



Číslo rozhodnutia: 4879/25039/2024/18.1.2.

V Žiline dňa 12.8.2024

## ROZHODNUTIE o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina (ďalej len „RÚ ÚPV Žilina“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 4a písm. a) 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 o odvolaní účastníčky konania: Nikola Babinská, bytom Párnica 211, 026 01 Dolný Kubín, zastúpená v konaní splnomocneným zástupcom: Advokátska kancelária FARDOUS PARTNERS s.r.o., Hlavná č. 6, 927 01 Šaľa, IČO: 47 241 543, podanom proti rozhodnutiu mesta Dolný Kubín č.: 4073/2023/134-TS05/A10 zo dňa 17.4.2023, ktorým rozhodlo o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Rezidencia Dúbrava“ na pozemkoch parc. KN-C č. 1032/33, 1032/35 k. ú. Dolný Kubín vydaného mestom Dolný Kubín dňa 23.5.2022 pod č.: 342/2022/41 pre navrhovateľa: ORAVIA spol. s r. o., M. R. Štefánika 2231, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 36383821, takto

### r o z h o d o l :

podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) odvolanie účastníčky konania Nikoly Babinskej, bytom Párnica 211, 026 01 Dolný Kubín

### z a m i e t a

a rozhodnutie mesta Dolný Kubín č.: 4073/2023/134 - TS05/A10 zo dňa 17.4.2023

### p o t v r d z u j e

### Odôvodnenie:

Rozhodnutím vo výroku uvedeným mesto Dolný Kubín ako miestne príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodlo o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Rezidencia Dúbrava“ vydaného mestom Dolný Kubín dňa 23.5.2022 pod č.: 342/2022/41 pre

navrhovateľa: ORAVIA spol. s r. o., M. R. Štefánika 2231, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 36383821 (ďalej len „navrhovateľ“).

Rozhodnutím o umiestnení stavby č.: 342/2022/41 zo dňa 23.5.2022 (ďalej len „pôvodné územné rozhodnutie“) stavebný úrad na základe návrhu navrhovateľa podaného dňa 26.11.2021 rozhodol o umiestnení stavby: „Rezidencia Dúbrava“ na pozemkoch parc. KN-C č. 1032/33, 1032/35 k. ú. Dolný Kubín v rozsahu stavebných objektov:

SO 01 - Bytový dom 1 (blok A+B)  
SO 02 - Bytový dom 2 (blok C)  
SO 03 - Navrhované rozšírenie verejného vodovodu  
SO 03.1 - Prípojka vodovodu  
SO 04 - Prípojka splaškovej kanalizácie  
SO 04.1 - Splašková kanalizácia - vnútro areálová  
SO 05 - Dažďová kanalizácia - verejná  
SO 05.1 - Dažďová kanalizácia - vnútro areálová  
SO 06 - Navrhovaná prípojka NN  
SO 07 - Vonkajšie verejné osvetlenie  
SO 07.1 - Vnútroblokové vonkajšie osvetlenie  
SO 08 - STL prípojka - rekonštrukcia prípojky  
SO 09 - Sadové úpravy a multifunkčné ihrisko  
SO 10 - Spevnené plochy verejné  
SO 10.1 - Spevnené plochy vnútro areálové  
SO 11 - Prekládka Telekom vedenia do zeme

Zmena pôvodného územného rozhodnutia, ktorá je predmetom napadnutého rozhodnutia, sa týka stavebných objektov:

SO 01 - Bytový dom 1 (blok A+B)  
SO 02 - Bytový dom 2 (blok C)  
SO 03 - Navrhované rozšírenie verejného vodovodu  
SO 03.1 - Prípojka vodovodu  
SO 05 - Dažďová kanalizácia - verejná  
SO 05.1 - Dažďová kanalizácia - vnútro areálová

a navrhuje sa v rozsahu:

- zmena plochy 1.PP v bytovom dome A+B,
- zmena počtu parkovacích stán na 1.PP z 111 park. stán na 109 park. Stán,
- zmena dispozície na 1.PP v časti C, pribudli pivničné kóje,
- zmena hmoty časti A: pôvodne boli 3., 4., 5. NP pôdorysne totožné, nový návrh: každé podlažie ustupuje voči predchádzajúcemu,
- zmena dispozícií v časti A" z dôvodu zmeny hmotového návrhu,
- zmena počtu bytových jednotiek z 82 na 81,
- zmena riešenia a bodu pripojenia rozšírenia vodovodnej siete - SO 03, SO 03.1
- zmena riešenia napojenia na verejnú dažďovú kanalizáciu - SO 05, SO 05.1 do zatrubneného potoka DN 800.

Proti rozhodnutiu o zmene pôvodného územného rozhodnutia podala v zákonnej lehote odvolanie účastníčka konania Nikola Babinská, bytom Párnica 211, 026 01 Dolný Kubín, (ďalej len „odvolateľka“), prostredníctvom splnomocneného zástupcu: Advokátska kancelária

FARDOUS PARTNERS s.r.o., Hlavná č. 6, 927 01 Šaľa, IČO: 47 241 543. Ako dôvody odvolania uvádza (cit.): „Ako *vlastník pozemkovej nehnuteľnosti parcely CKN č. 1032/231 a na nej postavenej prevádzkovej budovy súp. č. 3331 a parcely CKN č. 1032/215 a na nej postavenej budovy súp. č. 2185 - všetky označené nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území Dolný Kubín, zapísané na liste vlastníctva č. 6037, ktoré sa nachádzajú v bezprostrednom susedstve umiestňovanej stavby Rezidencia Dúbrava*“, mám zo zákona (§ 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. *Stavebný zákon*) *postavenie účastníka územného konania, v ktorom bolo zmenové rozhodnutie vydané. Účastníkovi územného konania Stavebný zákon a subsidiárne aj zákon č. 71/1967 Zb. Správny poriadok priznáva rôzne práva vo vzťahu k prejednaniu návrhu na začatie územného konania, mimo inými aj právo, aby stavebný úrad účastníkovi konania:*

*a) Oznamil začatie územného konania, ktorého súčasťou je upozornenie účastníka, že svoje námietky a pripomienky môže uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní av prípade, že stavebný úrad od ústneho pojednávania upustí, najneskoršie v lehote určenej stavebným úradom, nie kratšej ako 7 pracovných dní, inak Ze sa na ne neprihliadne (§ 36 ods. 1, ods. 2 Stavebného zákona),*

*b) Oznamil územné rozhodnutie (alebo zmenu územného rozhodnutia) doručením písomného vyhotovenia tohto rozhodnutia (§ 42 ods. 1 Stavebného zákona).*

*Na spôsob doručovania sa aplikuje § 24 ods. 1 Správneho poriadku, podľa ktorého dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok. Od citovanej zákonnej úpravy doručovania do vlastných rúk sa pritom stavebný úrad tak v prípade oznamovania začatia územného konania spojeného s upozornením na uplatnenie námietok a pripomienok (ktorá má nepochybne povahu dôležitej písomnosti podľa § 24 ods. 1 Správneho poriadku, keďže sa od nej odvíja plynutie lehoty práva účastníka územného konania na uplatnenie námietok a pripomienok) , ako aj v prípade oznamovania samotného územného rozhodnutia, môže odchýliť len v prípade výnimiek, ktoré ustanovuje Stavebný zákon v ustanovení §36 ods. 4, resp. § 42 ods. 2 Stavebného zákona jednotne, ak sa jedná:*

- *o územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby, alebo*
- *v odôvodnených prípadoch o územné rozhodnutie o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia.*

*Z označených ustanovení Stavebného zákona vyplýva, že oznamovanie uvedených písomností v rámci územného konania formou verejnej vyhlášky prichádza do úvahy len v prvej kategórii - ak sa rozhoduje o umiestnení líniovej stavby alebo v druhej kategórii - ak sa rozhoduje o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, či stavby s veľkým počtom účastníkov konania, avšak v tejto druhej kategórii sa uvedený postup oznamovania písomností neuplatní paušálne na všetky, ale len odôvodnené prípady zvlášť rozsiahlych stavieb, či stavieb s veľkým počtom účastníkov konania. Zákon nedefinuje, čo sa rozumie odôvodnenými prípadmi, ani čo sa má rozumieť zvlášť rozsiahlou stavbou či stavbou s veľkým počtom účastníkov a rozhodnutie o naplnení týchto zákonných predpokladov zveruje do úvahy správneho orgánu a teda je na posúdení správneho orgánu, aby vzhľadom na konkrétne okolnosti každého jednotlivého posudzovaného prípadu rozhodol, či predpoklady na postup podľa označených ustanovení Stavebného poriadku upravujúcich oznamovanie dôležitých písomností územného konania, sú alebo nie sú naplnené. V tejto súvislosti poukazujem na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo 290/08 zo dňa 16.12.2009: „ Odvolací súd ďalej poukazuje na to, že pri aplikácii pojmu zvlášť rozsiahla stavba " nejde o voľné uváženie správneho orgánu, ale o výklad aplikácie právnej normy s relatívne neurčitou hypotézou. Teda inštitút voľného*

uváženia je potrebné odlišiť od výkladu aplikácie určitých právnych pojmov. Tak „zvlášť rozsiahla stavba“ je neurčitým právnym pojmom resp. ustanovenia § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 stavebného zákona sú právnymi normami s relatívne neurčitou hypotézou. To však neznamená, že správny orgán môže postupovať ľubovoľne, ale odôvodnenie má obsahovať konkrétne a preskúmateľné dôvody, pre ktoré správny orgán určitú situáciu podriadi pod hypotézu právnej normy, ktoré právne posúdenie podlieha preskúmaniu súdom v plnom rozsahu. V tejto súvislosti mal žalovaný použiť verejnú vyhlášku v Územnom rozhodnutí odôvodniť, v čo však neurobil. Keďže žalobca sa s vyššie uvedenými skutočnosťami vo svojom rozhodnutí dostatočne nevysporiadal, je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov." Správna úvaha však v žiadnom prípade nemôže byť chápaná a právom ani nie je chápaná ako svojvoľfa správneho orgánu. Naopak, správna úvaha, ktorou sa správny orgán riadi má svoje zákonné limity, predovšetkým musí byť odôvodnená tak, aby pomenovaním možností, z ktorých správny orgán vyberal práve dané rozhodnutie, bola dotknutým jednotlivcom poskytnutá dostatočná miera možnosti pochopiť a poznať dôvody voľby správneho orgánu a prípadne túto voľbu rozporovať. Inými slovami, správna úvaha správneho orgánu musí byť preskúmateľná čo do dôvodov, ktorými sa úvaha správneho orgánu spravovala a z ktorých vychádzala. Uvedená teoretická koncepcia o preskúmateľnosti správnej úvahy má potom aj svoj zákonný odraz v ustanovení § 47 Správneho poriadku upravujúcom náležitosti rozhodnutia správneho orgánu, podľa ods. 3 ktorého v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. V danom prípade mám za to, že neboli splnené zákonné podmienky na oznamovanie dôležitých písomností, vrátane napadnutého zmenového rozhodnutia, formou verejnej vyhlášky, keďže stavebný úrad nerozhodoval o umiestnení líniovej stavby a predmetom rozhodovania stavebného úradu nebol ani odôvodnený prípad umiestnenia zvlášť rozsiahlej stavby či stavby s veľkým počtom účastníkov, pričom z odôvodnenia napadnutého zmenového rozhodnutia nevyplývajú absolútne žiadne dôvody, ktoré by mali opodstatňovať oznamovanie písomnosti formou verejnej vyhlášky, teda z neho nie je zrejmé, ktorý z predpokladov hypotézy právnej normy obsiahnutej v ustanovení § 42 ods. 2 Stavebného poriadku mal byť v danom prípade naplnený ani to, na základe posúdenia akých konkrétnych skutočností a okolností stavebný úrad k záveru o naplnení práve daného predpokladu hypotézy právnej normy dospel tak, aby bol následne tento záver preskúmateľný. V prípade oznámenia o začatí územného konania, výsledkom ktorého bolo vydanie zmenového rozhodnutia, okrem toho, že mi ako účastníkovi konania nebolo doručované do vlastných rúk, vyjadrujem pochybnosť aj o tom, či ho stavebný úrad vôbec oznamoval formou verejnej vyhlášky, keďže na elektronickej úradnej tabuli Mesta Dolný Kubín žiadne takéto oznámenie doposiaľ nie je zverejnené, pričom v zmysle ustanovenia § 34 ods. 2, písm. a) zákona č. 305/2013 Z.z. o e-Governmente Orgán verejnej moci zverejní na elektronickej úradnej tabuli elektronický úradný dokument, ktorý je podľa tohto zákona z hľadiska právnych účinkov totožný s takým dokumentom v listinnej podobe, o ktorom osobitné predpisy ustanovujú, že sa doručuje vyvesením na úradnej tabuli orgánu verejnej moci, verejnou vyhláškou... a túto skutočnosť je potrebné v rámci odvolacieho konania taktiež preskúmať, pretože bez oznámenia o začatí územného konania jeho účastníkom nemožno územné konanie ani územné rozhodnutie, ktorým sa územné konanie završuje, považovať za súladné so zákonom. Vzhľadom na uvedené, stavebný úrad v danom prípade postupoval v rozpore so zákonom, konkrétne s ustanoveniami § 36 ods. 1 a § 42 ods. 1 Stavebného zákona

*v spojení s ustanovením § 24 ods. 1 Správneho poriadku, keď mi ako účastníkovi územného konania nedoručoval do vlastných rúk oznámenie o začatí stavebného konania ani napadnuté zmenové rozhodnutie, v dôsledku čoho bolo porušené moje právo uplatňovať v územnom konaní námietky a pripomienky k zmene pôvodného územného rozhodnutia a hájiť v územnom konaní moje práva vyplývajúce z vlastníctva hore označených nehnuteľností, ktoré sú rozhodnutím o umiestnení stavby "Rezidencia Dúbrava" priamo dotknuté, pričom v rozpore so zákonom je aj napadnuté zmenové rozhodnutie jednak z dôvodu, že bolo vydané na základe nezákonného konania a postupu stavebného orgánu, ktoré mu predchádzalo a tiež z dôvodu, že samotné rozhodnutie je v zmysle označenej a citovanej judikatúry nepreskúmateľné pre absolútnu absenciu dôvodov použitia verejnej vyhlášky pri jeho oznamovaní účastníkom územného konania, s poukazom na čo navrhujem aby odvolací správny orgán napadnuté zmenové rozhodnutie zrušil, vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie a v rámci záväzného pokynu uložil stavebnému úradu postupovať pri oznamovaní dôležitých písomností územného konania jeho účastníkom v súlade s ustanovením § 24 ods. 1 Správneho poriadku."*

Súčastou odvolania je zároveň žiadosť odvolateľky, aby odvolací orgán v mimo odvolacom konaní postupom podľa § 65 a násl. správneho poriadku preskúmal pôvodné územné rozhodnutie stavebného úradu, pretože zastáva názor, že aj v tomto prípade boli porušené jej práva účastníka konania na oznámenie dôležitých písomností podľa §24 ods. 1 Správneho poriadku (oznámenia o začatí pôvodného územného konania, pôvodného územného rozhodnutia) a subsekvencne jej práva na uplatnenie námietok a pripomienok k predmetu pôvodného územného konania.

RÚ ÚPV Žilina poznamenáva, že k tejto časti podania vydal dňa 18.3.2024 v tom čase príslušný odvolací orgán Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej len "OÚ Žilina – OVBP") pod číslom OU-ZA-OVBP2-2024/004880-002 oznámenie o tom, že žiadosť preskúmať právoplatné rozhodnutie mesta Dolný Kubín č.: 342/2022/41 zo dňa 23.5.2022 nemôže vyhovieť, pretože OÚ Žilina – OVBP ako „okresný úrad v sídle kraja“ nesmel v intenciách a § 4 ods. 3 písm. b) zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov uplatniť postup podľa ust. § 65 a násl. správneho poriadku. Odporučil odvolateľke so žiadosťou o preskúmanie predmetného rozhodnutia obrátiť sa na príslušnú okresnú prokuratúru, ktorá mohla napadnuté rozhodnutie a postup stavebného úradu, ktorý mu predchádzal, preskúmať podľa príslušných ustanovení zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre.

V podanom odvolaní uviedla odvolateľka v poslednom III. bode odvolania aj námietky týkajúce sa priamo stavby „Rezidencia Dúbrava“, a to v násl. znení (cit.): „Zároveň namietam skutočnosť, že stavba Rezidencia Dúbrava" je v rozpore s predpismi verejného práva, nakoľko nerešpektuje zákonné limity povinných odstupov medzi stavbami ako ani limity prípustného zatienenia susedných stavieb a pozemkov, pričom uvedené je správny orgán povinný skúmať zo svojej úradnej povinnosti aj bez námietok účastníkov konania. Poukazujem pritom na ustanovenie § 37 ods. 2 Stavebného poriadku, podľa ktorého: Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby

užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. V zmysle § 6 ods. 1 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len vyhláška o technických požiadavkách") Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia. Samotná projektová dokumentácia stavby Rezidencia Dúbrava" predložená navrhovateľom nespĺňa uvedené technické požiadavky požiarnej bezpečnosti. Z prílohy č. 1 k časti projektovej dokumentácie stavby Rezidencia Dúbrava" označenej ako BI- RIEŠENIE POŽIARNEJ BEZPEČNOSTI" vyplýva, že pri požiarnej výške stavby 15 m je odstupová vzdialenosť pre nevýrobné stavby 5,5 m, avšak z koordinačnej situácie stavby Rezidencia Dúbrava" vyplýva, že táto odstupová vzdialenosť nie je dodržaná, nakoľko vzdialenosť predmetnej stavby od hranice môjho pozemku parcely CKN č. 1032/231 je v zmysle koordinačnej situácie len 3,30 m a vzdialenosť predmetnej stavby od hranice ďalšieho môjho pozemku parcely CKN č. 1032/215 je len 2,58 m, čím v prípade realizácie predmetnej stavby dôjde z hľadiska požiarnej bezpečnosti k znehodnoteniu týchto mojich, so stavbou Rezidencia Dúbrava" susediacich pozemkov. Okrem uvedeného aj v koordinačnej situácii zakreslené odstupové vzdialenosti sú v rozpore so skutočným stavom, zakreslené akoby rukou" projektanta. Tento nesúlad reálneho stavu so stavom evidenčným by mal rovnako byť predmetom skúmania správneho orgánu, ktorý sa mal s touto skutočnosťou vysporiadať, avšak tak neučinil. Z hľadiska preslnenia sa hodnotia priestory, ktorých funkcia vyžaduje splnenie minimálnych požiadaviek doby preslnenia. Z hľadiska denného osvetlenia sa hodnotia priestory s dlhodobým pobytom osôb, jedná sa hlavne o obytné priestory, pracoviská, školské a predškolské zariadenia a podobne. Projektová dokumentácia stavby Rezidencia Dúbrava" predložená navrhovateľom nespĺňa ani požiadavku na denné osvetlenie a preslnenie susedných stavieb a pozemkov. Z časti projektovej dokumentácie označenej ako „Svetlo technické posúdenie na preslnenie bytov v bytovom dome a vplyv na okolitú zástavbu k. ú. Dolný Kubín" vyplýva, že svetelno-technické podmienky nie sú splnené vo vzťahu k budove so súp. č. 2185 postavenej sa pozemku parcely CKN č. 1032/215 nachádzajúcej sa v kat. území Dolný Kubín, zapísanej na liste vlastníctva č. 6037, ktorá bude v zmysle priloženej situácie takmer kompletne zatienená časťou stavby Rezidencia Dúbrava" označenou ako SO-02 blok C! Správny orgán teda postupoval aj v rozpore s ustanovením § 37 ods. 2 Stavebného zákona, keď vôbec neposudzoval súladnosť vytekaných parametrov stavby so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu ani s existujúcimi verejnoprávnymi predpismi upravujúcimi podmienky výstavby, dôsledkom čoho je nesprávnosť a nezákonnosť pôvodného územného rozhodnutia, ako aj zmenového rozhodnutia, ktorú nezákonnosť je potrebné odstrániť v rámci odvolacieho konania ako aj v rámci preskúmania rozhodnutia mimo odvolacieho konania.“

Stavebný úrad listom č.: 4073/2023/134 zo dňa 25.5.2023 podľa § 56 správneho poriadku oboznámil účastníkov konania s obsahom podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu v lehote 7 pracovných dní vyjadrili.

K obsahu odvolania sa žiaden účastník konania nevyjadril.

Stavebný úrad postúpil odvolanie a celý spisový materiál OÚ Žilina – OVBP ako v tom čase príslušnému odvolaciemu orgánu na odvolacie konanie. RÚ ÚPV Žilina ako príslušný odvolací orgán, na ktorý prešla od 1.4.2024 pôsobnosť OÚ Žilina – OVBP na úseku stavebného poriadku, preskúmal stavebným úradom vydané územné rozhodnutie v celom rozsahu podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré bolo v konaní potrebné aplikovať, preskúmal celý spisový materiál, jeho podklady a konanie, ktoré mu predchádzalo ako aj dôvody odvolania a nezistil dôvody pre zrušenie tohto rozhodnutia a vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie tak, ako tovarhuje odvolateľka. Podľa názoru RÚ ÚPV Žilina odvolanie odvolateľky je nedôvodné.

Podľa § 142i ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení (Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024) *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa § 36 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31. marca 2024 (ďalej len „stavebný zákon“) *stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.*

Podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona *začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.*

Podľa § 42 ods. 1 stavebného zákona *územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.*

Podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona *verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.*

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

Podľa § 24 ods. 1 správneho poriadku *dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.*

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku *doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku *doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.*

Správny poriadok pozná iba dva prípady, kedy je správny orgán povinný doručovať písomnosť verejnou vyhláškou. V prvom prípade ide o situáciu, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, v druhom prípade, ak to ustanovuje osobitný zákon. Verejná vyhláška je formou verejného oznámenia určitého právneho úkonu. Pri tomto doručovaní v skutočnosti nejde o odovzdanie písomnosti účastníkovi konania, ale o to, že kvalifikovaným zverejnením obsahu konkrétneho právneho úkonu (písomnosti) správneho orgánu vznikajú právne následky. Z právneho hľadiska ide teda o fikciu doručenia písomnosti, ktorej faktické doručenie nie je z objektívnych dôvodov buď vôbec možné - ide teda o prvý, vyššie uvedený prípad (správny orgán nevie komu konkrétnemu alebo kam konkrétne má písomnosť doručovať), alebo použitie tohto spôsobu doručenia mu ukladá osobitný zákon.

Stavebný zákon ako osobitný zákon taxatívne vymedzuje prípady, kedy pristúpi stavebný úrad v konaní k doručovaniu dôležitých písomností verejnou vyhláškou. V územnom konaní toto upravujú ustanovenia § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2, z ktorých je zrejmé, že doručovanie verejnou vyhláškou aplikuje stavebný úrad vždy pri líniových stavbách a v odôvodnených prípadoch pri zvlášť rozsiahlej stavbe, stavbe s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj v prípade územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia.

RÚ ÚPV Žilina v rozpore s názorom odvolateľky konštatuje, že v danom prípade boli splnené zákonné podmienky uvedené § 36 ods. 4 a § 42 ods. 2 stavebného zákona na doručovanie dôležitých písomností verejnou vyhláškou, pretože ide o konanie o umiestnení stavby s veľkým počtom účastníkov konania.

Podľa § 34 ods. 1 stavebného zákona *účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov<sup>20)</sup>.*



Podľa § 34 ods. 2 stavebného zákona v územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa § 34 ods. 3 stavebného zákona účastníkmi územného konania nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

1g) [§ 24 až 27 zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.](#)

Podľa § 139 ods. 2 písm. c) stavebného zákona ak sa v tomto zákone používa pojem „susedné pozemky a stavby na nich“, rozumejú sa tým pozemky, ktoré majú spoločnú hranicu s pozemkom, ktorý je predmetom správneho konania podľa tohto zákona a stavby na týchto pozemkoch.

Podľa § 139 ods. 2 písm. d) stavebného zákona ak sa v tomto zákone používa pojem „susedná stavba“, rozumie sa ňou aj stavba na takom pozemku, ktorý nemá síce spoločnú hranicu s pozemkom, o ktorý v konaní podľa tohto zákona ide, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.

Ako vyplýva z vyššie citovaných ustanovení stavebného zákona, účastníkmi územného konania sú nielen navrhovateľ, ale aj osoby uvedené v § 34 ods. 2 stavebného zákona - právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Takto vymedzil okruh účastníkov konania aj stavebný úrad v oznámení o začatí územného konania a v rozhodnutí.

Právnické osoby a fyzické osoby, aby boli účastníkmi územného konania, musia teda spĺňať súčasne dve podmienky:

- Existencia vlastníckeho alebo iného práva; ide pritom nielen o existenciu vlastníckeho alebo iného práva k pozemku, na ktorom má byť stavba umiestnená, ale aj o existenciu vlastníckeho alebo iného práva k „susednému pozemku a stavbe na ňom“ alebo k „susednej stavbe“, pričom tieto pojmy stavebného poriadku stavebný zákon definuje v ust. § 139 ods. 2 písm. c), d) (viď vyššie citované);
- toto právo môže byť územným rozhodnutím priamo dotknuté; v zmysle ustálenej judikatúry súdov SR týkajúcej sa rozhodovania správnych orgánov o práve byť účastníkom územného či stavebného konania k úspešnosti priznania postavenia účastníka územného konania je postačujúce, aby existoval predpoklad, potencionálna možnosť dotknutia práv, právom chránených záujmov alebo povinností domáhajúcej sa osoby; nie je teda podstatné to, či skutočne dôjde k zásahu do vlastníckeho práva, ale postačuje len možnosť zásahu do niektorých z vlastníckych oprávnení;

Z podkladov rozhodnutia – dokumentácie pre územné rozhodnutie a jej zmeny (ďalej len „DÚR“), najmä zo situačných výkresov, a takisto z katastrálnych podkladov je zrejmé, že odvolateľka je nositeľkou práva byť v územnom konaní o stavbe „Rezidencia Dúbrava“ účastníčkou konania v intenciách § 34 ods. 2 stavebného zákona. Toto postavenie v konaní jej

prislúcha z titulu vlastníckeho práva k susednému pozemku a stavbe, t.j. k nehnuteľnostiam, ktoré špecifikovala v odvolaní. Ide o nehnuteľnosti situované výhodne od navrhovanej stavby.

Rovnakým právom však disponujú aj vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. súp. 3200 postavenom na pozemkoch parc. KN-C č. 1032/212 a 1002/12, ktorý má vo vzťahu k navrhovanej stavbe charakter „susednej stavby“ v zmysle definície uvedenej v § 139 ods. 2 písm. d) stavebného zákona, a zároveň spoluvlastníci príslušného pozemku bytového domu č. súp. 3200 - parc. KN-C č. 1032/204 v k. ú. Dolný Kubín, ktorý má vo vzťahu k navrhovanej stavbe charakter „susedného pozemku“ podľa definície uvedenej v § 139 ods. 2 písm. c) stavebného zákona. Ide o nehnuteľnosti situované západne od navrhovanej stavby zapísané v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 5741. Z uvedeného listu vlastníctva je zrejmé, že v bytovom dome č. súp. 3200 je 42 bytov, ktoré vlastní, vrátane pozemkov evidovaných na tomto liste vlastníctva, 51 vlastníkov. Je evidentne, že keď vezmeme do úvahy počet týchto vlastníkov, ktorí sú nepochybne účastníci konania a majú teda rovnaké postavenie v konaní ako navrhovateľ alebo odvolateľka, že ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania. Stavebný úrad preto oprávnene využil inštitút doručovanie verejnou vyhláškou, čím zabezpečil plynulý priebeh konania s elimináciou rizika jeho zablokovania v dôsledku objektívnej alebo subjektívnej nemožnosti doručenia veľkému počtu osôb v primeranom časovom rozpätí. Pri takomto počte účastníkov konania je totiž najmä vzhľadom na druh nehnuteľností (byty v bytovom dome) zvýšené riziko problematického doručovania z dôvodu prevodov týchto nehnuteľností.

Použitie verejnej vyhlášky je vecou správnej úvahy správneho orgánu vo vzťahu ku konkrétnym skutkovým okolnostiam prípadu a ak má správny orgán za to, že v danej veci sú splnené podmienky na jej použitie, je výlučne v jeho kompetencii tento inštitút využiť. RÚ ÚPV Žilina zastáva názor, že stavebný úrad v danom prípade inštitút doručovania písomností účastníkom konania verejnou vyhláškou nezneužil. Síce svoj postup nezdôvodnil, podľa názoru RÚ ÚPV Žilina ale použitie verejnej vyhlášky ako spôsobu oznamovania dôležitých písomností vydaných stavebným úradom v konaní jednoznačne a bez pochyby vyplýva zo skutkového stavu – existencie bytového domu s veľkým počtom bytov (42) a vlastníkov (51) v bezprostrednom susedstve navrhovanej stavby, pričom ani odvolateľke tento stav nemohol byť neznámy, keďže tiež vlastní v bezprostrednom susedstve navrhovanej stavby a tohto bytového domu nehnuteľnosti. Cýbajúce odôvodnenie v tomto smere nezakladá dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

V súvislosti s pochybnosťami odvolateľky o tom, či stavebný úrad vôbec oznamoval formou verejnej vyhlášky, keďže na elektronickej úradnej tabuli mesta Dolný Kubín žiadne takéto oznámenie doposiaľ nie je zverejnené, RÚ ÚPV Žilina poukazuje na vyššie citované ustanovenie §26 ods. 2 správneho poriadku, ktoré upravuje spôsob zverejňovania obsahu doručovanej písomnosti a časový okamih jej doručenia.

Podľa tohto ustanovenia písomnosť sa musí vyvesiť na úradnej tabuli správneho orgánu. I keď to zákon výslovne neuvádza, bude to vždy úradná tabuľa správneho orgánu, ktorý rozhodnutie vydal a má písomnosť doručiť. Okrem toho sa musí písomnosť zverejniť iným spôsobom v mieste obvyklým, pričom zákon príkladom uvádza konkrétne spôsoby. Aby bolo doručenie verejnou vyhláškou v súlade so zákonom, nestačí ju len zverejniť spôsobom ustanoveným

zákonom, ale písomnosť je potrebné vyvesiť po dobu ustanovenú zákonom. Ak táto zákonná lehota uplynie, písomnosť sa z právneho hľadiska považuje za doručenú. Ide teda o fikciu doručenia, pričom za deň doručenia sa zo zákona považuje posledný deň tejto zákonnej pätnásťdňovej lehoty.

RÚ ÚPV Žilina konštatuje, že stavebný úrad dodržal procesný postup pri doručovaní verejnou vyhláškou, čo je v spise riadne zdokumentované. Na každom zverejnenom dokumente je uvedený dátum vyvesenia a zvesenia tohto dokumentu na úradnej tabuli mesta, čo je potvrdené pečiatkou a podpisom oprávnenej osoby. Doba vyvesenia je súladná s požiadavkou uvedenou v ust. § 26 ods. 2 správneho poriadku. Pri každom dokumente je ďalej informácia o zverejnení úradného elektronického dokumentu na CUET, pričom dátumy zverejnenia sú totožné. Pochybnosti odvolateľky v tomto smere sú teda neopodstatnené. Doručenie teda vyvolalo právne účinky tak pri doručovaní oznámenia o začatí územného konania, ako aj pri doručovaní rozhodnutia. V každom dokumente pritom stavebný úrad poučil adresátov verejnej vyhlášky, kedy nastávajú právne účinky dorečenia.

K meritorným námietkam odvolateľky uvedeným v bode III. odvolania RÚ ÚPV Žilina uvádza, že na tieto nebude prihliadať, a to nie len z dôvodu dodržania zásady koncentrácie, keďže odvolateľka si neuplatnila námietky v prvostupňovom konaní, hoci sa námietky uplatniť mohla, pričom účastníci konania boli v oznámení o začatí konania č. 4073/2023/134 - TS05/A10 zo dňa 15.3.2023 riadne poučení o tom, že námietky si môžu uplatniť najneskôr v lehote 7 pracovných dní, inak sa na ne neskôr neprihliadne, a to ani v odvolacom konaní, ale aj z dôvodu, že tieto námietky sa vôbec netýkajú zmien oproti pôvodnému územnému rozhodnutiu, ktoré sú predmetom tohto správneho konania.

Námietky odvolateľky sa týkajú odstupov navrhovanej stavby od spoločných hraníc pozemkov. Ako však vyplýva z výroku napadnutého rozhodnutia, zmena pôvodného územného rozhodnutia sa netýka odstupov navrhovanej stavby od spoločných hraníc pozemkov. Stavba sa síce v úrovni podzemného podlažia rozširuje, ale smerom do vnútrobloku.

Ďalej, námietky odvolateľky sa týkajú hmotového riešenia nadzemnej časti navrhovanej stavby, ale nepochybne vzhľadom na obsah námietok iba stavebného objektu SO 02 - Bytový dom 2 (blok C). Z výroku napadnutého rozhodnutia pritom vyplýva, že v bloku C sa takáto zmena nenavrhuje, zmena bloku C sa dotýka iba interiérovej časti suterénu (zmena dispozičného riešenia - pribudli pivničné kóje); hmota sa mení iba v bloku A, a to spôsobom pozitívnym pre okolité stavby, pretože hmota sa zmenšuje.

Námietky uvedené v III. bode odvolania si mala odvolateľka uplatniť v územnom konaní, v ktorom bolo vydané pôvodné územné rozhodnutie.

Podľa § 42 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Za rovnakých okolností môže stavebný úrad nahradiť územné rozhodnutie, ktoré vydal z vlastného podnetu.*

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.*

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnejmu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Ani preskúmaním napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu v intenciách § 59 ods. 1 správneho poriadku nezistil RÚ ÚPV Žilina také porušenie zákona, pre ktoré by musel napadnuté rozhodnutie zmeniť, resp. zrušiť. Ako vyplýva z ust. § 42 ods. 1 stavebného zákona, návrhu navrhovateľa na zmenu územného rozhodnutia stavebný úrad vyhovie, ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. V danom prípade, ako to bolo naznačené už vyššie, zmeny oproti pôvodnému územnému rozhodnutiu nie sú takého charakteru, ktoré by vyžadovali osobitné posúdenie vo vzťahu k územnoplánovacej dokumentácii obce. Pokiaľ ide o hlavné stavebné objekty, navrhujú sa také zmeny, ktoré majú pozitívny vplyv na okolitú výstavbu, keďže nový návrh uvažuje s ustupovaním nadzemných podlaží.

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

Pretože preskúmané rozhodnutie tieto náležitosti spĺňa, RÚ ÚPV Žilina o odvolaní rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

#### **P o u č e n i e**

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

**JUDr. Ivan Šamudovský**  
riaditeľ RÚ ÚPV Žilina

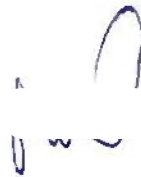
**Rozhodnutie sa doručí:**

účastníkom konania (§ 34 stavebného zákona – navrhovateľovi, ďalej tomu, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu – zákon č. 24/2006 Z.z., ďalej právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) v intenciách ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku, a to vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Žilina. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Dolný Kubín a na internetovej stránke Úradu pre územné plánovanie výstavbu SR.

Potvrdenie o vyvesení a zvesení rozhodnutia:

Vyvesené dňa: ..... 13. 8. 2024 .....

Zvesené dňa: .....



**Na vedomie:**

Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo nám. 1651/2, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 00314463 + spis  
Advokátska kancelária FARDOUS PARTNERS s.r.o., Hlavná č. 6, 927 01 Šaľa, IČO: 47 241 543,  
Ing. arch. Mária Kubínová, M. R. Štefánika 1830/28, 026 01 Dolný Kubín – splnomocnená  
zástupkyňa navrhovateľa



## Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

### Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: Rozhodnutie o odvolaní  
Identifikátor: 4879/25039/2024/18.1.2.

### Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: JUDr. Ivan Šamudovský OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru  
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky  
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 12.08.2024 15:13:08 časové pásmo +02:00  
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky: 12.08.2024 13:13:21 časové pásmo +02:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:  
4879/25039/2024/18.1.2.

### Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Silvia Repkovská  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent  
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky  
IČO: 54669464  
Dátum vytvorenia doložky: 12.08.2024  
Podpis a pečiatka:

