



OKRESNÝ  
ÚRAD  
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2022/48835/141414/ŠSS-FA

V Prešove 11.11.2022

## ROZHODNUTIE

### VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe samostatných odvolaní Ing. Valeriána Kaletu, bytom \_\_\_\_\_ a Mgr. Denisy Sokolovej, bytom \_\_\_\_\_ v zastúpení Ing. Petrom Sokolom, bytom \_\_\_\_\_ a (ďalej len „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Stará Ľubovňa č. 149/2022-Ša zo dňa 14.07.2022 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **z a m i e t a** odvolania a rozhodnutie mesta Stará Ľubovňa č. 149/2022-Ša zo dňa 14.07.2022 **p o t v r d z u j e**.

### Odôvodnenie

Mesto Stará Ľubovňa, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 14.07.2022 podľa § 39a a § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona rozhodnutie č. 149/2022-Ša, ktorým povolilo stavbu: „Rodinný dom“ na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa, pre stavebníkov: František Tokarčík a Daniela Tokarčíková, obaja bytom \_\_\_\_\_ (ďalej len ako „stavebníci“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ **Ing. Valerián Kaleta** v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádza, že napadnuté rozhodnutie nespĺňa náležitosti podľa § 47 ods. 1, 3 správneho poriadku. Absentuje odôvodnenie, akým spôsobom sa stavebný úrad vyrovnal s jeho námietkami, ktoré špecifikoval na ústnom pojednávaní dňa 29.06.2022. Podľa jeho názoru, vyhodnotenie ním podaných námietok zo strany stavebného úradu je nedostatočné a nekonkrétne.

Namieta, že ide o možný zásah do jeho subjektívnych práv, nakoľko je podielovým spoluvlastníkom pozemku parc. KN E č. 1667/18, k. ú. Stará Ľubovňa, ktorý má tvoriť prístupovú komunikáciu v povolenavej stavbe. Podľa jeho názoru, nešlo vôbec o námietky výlučne majetkovoprávneho charakteru tak, ako to stavebný úrad uviedol v odôvodnení napadnutého rozhodnutia.

Pokiaľ ide o námietku potreby zistenia vzdialenosti kanalizácie a potreby revízie prístupu ako celku, stavebný úrad nezaujal vôbec žiadne stanovisko. V tejto súvislosti odvolateľ poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžo/220/2010 zo dňa 02.08.2011. Má za to, že stavebný úrad mal posúdiť, aký charakter majú podané námietky, resp. či ide o stavebno – technický charakter námietky proti porušeniu základných požiadaviek na stavby (§ 43d stavebného zákona) alebo proti porušeniu všeobecných technických požiadaviek na navrhovanie stavieb (§ 47 stavebného zákona) alebo či námietku treba vyhodnotiť s odkazom na § 137 stavebného zákona. S aplikáciou uvedených ustanovení sa stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vôbec nezaoberal.

Podľa názoru odvolateľa, napadnuté rozhodnutie je arbitrálne a nepreskúmateľné pre vady spočívajúce v nezrozumiteľnosti a nedostatku dôvodov.

Ďalej namieta, že zrealizovaním stavby dôjde k zásahu do jeho subjektívnych práv s poukazom na skutočnosť, že je podielovým spoluvlastníkom pozemku parc. KN E č. 1667/18, k. ú. Stará Ľubovňa s tým, že stavebný úrad sa nezaoberal jeho stanoviskom k možnosti prístupu cez uvedený pozemok. Poukazuje na skutočnosť, že nesúhlasí s vjazdom cez tento pozemok a za aktuálneho stavu nesúhlasí s realizáciou navrhovanej stavby.

Odvolateľ ďalej namieta rozpor navrhovanej stavby s územným plánom mesta Stará Ľubovňa vo vzťahu k nespĺneniu podmienky stavebnej čiary vo vzdialenosti 5 m od hranice verejného priestranstva (cesty). Podľa jeho názoru, nie sú splnené podmienky pre spojenie územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona z dôvodu, že pomery v území nie sú jednoznačné.

Má za to, že stavebný úrad sa nedostatočne vysporiadal s ním podanou námietkou vo vzťahu k existujúcej kanalizácii, resp. vzdialenosťami od nej, keďže na ňu nereagoval vôbec. Poukazuje na skutočnosť, že v stanovisku Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022 sa okrem iného uvádza, že je potrebné skúmať funkčnosť kanalizácie, či okrem športovej haly neboli odkanalizované aj iné nehnuteľnosti. Vo vzťahu k uvedenému odvolateľ namieta, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevyplýva, aby sa stavebný úrad predmetným stanoviskom zaoberal, resp. aby preveril funkčnosť kanalizácie a skutočnosti, či boli alebo neboli odkanalizované aj iné nehnuteľnosti.

Podľa názoru odvolateľa, postupom stavebného úradu došlo k porušeniu ust. § 3 ods. 1 a 5 správneho poriadku a § 32 ods. 1 tohto zákona.

Zároveň namieta, že stavebný úrad ho neupovedomil o stanovisku Okresného úradu Stará Ľubovňa č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022 pred vydaním napadnutého rozhodnutia, čím došlo k porušeniu § 33 ods. 2 správneho poriadku. Ide pritom o relevantný podklad pre vydanie napadnutého rozhodnutia, o ktorom sa dozvedel až z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. V tejto súvislosti poukazuje na rozsudky Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžp/17/2011 zo dňa 19.01.2012 a sp. zn. 3Szd 7/2009 zo dňa 23.03.2010 a namieta, že nesprávnym procesným postupom došlo k porušeniu jeho ústavného práva na poskytnutie inej právnej ochrany podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva na oboznámenie a vyjadrenie k úplným podkladom rozhodnutia.

Odvolateľ ďalej v odvolaní namieta, že napadnuté rozhodnutie neobsahuje náležitosti podľa § 10 ods. 1 písm. f) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V závere odvolania navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Proti uvedenému rozhodnutiu podala odvolateľka **Mgr. Denisa Sokolová**, v zastúpení Ing. Petrom Sokolom, v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádza, že napadnuté rozhodnutie nespĺňa náležitosti podľa § 47 ods. 1 a 3 správneho poriadku. Namieta, že v danom prípade absentuje odôvodnenie, akým spôsobom sa

stavebný úrad vyrovnal s ňou podanými námietkami zo dňa 06.06.2022, ktoré v odvolaní špecifikuje (pozemkom stavebníkov prechádza verejná kanalizácia; uskutočnením stavby môže dôjsť k narušeniu jej oporného múru a zosuvu pozemku; stavba nespĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu; poukazuje na nesúhlasné stanovisko mesta Stará Ľubovňa k umiestneniu stavby rodinného domu).

Podľa jej názoru, vyhodnotenie ňou uplatnených námietok v prvostupňovom konaní zo strany stavebného úradu je nedostatočné, nakoľko sa tento správny orgán nezaobrá žiadnou z jej námietok. Stavebný úrad sa nezaoberal a neposúdil relevantnosť námietky potencionálneho narušenia jej oporného múru a zosuvu pozemku. V tejto súvislosti poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžo/220/2010 zo dňa 02.08.2011. Má za to, že bolo potrebné, aby sa stavebný úrad námietkami zaoberal a posúdil, či majú stavebno – technický charakter alebo ide o námietky podľa § 137 stavebného zákona. Podľa jej názoru, napadnuté rozhodnutie je arbitrálne a nepreskúmateľné pre vady spočívajúce v nezrozumiteľnosti a nedostatku dôvodov.

Odvolaiteľka ďalej namieta, že stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí nereagoval na ňou predložené nesúhlasné záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. záz. 3807/21 – Há, č. p. 2491/21 – Há zo dňa 11.05.2021. Aj napriek skutočnosti, že uvedené stanovisko nebolo nakoniec podpísané, stavebný úrad mal odôvodniť, z akého dôvodu ho nepovažuje za podstatné, resp. sa mal zaoberať skutočnosťami v ňom uvedenými. Odvolaiteľka následne cituje časť predmetného stanoviska s poukazom na skutočnosť, že predložený návrh na umiestnenie rodinného domu je v rozpore so zastavovacou štúdiou mesta Stará Ľubovňa a že v danom prípade nie je dodržaná stavebná čiara podľa platného územného plánu mesta Stará Ľubovňa.

Ďalej namieta, že stavba rodinného domu je v rozpore s územným plánom mesta Stará Ľubovňa vo vzťahu k ním určenej stavebnej čiare (5 m od hranice verejného priestranstva, resp. chodníka alebo cestnej komunikácie). Poukazuje na skutočnosť, že v napadnutom rozhodnutí je uvedené, že predná strana rodinného domu bude vzdialená od južnej hranice pozemku stavebníka (od verejného priestranstva – cesty) 4,951 až 5,900 m. Podľa jej názoru je zjavné, že umiestnenie stavby 4,951 m od hranice verejného priestranstva cesty nespĺňa podmienku stavebnej čiary vo vzdialenosti 5 m od hranice verejného priestranstva (cesty). Zrealizovaním stavby tak dôjde k porušeniu bodu 2.13.12 posledný odsek územného plánu mesta Stará Ľubovňa.

Uvádza, že neboli splnené podmienky na spojenie územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním v zmysle § 39a ods. 4 stavebného zákona, nakoľko podmienky umiestnenia navrhovanej stavby nie sú jednoznačné vzhľadom na pomery v území.

Poukazuje na skutočnosť, že pozemkom stavebníkov prechádza verejná kanalizácia, ktorá bola realizovaná v rámci pôvodnej športovej haly v 90. rokoch minulého storočia. Vlastníkom športovej haly a k nej zriadenej kanalizácie sa stalo mesto Stará Ľubovňa alebo tento objekt previedlo na iného vlastníka. Na túto námietku, ktorú odvolaiteľka, ako účastníčka konania, uplatnila v konaní, stavebný úrad reagoval tak, že stavebnému úradu nepredložila žiadny dokument, ktorý by preukazoval pravdivosť tvrdenia o právnom titule nadobudnutia vlastníckeho práva mesta Stará Ľubovňa. Uvádza, že ide pritom o interné dokumenty týkajúce sa mesta Stará Ľubovňa, ktoré nie je schopná predložiť.

V tejto súvislosti odvolaiteľka cituje ust. § 32 ods. 2 správneho poriadku a namieta, že obsah vlastných evidencií správneho orgánu (vrátane evidencií o vlastníckom práve k nehnuteľnostiam) sa považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusí účastník konania správnemu orgánu dokladovať.

Zároveň uvádza, že ide pravdepodobne o verejnú kanalizáciu, čo uviedla Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s. Poprad vo vyjadrení č. P-6469/2022, O-6964/2022 zo dňa 17.03.2022. Poukazuje na § 3 ods. 2 zákona č. 442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, podľa ktorého vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. V ust. § 3 ods. 3 uvedeného právneho

predpisu sa uvádza, že na účely odseku 2 subjektom verejného práva je a) obec, b) právnická osoba zriadená podľa osobitného predpisu, na ktorej podnikaní sa majetkovou účasťou podieľajú len obce alebo združenia obcí, c) združenie právnických osôb uvedených v písmenách a) a b). Podľa názoru odvolateľky, z uvedeného vyplýva, že obec, ak sama nie je vlastníkom predmetnej verejnej kanalizácie, musí mať vedomosť o tom, aký subjekt je jej vlastníkom, nakoľko aj v prípadoch, že nie je sama vlastníkom kanalizácie, istým spôsobom participuje na vlastníctve verejnej kanalizácie. Má za to, že v danom prípade nedošlo k náležitému prešetreniu otázky vlastníckeho práva k predmetnej kanalizácii, ktorá by mala byť mestu Stará Ľubovňa, ako dotknutému subjektu verejného práva, zrejme.

Ďalej namieta, že v stanovisku Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022 sa okrem iného uvádza, že je potrebné skúmať funkčnosť kanalizácie, či okrem športovej haly neboli odkanalizované aj iné nehnuteľnosti. Napriek tejto skutočnosti, z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevyplýva, že sa stavebný úrad predmetným stanoviskom riadil, resp. že preveril funkčnosť kanalizácie a skutočnosti, či boli alebo neboli odkanalizované aj iné nehnuteľnosti.

S poukazom na § 3 ods. 1 a 5, § 32 ods. 1 správneho poriadku namieta, že stavebný úrad dostatočne nezistil skutočný stav veci, že nedošlo k náležitému prešetreniu, či výstavbou navrhovaného rodinného domu môže dôjsť ku narušeniu jej oporného múru a zosuvu pozemku.

Namieta, že v danom prípade došlo aj k porušeniu § 33 ods. 2 správneho poriadku tým, že stavebný úrad ju, ako účastníčku konania, neupovedomil o stanovisku Okresného úradu Stará Ľubovňa č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022 s tým, že sa o ňom dozvedela až z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. S poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžp/17/2011 zo dňa 19.01.2012 namieta, že v prípade, ak sú podklady pre rozhodnutie v konaní doplňované, je potrebné, aby stavebný úrad o týchto skutočnostiach účastníkov konania upovedomil, čo sa v danom prípade nestalo. Súčasne poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Szd 7/2009 zo dňa 23.03.2010 a má za to, že v danom prípade došlo k porušeniu jej práva na poskytnutie inej právnej ochrany podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR.

Odvolateľka zároveň poukazuje na skutočnosť, že napadnuté rozhodnutie neobsahuje náležitosti v zmysle § 10 ods. 1 písm. f) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v závere odvolania navrhuje, aby odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad upovedomením č. 149/2022-Ša dňa 19.08.2022 upovedomil účastníkov konania o podaných odvolaniach podľa § 56 správneho poriadku a vyzval ich, aby sa k nim vyjadrili v lehote do 10 dní od doručenia tejto výzvy.

K odvolaniam sa vyjadrením zo dňa 14.09.2022 vyjadrili stavebníci, v ktorom uviedli, že pokiaľ ide o namietanú kanalizáciu, nejde o verejnú kanalizáciu a jej vlastníkom nie je mesto Stará Ľubovňa, čo preukazuje Oznámenie o rokovaní Majetkovou komisiou pri MsZ v Starej Ľubovni č. 1030/347/2022-SMM zo dňa 01.02.2022. Podľa ich názoru, je vylúčené, že ide o verejnú kanalizáciu, nakoľko táto môže byť skolaudovaná a spustená do prevádzky len za podmienky, že je vo vlastníctve subjektu verejného práva – mesta Stará Ľubovňa, ktoré popiera, že by malo vlastnícky vzťah k predmetnému kanalizačnému potrubiu a vyslovuje súhlas s umiestnením rodinného domu.

Stavebníci majú za to, že námietka zakreslenia ochranného pásma k predmetnému kanalizačnému potrubiu nemá opodstatnenie, pretože v zmysle § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. sa ochranné pásma vymedzujú výhradne vo vzťahu k verejnej kanalizácii, čo nie je ich situácia. Zo stanoviska Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022 vyplýva, že v prípade predmetného kanalizačného potrubia nebolo rozhodnuté o pásme ochrany v zmysle § 19 ods. 3 zákona č. 442/2002 Z. z., čo

potvrďuje fakt, že nejde o verejnú kanalizáciu. Vo vzťahu k ochrannému pásmu stavebníci ďalej vo vyjadrení popisujú dôvody, pre ktoré toto pásmo neprichádza v ich prípade v úvahu a že z vykonaného dokazovania stavebným úradom je zjavné, že žiadne verejná kanalizácia, ani ochranné pásmo sa na povoloňovanou stavbou rodinného domu na dotknutom pozemku nenachádza.

Zároveň poukazujú na skutočnosť, že v prebiehajúcim stavebnom konaní nebolo vo vzťahu k rodinnému domu vydané žiadne nesúhlasné rozhodnutie, stanovisko alebo vyjadrenie zo strany dotknutých orgánov.

Pokiaľ ide o odvolateľkinu námietku narušenia jej oporného múru a zosuvu pozemku, stavebníci uvádzajú, že ide o nepodložené špekulácie s tým, že namietaný oporný múr je čiernou stavbou.

K námietke nedodržania stavebnej čiary stavebníci uvádzajú, že po vydaní záväzného stanoviska mesta Stará Ľubovňa č. 3807/21-Há, č. sp. 2491/21-Há zo dňa 11.05.2021 bola prepracovaná projektová dokumentácia k stavbe rodinného domu, z ktorej je zrejmé, že stavebná čiara je dodržaná. Následne mesto Stará Ľubovňa vydalo záväzné stanovisko č. záz. 20524/21-Há, č. sp. 4362/21-Há zo dňa 15.10.2021, ktorým bol vyslovený súhlas s umiestnením stavby rodinného domu na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa.

Ďalej poukazujú na skutočnosť, že rodinný dom bude reálne umiestnený vo vzdialenosti 5,17 m od hranice chodníka, preto tvrdenie odvolateľov, že stavba bude umiestnená 4,951 m od hranice verejného priestranstva (v danom prípade chodníka), nezodpovedá skutočnosti.

Pokiaľ ide o námietku smerujúcu proti čestnému prehláseniu stavebníkov zo dňa 11.05.2022, že nemajú vedomosť o vlastníkoch existujúceho kanalizačného potrubia na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa, toto nemožno hodnotiť izolovane, ale vo vzájomnej súvislosti s ďalšími dôkazmi – Oznámením o rokovaní Majetkovou komisiou pri MsZ v Starej Ľubovni č. 1030/347/2022-SMM zo dňa 01.02.2022, záväzným stanoviskom mesta Stará Ľubovňa č. záz. 20524/21-Há, č. sp. 4362/21-Há zo dňa 15.10.2021 a vyjadrením Podtatranskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a. s. č. P-6469/2022, O-6964/2022 zo dňa 17.03.2022, z ktorého vyplýva, že ani táto vodárenská spoločnosť nepozná vlastníka kanalizačného potrubia.

Podľa názoru stavebníkov, stavebný úrad zistil skutočný stav veci spoľahlivo s tým, že k žiadnemu obmedzovaniu alebo ohrozovaniu práv či oprávnených záujmov odvolateľky, ani nikoho iného, nedôjde.

Poukazujú na skutočnosť, že odvolateľka sa mala možnosť oboznámiť s dôkazmi relevantného charakteru, ktoré boli determinujúce pre posúdenie jej námietky týkajúcej sa kanalizácie a vydania napadnutého rozhodnutia, a teda nedošlo k porušeniu ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku, ani čl. 46 ods. 1 Ústavy SR.

Stavebníci nesúhlasia s tvrdením odvolateľky, že napadnuté rozhodnutie neobsahuje náležitosti v zmysle § 10 ods. 1 písm. f) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Uvádzajú, že na prvej strane stavebného povolenia je identifikované parcelné číslo stavbou dotknutého pozemku a sú určené podmienky pre architektonické stvárnenie a umiestnenie stavby.

Podľa ich názoru, odvolanie odvolateľky je v celom rozsahu neopodstatnené.

Pokiaľ ide o odvolanie odvolateľa Ing. Valeriána Kaletu, stavebníci uvádzajú, že predmetné odvolanie je v prevažnej miere totožné s odvolaním odvolateľky Mgr. Sokolovej s tým, že k obsahovo totožným častiam odvolania sa už v danom vyjadrení vyjadrili.

Podľa ich názoru, nakoľko nejde o verejnú kanalizáciu a ochranné pásmo, absentuje dôvod zaoberať sa vzdialenosťami kanalizačného potrubia tak, ako to odvolateľ požaduje.

Poukazujú na skutočnosť, že v stavebnom konaní preukázali vlastníctvo pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa, a to výpisom z listu vlastníctva č. 10251 pre k. ú. Stará Ľubovňa s tým, že tento doklad je hodnoverný a nespochybniteľný v zmysle § 70 ods. 1, 2 katastrálneho zákona. K prístupu na stavbou dotknutý pozemok cez pozemok parc. KN E

č. 1667/18, k. ú. Stará Ľubovňa stavebníci uvádzajú, že jeho podielovým spoluvlastníkom je odvolateľ Ing. Kaleta v podiele 1/16. Z majetkovo-právneho hľadiska podiel 5/16 uvedeného pozemku vlastní mesto Stará Ľubovňa, ktoré ako majoritný spoluvlastník rozhoduje o užívaní spoločnej veci a vydalo súhlas s umiestnením stavby rodinného domu, ako aj súhlas na zriadenie vjazdu z miestnej komunikácie na Vansovej ulici (záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. záz. 2002/2022, č. sp. 791/2022 zo dňa 01.03.2022).

Podľa názoru stavebníkov, odvolanie odvolateľa je v celom rozsahu neopodstatnené.

V závere vyjadrenia stavebníci špecifikujú dôvody, pre ktoré navrhujú odvolaciemu orgánu, aby podľa § 59 ods. 1 a 2 správneho poriadku podané odvolania zamietol a napadnuté rozhodnutie potvrdil.

Prílohou vyjadrenie je kópia situačného plánu zo dňa 05.09.2022 a výpisu z listu vlastníctva č. 10251 pre k. ú. Stará Ľubovňa.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaniach nerozhodol sám, predložil ich spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán (ďalej len „odvolací orgán“), preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovení § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Stavebníci František Tokarčík a Daniela Tokarčíková, obaja bytom , podali na stavebný úrad dňa 04.04.2022 žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním pre stavbu: „Rodinný dom“, na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa.

Prílohou žiadosti je príjmový pokladničný doklad č. 3/1890/2022 zo dňa 04.04.2022.

Stavebný úrad výzvou č. 149/2022-Ša zo dňa 26.04.2022 vyzval podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona stavebníkov, aby v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy predloženu žiadosť doplnili o súhlas mesta Stará Ľubovňa, ako vlastníka pozemkov parc. KN C č. 4251/59, a č. 4251/50, k. ú. Stará Ľubovňa, inžinierskych sietí a pozemnej komunikácie k zriadeniu vjazdu a napojeniu stavby na inžinierske siete; súhlas vlastníka existujúcej splaškovej kanalizácie, ktorá je vedená cez dotknutý pozemok s jej odstránením, resp. doklad o jej nefunkčnosti; rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov podľa § 8 písm. c) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., a to Norttel, s.r.o. Stará Ľubovňa a mesta Stará Ľubovňa (záväzné stanovisko k umiestneniu stavby, záväzné stanovisko k zriadeniu vjazdu, vyjadrenie z dopravného hľadiska a vodohospodárskeho hľadiska) k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie.

Stavebný úrad súčasne podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil konanie a upozornil stavebníkov, že ak v určenej lehote nedostatky podania neodstránia, konanie bude podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona zastavené.

Stavebný úrad následne oznámením č. 149/2022-Ša zo dňa 27.05.2022 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom podľa § 36 ods. 4, § 39a ods. 4 a § 61 ods. 3 a 4 stavebného zákona začatie spojeného územného konania o umiestnení stavby „Rodinný dom“ so stavebným konaním a súčasne nariadil na prerokovanie predloženého návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 29.06.2022.

Stavebný úrad súčasne umožnil účastníkom konania nahliadnuť do podkladov rozhodnutia pred dňom ústneho pojednávania a uplatniť svoje námietky k žiadosti najneskôr pri ústnom pojednávaní s upozornením, že inak sa na ne neprihliadne.

V rovnakej lehote mohli oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány s tým, že ak niektorý z nich potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím predĺži. Ak dotknutý orgán neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Dňa 10.06.2022 doručila na stavebný úrad účastníčka konania Mgr. Denisa Sokolová, v zast. Ing. Petrom Sokolom, obaja bytom , pripomienky týkajúce sa stavby rodinného domu, ktorými namietala, že predmetným pozemkom stavebníkov prechádza verejná kanalizácia neznámeho vlastníka. Táto bola realizovaná v rámci výstavby pôvodnej športovej haly v 90. rokoch minulého storočia. Výstavby športovej haly bola realizovaná stavebnými podnikmi OSP a Montostav, a to čiastočne ako účelová výstavba v rámci akcie „Z“ s tým, že investorom bolo mesto Stará Ľubovňa. Na základe uvedeného je vlastníkom športovej haly a kanalizácie k nej zriadenej mesto Stará Ľubovňa alebo tento objekt previedlo na iného vlastníka. Tieto skutočnosti sú evidované a archivované v archíve mesta Stará Ľubovňa a boli konzultované s Michalom Kovalčíkom, dlhoročným vedúcim odboru výstavby MsNV Stará Ľubovňa.

Účastníčka konania ďalej uvádza, že predmetná kanalizácia v súčasnosti nie je v prevádzke, ale existuje a je reálna obava, že v prípade výstavby rodinného domu na dotknutom pozemku môže dôjsť pri nedodržaní dostatočných vzdialeností a stanoveného ochranného pásma k narušeniu oporného múru a následnému zosuvu jej pozemku.

V závere uplatneného pripomienok uvádza, že Občiansky zákonník ukladá vlastníkovi veci povinnosť zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo vážne ohrozoval výkon jeho práv.

Súčasťou pripomienok je plnomocenstvo účastníčky konania zo dňa 22.09.2021 pre Ing. Petra Sokola, bytom

Účastníci konania Tomáš Tokarčík a Katarína Tokarčíková, obaja bytom v liste zo dňa 28.03.2022 uviedli, že sú oboznámení s projektovou dokumentáciou a s umiestnením rodinného domu stavebníkov vo vzdialenosti 1 m od hranice ich pozemku súhlasia.

Z ústneho pojednávania spísal stavebný úrad dňa 29.06.2022 zápisnicu, ktorej súčasťou je prezenčná listina zo dňa 29.06.2022 a písomné námietky účastníkov konania Ing. Valeriána Kaletu a Mgr. Denisy Sokolovej, v zast. Ing. Petrom Sokolom.

Účastník konania Ing. Valerián Kaleta požadoval prísne zisťovať vzdialenosti kanalizácie, nakoľko ide o vzostupné a výpustné časti osadenia kanalizácie. V opačnom prípade nemôže súhlasiť s vydaním stavebného povolenia. Ďalej uviedol, že cit.: „Mapová časť pôvod. parcel. č. 1667 svedčí, že 2,9 ha pozemku vlastní potomkovia Adolfa Dlugolinského. Lomítka od č. 1 do 30 sú vytvorené len v evidencii protiprávne. Žiadam opakovane o revíziu prístupu v evid. parcely ako celku, z ktorého je aj l. v. 10251.“ Namietala, že jeho podmienka bola daná v roku 2021 mestskému úradu písomne a nebola vôbec riešená. Uvádza, že cit.: „Vidím možnosť vyriešenia celého pozemku, odkrytie špekulácií a neuznania aj finančného, napr. časti mesta aj časti súkr. osôb a nemocnice – katastri St. Ľubovňa.“

Účastníčka konania Mgr. Denisa Sokolová namietala, že pozemkom stavebníkov prechádza verejná kanalizácia neznámeho vlastníka, ktorá je čiastočne v prevádzke. Má reálnu obavu, že v prípade výstavby rodinného domu môže dôjsť pri nedodržaní dostatočných vzdialeností a stavebného ochranného pásma k narušeniu jej oporného múru a zosuvu pozemku.

Požadovala prerušiť stavebné konanie z dôvodu, že dokumentácia stavby nespĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu, určené vyhláškou č. 83/1976 Zb. a že zodpovedný projektant nezakreslil v situačnom pláne namietaný objekt verejnej kanalizácie.

Poukazovala na skutočnosť, že mesto Stará Ľubovňa vydalo dňa 11.05.2021 nesúhlasné stanovisko č. záz. 3807/21-Há, č. sp. 2491/21-Há k umiestneniu stavby povoloňovaného rodinného domu s odôvodnením, že nie je dodržaná stavebná čiara podľa platnej ÚPN.

Podľa názoru účastníčky konania, umiestnenie a realizácia rodinného domu za súčasnej situácie predstavuje ohrozenie záujmov účastníka konania s tým, že stavebník má povinnosť zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo vážne ohrozoval výkon jeho práv.

Na základe podaných námietok v konaní stavebný úrad žiadosťou č. 149/2022-Ša zo dňa 30.06.2022 požiadal Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie o stanovisko k podaným námietkam, a to vo vzťahu k namietanej verejnej kanalizácii neznámeho vlastníka s tým, že mesto Stará Ľubovňa listom č. 1030/347/2022-SMM zo dňa 01.02.2022 vydalo stanovisko, že kanalizáciu nevedie v evidencii majetku mesta.

Stavebný úrad uvedenom žiadosťou požiadal Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako dotknutý orgán štátnej správy príslušný na povolenie vodnej stavby, o vydanie stanoviska vo veci ochranného pásma verejnej kanalizácie, v prípade, že ide o verejnú kanalizáciu.

Na základe predmetnej žiadosti stavebného úradu Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie v liste č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022 uviedol, že kanalizácia uložená na pozemkoch vrátane pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa je vodnou stavbou a v prípade jej zrušenia je potrebné postupovať v súlade so stavebným zákonom. Ochranné pásma sú zákonom vymedzené mimo zastavaného územia automaticky s tým, že v danom prípade neboli ochranné pásma vymedzené rozhodnutím. Je potrebné skôr skúmať funkčnosť kanalizácie, či okrem športovej haly neboli odkanalizované aj iné nehnuteľnosti.

Súčasťou predloženého spisového materiálu stavebného úradu je kópia katastrálnej mapy zo dňa 26.04.2022; výpis z listu vlastníctva č. 10251 pre k. ú. Stará Ľubovňa; prehlásenie o výkone odborného dozoru stavby zo dňa 04.04.2022; projektová dokumentácia stavby (architektúra z 11/2021, statický posudok z 02/2022, riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby z 02/2022, energetické hodnotenie budovy z 02/2022, zdravotníctva z 03/2022, ústredné vykurovanie z 11/2021, elektroinštalácia z 03/2022, plynoinštalácia z 03/2022); úradné záznamy o nahliadnutí do spisu zo dňa 28.06.2022 a zo dňa 27.06.2022; záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie (ochrana prírody a krajiny) č. OU-SL-OSZP-2021/008861-002 zo dňa 30.11.2021; vyjadrenie Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie (odpadové hospodárstvo) č. OU-SL-OSZP-2021/008863-002 zo dňa 30.11.2021; stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkového a lesného odboru č. OU-SL-PLO-2021/008325-004 zo dňa 08.11.2021; vyjadrenie Podtatranskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a. s. č. P-6469/2022, O-6964/2022 zo dňa 17.03.2022; vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej, a. s. č. 6832/2022 zo dňa 29.03.2022; vyjadrenie SPP – distribúcia, a. s. č. 7005240222 zo dňa 24.02.2022; vyjadrenie Slovak Telekom, a. s. č. 6612210048 zo dňa 28.03.2022; vyjadrenie Prvá internetová, s.r.o. č. 14/2022 zo dňa 29.03.2022; vyjadrenie Norttel s.r.o. zo dňa 30.03.2022; vyjadrenie ORANGE SLOVENSKO, a. s. č. KE-0959/2022 zo dňa 04.04.2022; vyjadrenie SLOBYTERM, spol. s r.o. č. 127/2022 zo dňa 21.04.2022; stanovisko VEREJNOPROSPEŠNÉ SLUŽBY p.o. mesta Stará Ľubovňa č. V.O. zo dňa 06.04.2022; záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. zaz. 20524/21-Há, č. sp. 4362/21-Há zo dňa 15.10.2021; záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa (súhlas na povolenie



stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia) č. 2002/2022, 791/22022 zo dňa 01.03.2022; záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. 1316/22-Žd zo dňa 25.04.2022 (súhlas so zriadením vjazdu z miestnej komunikácie na stavbou dotknutý pozemok); vyjadrenie mesta Stará Ľubovňa č. 1297/22-Žd zo dňa 20.04.2022; vyjadrenie mesta Stará Ľubovňa č. 13904/2022, 1335/2022 zo dňa 26.04.2022; oznámenie mesta Stará Ľubovňa č. 1030/347/2022-SMM zo dňa 01.02.2022, že mesto Stará Ľubovňa stavbu kanalizácie v evidencii majetku mesta nevedie; súhlasné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. 15594/1269/2022-SMM zo dňa 08.06.2022 s napojením inžinierskych sietí a jeho súhlas č. 13568/1269/2022/SMM zo dňa 18.05.2022 na vstup a použitie pozemkov vo vlastníctve mesta Stará Ľubovňa; čestné vyhlásenie stavebníkov zo dňa 11.05.2022, že nemajú vedomosť o vlastníkoch existujúceho kanalizačného potrubia prechádzajúceho na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa, ani o jeho funkčnosti. Zároveň vyhlásili, že pri stavbe rodinného domu nepoškodia predmetné kanalizačné potrubie.

Stavebný úrad následne vydal dňa 14.07.2022 rozhodnutie č. 149/2022-Ša, ktorým podľa § 39a a § 66 stavebného zákona povolil stavbu: „Rodinný dom“ na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa, pre stavebníkov Františka Tokarčíka a Danielu Tokarčíkovú, obaja bytom s odôvodnením, že uskutočnením predmetnej stavby nebudú ohrozené verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

K postupu stavebného úradu a námietkam odvolateľov odvolací orgán uvádza:

Podľa § 58 ods. 1 stavebného zákona, *žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.*

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*

Stavebník predloží na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou. Obsah žiadosti o stavebné povolenie je obligatórne určený v ustanovení § 8 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V danom prípade podali stavebníci dňa 04.04.2022 na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom“ s spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou tak, ako im to ukladá § 58 ods. 1 stavebného zákona. Dňom podania predmetnej žiadosti začalo spojené územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Vlastnícke právo stavebníkov k stavbou dotknutému pozemku parc KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa bolo v konaní preukázané výpisom z listu vlastníctva č. 10251 pre k. ú. Stará Ľubovňa.

Podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, *stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.*

Podľa § 139b ods. 1 písm. a) stavebného zákona, *jednoduché stavby sú bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup>, majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie.*

Ustanovenie § 39a ods. 4 stavebného zákona umožňuje stavebnému úradu spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním za splnenia nasledujúcich podmienok: musí ísť o jednoduchú stavbu alebo jej prístavbu a nadstavbu a podmienky umiestnenia sú jednoznačné vzhľadom na pomery v území. Stavebný zákon vymedzuje pojem jednoduchej stavby v ustanovení § 139b ods. 1.

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie stavby, v danom prípade ide o jednoduchú stavbu, nepodpivničenú, pozostávajúcu z 1. NP a podkrovia; zastavaná plocha 81,73 m<sup>2</sup>. Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia zdôvodnil postup podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, t. j. spojenie územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním tým, že pre územie mesta Stará Ľubovňa je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia a že umiestnenie navrhovanej stavby rodinného domu je v súlade so záväznou a smernou časťou ÚPN mesta Stará Ľubovňa. Tu je potrebné poukázať aj na skutočnosť, že stavebný úrad zároveň vykonal miestne zisťovanie dňa 29.06.2022, preto boli pomery v území, a teda podmienky umiestnenia rodinného domu pre správny orgán jednoznačné.

Vychádzajúc z uvedeného, odvolací orgán uvádza, že v danom prípade boli splnené podmienky pre postup podľa uvedeného ustanovenia § 39a ods. 4 stavebného zákona.

*Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Stavebný úrad je povinný vykonať oznámenie o začatí konania a zároveň určuje lehotu, do ktorej môžu účastníci konania a dotknuté orgány uplatňovať svoje pripomienky. Ide o koncentračnú zásadu konania, ktorá znamená, že námietkami, ktoré si účastník konania neuplatnil v prvostupňovom konaní bez zavinenia stavebného úradu, sa správny orgán nezaoberá.

Stavebný úrad splnil svoju zákonnú povinnosť a oznámením č. 149/2022-Ša zo dňa 27.05.2022 oznámil začatie spojeného územného konania o umiestnení stavby rodinného domu so stavebným konaním, v ktorom účastníkov konania upozornil na koncentračnú zásadu tohto konania. Stavebný úrad zároveň nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 29.06.2022, z uskutočnenia ktorého spísal zápisnicu.

*Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.*

*Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa*

*osobitných predpisov.*

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Vplyv povoľovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov.

V danom prípade k povoľovanej stavbe vydali záväzné stanoviská, príp. vyjadrenia nasledovné dotknuté orgány, príp. právnické osoby: Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie; Okresný úrad Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor; Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s.; Východoslovenská distribučná, a. s.; SPP – distribúcia, a. s.; Slovak Telekom, a. s.; Prvá internetová, s.r.o.; NORTTEL s.r.o.; Orange Slovensko, a. s.; SLOBYTERM, spol. s r.o.; VEREJNOPROSPEŠNÉ SLUŽBY, p.o. mesta Stará Ľubovňa; mesto Stará Ľubovňa, oddelenie výstavby, územného rozvoja a životného prostredia; mesto Stará Ľubovňa, ako cestný správny orgán.

Nakoľko v predmetnom stavebnom konaní neboli záväzné stanoviská dotknutých orgánov záporné, ani protichodné, stavebný úrad nemal dôvod nepovoliť stavbu rodinného domu na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa.

Odvolací orgán zároveň uvádza, že obsah záväzných stanovísk dotknutých orgánov je pre stavebný úrad záväzný a stavebný úrad, ani odvolací orgán nie sú oprávnené tento obsah spochybňovať.

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona, *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Stavebný úrad následne po posúdení podanej žiadosti z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona, vydal rozhodnutie, ktorým povolil navrhovanú stavbu rodinného domu s tým, že v predmetnom rozhodnutí určil podmienky pre architektonické stvárnenie a umiestnenie stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

K námietke odvolateľky týkajúcej sa zosuvu pôdy a narušeniu jej oporného múra v dôsledku realizácie stavby rodinného domu, odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad v podmienke č. 17 pre architektonické stvárnenie a umiestnenie stavby určil okrem iného, že počas realizácie prác na stavbe je stavebník povinný dbať o to, aby stavebnou činnosťou neboli obmedzované a ohrozované susedné nehnuteľnosti.

V prípade porušenia uvedenej podmienky, ktorá je pre stavebníkov záväzná, sa odvolateľka môže obrátiť na stavebný úrad, príp. na príslušný súd vo veci občianskoprávnej námietky.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, *o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.*

Pokiaľ ide o námietku odvolateľa, že je podielovým spoluvlastníkom pozemku parc. KN E č. 1667/18, k. ú. Stará Ľubovňa a nesúhlasí s vjazdom cez tento pozemok, odvolací orgán poukazuje na tzv. majoritný princíp. Tento vo vzťahu k ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyjadruje, že pokiaľ ide o hospodárenie so spoločnou vecou, spoluvlastníci rozhodujú väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Väčšina spoluvlastníckych hlasov sa počíta podľa veľkosti podielov, nie podľa počtu spoluvlastníkov (hláv).

Podľa listu vlastníctva č. 10057 pre k. ú. Stará Ľubovňa, podielovými spoluvlastníkmi pozemku parc. KN E č. 1667/18, k. ú. Stará Ľubovňa je účastník konania Valerián Kaleta (spoluvlastnícky podiel 1/16) a mesto Stará Ľubovňa (spoluvlastnícky podiel 15/16).

V danom prípade, pokiaľ ide o súhlas so zriadením vjazdu cez uvedený pozemok, stavebník nebol v prvostupňovom konaní povinný preukazovať stavebnému úradu súhlas účastníka konania Valeriána Kaletu, nakoľko mesto Stará Ľubovňa, ako väčšinový podielový spoluvlastník predmetného pozemku, stanoviskom č. 15594/1269/2022-SMM zo dňa 08.06.2022 súhlasilo so zriadením vjazdu, okrem iného, aj na pozemku parc. KN E č. 1667/18, k. ú. Stará Ľubovňa.

K námietke odvolateľov, že cez pozemok parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa prechádza existujúca kanalizácia, že bolo potrebné skúmať jej funkčnosť, vlastníctvo a ochranné pásma, odvolací orgán uvádza, že z predloženej projektovej dokumentácie stavby (Situácia) vyplýva, že existujúca kanalizácia prechádza pozemkom stavebníkov, avšak bez zásahu povoľovanej stavby rodinného domu do tejto kanalizácie.

Odvolací orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu zároveň zistil, že v danom prípade nie sú vymedzené ochranné pásma namietanej kanalizácie, čo preukazuje vyjadrenie Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022.

Ďalej je potrebné uviesť, že rodinný dom nebude napojený na namietanú kanalizáciu, a teda nebude mať ani vplyv na jej funkčnosť. Z tohto dôvodu, pre potreby predmetného prvostupňového konania, ktorého výsledkom je napadnuté rozhodnutie, nebolo teda potrebné zisťovať funkčnosť, ani vlastníctvo uvedenej kanalizácie vo vzťahu k povoľovanej stavbe rodinného domu. Vyjadrenie Okresného úradu Stará Ľubovňa v tejto časti (funkčnosť kanalizácie) považuje odvolací orgán za všeobecné, pre potreby prípadných iných konaní podľa stavebného zákona, a to najmä v prípade, ak by došlo k takému umiestňovaniu stavieb, ktoré by mohlo zasahovať do namietanej kanalizácie, a tým ovplyvniť jej funkčnosť. V tejto súvislosti, v danom prípade odvolací orgán posúdil námietku odvolateľov za rozpornú so zásadou hospodárnosti konania, vyjadrenej v ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku.

Podľa § 10 ods. 1 písm. f) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len ako „vyhláška“), *stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí umiestnenie stavby na pozemku, ak bolo územné konanie spojené so stavebným konaním alebo ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje.*

K námietke, že napadnuté rozhodnutie neobsahuje náležitosti podľa § 10 ods. 1 písm. f) vyhlášky odvolací orgán uvádza, že pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia zistil, že súčasťou napadnutého rozhodnutia nie je overený situačný výkres so zakreslením predmetu napadnutého rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy. Napriek tejto skutočnosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že výrok predmetného rozhodnutia jednoznačne určuje osadenie stavby povoľovaného rodinného domu (str. 3 napadnutého rozhodnutia) na dotknutom pozemku s tým, že povinnosťou stavebníka je dodržať osadenie stavby rodinného domu v zmysle projektovej dokumentácie (výkres č. A.02 – SITUÁCIA). Táto dokumentácia je súčasťou spisového materiálu stavebného úradu s tým, že účastníci konania vrátane odvolateľov mali možnosť sa s jej obsahom oboznámiť. Odvolací orgán zároveň uvádza, že odvolatelia nahliadli do spisového

materiálu dňa 27.06.2022 a dňa 28.06.2022 (t. j. pred uskutočnením ústneho pojednávania), čo preukazujú úradné záznamy o nahliadnutí do spisu.

Vychádzajúc z uvedeného, námietka odvolateľov vo vzťahu k absencii náležitosti v zmysle § 10 ods. 1 písm. f) vyhlášky nezakladá dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko nedošlo k zásahu do práv a právom chránených záujmov účastníkov konania a z napadnutého rozhodnutia a spisového materiálu v danej veci je umiestnenie rodinného domu na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa jednoznačné.

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Možnosť vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia a k spôsobu jeho zistenia, príp. navrhnúť jeho doplnenie, vyjadruje zákonný nárok účastníka konania a zúčastnených osôb, aby im výsledky zisťovania boli dané na vedomie.

Tu je potrebné zároveň poukázať na skutočnosť, že samotné porušenie ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku nie je dostatočným dôvodom na zmenu alebo zrušenie rozhodnutia, ak nemalo vplyv na vecnú správnosť rozhodnutia.

K námietke, že stavebný úrad neoboznámil odvolateľov, ako účastníkov konania, s vyjadrením Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-SL-OSZP-2022/005808-002 zo dňa 11.07.2022, odvolací orgán uvádza, že v danom prípade nejde o záväzné stanovisko v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona, ktorého obsah by bolo možné namietať v zmysle ust. § 140b ods. 5, 6 stavebného zákona. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie sa v predmetnom vyjadrení vyjadroval výlučne k namietanej kanalizácii s tým, že odvolací orgán sa v tomto rozhodnutí o odvolaniach s námietkami odvolateľov, ako účastníkov konania, týkajúcimi sa kanalizácie prechádzajúcej cez pozemok stavebníkov, náležite vysporiadal a tieto nemajú vplyv na vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

K námietkam odvolateľov, že napadnuté rozhodnutie nespĺňa náležitosti podľa § 47 ods. 1, 3 správneho poriadku, odvolací orgán uvádza, že predmetné rozhodnutie obsahuje výrok, odôvodnenie, aj poučenie o odvolaní.

Odvolací orgán uvádza, že napriek skutočnosti, že stavebný úrad sa podrobne nevysporiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia s niektorými námietkami odvolateľov, ako účastníkov konania, vznesenými v prvostupňovom konaní, odvolací orgán túto vadu odstránil v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku tým, že sa s každou námietkou vyrovnal v odôvodnení tohto rozhodnutia o odvolaniach. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6S/22/2020 zo dňa 17.03.2022 (bod 95), že cit.: „...nie je potrebné, aby bola daná podrobná odpoveď na každú vznesenú námietku, ale je vždy potrebné podľa povahy veci reagovať v odôvodnení rozhodnutia na zásadnú a relevantnú námietku.“

Odvolací orgán zároveň upozorňuje stavebný úrad na skutočnosť, že aj v prípade neopodstatnenosti uplatnených námietok účastníkov konania je potrebné sa s každou jednou vysporiadať individuálne a náležite v odôvodnení meritórneho rozhodnutia.

K námietke odvolateľky, že stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí nereagoval na ňou predložené nesúhlasné záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. záz. 3807/21 – Há, č. p. 2491/21 – Há zo dňa 11.05.2021, ktoré nebolo nakoniec podpísané, odvolací orgán uvádza, že

súčasťou predloženého spisového materiálu stavebného úradu je záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. zaz. 20524/21-Há, č. sp. 4362/21-Há zo dňa 15.10.2021, ktorým mesto Stará Ľubovňa súhlasí s umiestnením stavby rodinného domu na pozemku parc. KN C č. 2849/419, k. ú. Stará Ľubovňa s odôvodnením, že uvedená stavba nie je v rozpore so záväznou a smernou časťou ÚPN-SÚ Stará Ľubovňa.

Na základe podaných odvolaní, pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia postupoval odvolací orgán samostatne a nezávisle od zistení a hodnotení orgánu prvého stupňa a k predmetnej veci uvádza, že východiskovým podkladom pre posúdenie podanej žiadosti o stavebné povolenie v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním na stavbu „Rodinný dom“ na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa je schválený územný plán mesta Stará Ľubovňa.

Odvolací orgán v tomto odvolacom konaní zistil, že mesto Stará Ľubovňa má schválenú územnoplánovacia dokumentáciu, a to územný plán mesta schválený mestským zastupiteľstvom, uznesením č. 153 zo dňa 17.09.2015 v znení zmien a doplnkov. Záväzná časť územného plánu mesta bola vyhlásená VZN č. 59 zo dňa 17.09.2015 v znení zmien a doplnkov.

V záväznom výkrese č. 3 grafickej časti územného plánu mesta – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a VPS, je pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa priradené funkčné využitie plocha rodinných domov.

Podľa záväznej časti územného plánu mesta, pre danú funkčnú plochu platí najmä:

- regulatív 2.1.2: Je možné na danej ploche umiestniť stavbu rodinného domu s max. (3P), v členení na 2 nadzemné podlažia a podkrovie (2P+P), s možnými doplnkovými stavbami, ako sú garáže, doplnkové hospodárske stavby. Max. koeficient zastavanosti je stanovený  $k=50\%$ , koeficient zelene  $20\%$ ;

- regulatív 2.13.12. posledná veta: Pri osadzovaní nových stavieb sa určuje stavebná čiara vo vzdialenosti 5 m od hranice verejného priestranstva, resp. chodníka alebo cestnej komunikácie.

Podľa projektovej dokumentácie, v danom prípade ide o jednopodlažnú stavbu. Zastavaná plocha rodinného domu vrátane terasy je  $101,32 \text{ m}^2$ . Rodinný dom je umiestnený na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa o výmere  $292 \text{ m}^2$ , z toho koeficient zastavanosti je  $34,67\%$ . Plocha zelene je cca  $144,58 \text{ m}^2$ , koeficient zelene je cca  $49,51\%$ .

Navrhovaná stavba rodinného domu je dopravne napojená na navrhovanú komunikáciu s tým, že podľa situácie umiestnenia stavby a napadnutého rozhodnutia, stavba je umiestnená vo vzdialenosti 4,95 – 5,90 m od navrhovaného chodníka šírky cca 2 m. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že územný plán mesta vymedzuje konkrétnu vzdialenosť osadenia novej stavby (5 m) od verejného priestranstva alebo cesty. Vzhľadom na to, že navrhovaná stavba rodinného domu je umiestnená od cesty cca 6,95 – 7,90 m, jej umiestnenie spĺňa odvolateľmi namietaný regulatív 2.13.12 územného plánu mesta Stará Ľubovňa.

Vychádzajúc z uvedeného, odvolací orgán uvádza, že stavba „Rodinný dom“ na pozemku parc. KN C č. 2846/419, k. ú. Stará Ľubovňa je v súlade s územným plánom mesta Stará Ľubovňa.

Podľa § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Napadnuté rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci, bolo vydané v súlade so zákonom a vydal ho orgán na to príslušný.

Odvolací orgán po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a s postupom stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia nezistil v napadnutom rozhodnutí, ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať

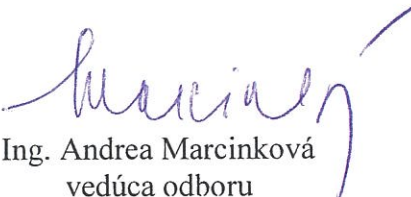
za nesprávne a muselo byť preto zmenené alebo zrušené. Stavebný úrad postupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

**Poučenie:**

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **k o n e č n é** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



  
Ing. Andrea Marcinková  
vedúca odboru

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli ([www.cuet.slovensko.sk](http://www.cuet.slovensko.sk)). Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Stará Ľubovňa a na webovom sídle mesta Stará Ľubovňa, ak ho má zriadené.

Vyvesené dňa: 21. 11. 2022

Zvesené dňa: .....

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

Na vedomie:

01. František Tokarčík,
02. Daniela Tokarčíková,
03. Ing. Valerián Kaleta,
04. Tomáš Tokarčík,
05. Katarína Tokarčíková,
06. Ing. Richard Sokol,
07. Mgr. Denisa Sokolová,
08. Ing. Peter Sokol,
09. mesto Stará Ľubovňa, odd. SMM, Obchodná 1108/1, 064 01 Stará Ľubovňa
10. Ing. arch. Patrik Kasperkevič,  
projektant, stavebný dozor
11. Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nám. gen. Štefánika 1, 064 01 Stará Ľubovňa
12. Okresný úrad Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor, Nám. gen. Štefánika 1, 064 01 Stará Ľubovňa
13. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov

14. Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov, odd. telekomunikácií a informatiky, Štúrova 7, 080 01 Prešov
15. Podtatranská vodárenská a prevádzková spoločnosť, a. s., Hraničná 662/17, 058 89 Poprad
16. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
17. SPP – distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
18. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
19. mesto Stará Ľubovňa, stavebný úrad, Obchodná 1108/14, 064 01 Stará Ľubovňa – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom