

Pavol Kapusta Magurská 2258/8 03861 Vrútky

Mestský úrad Vrútky	
Došlo dňa: 23 .06. 2021	
Číslo spisu: MsU-	Číslo záznamu: <i>15836/2021</i>
Prílohy:	Vybavuje: <i>KOTIEBINA</i>

Mestský úrad Vrútky

Námestie S. Zachara 3086/4
038 61 Vrútky

Vaša značka
206//2021/Tk

Naša značka
STA 02/VR/KA

Vybavuje
Kapusta

Žilina
21.júna 2021

Vec

Odvolanie proti Rozhodnutiu – Stavebné povolenie – zo dňa 25.05.2021

Účastníka konania:

Pavol Kapusta
Bytom Magurská 2258/8 03861 Vrútky

Bolo mi dňa 15.06.2021 doručené rozhodnutie Mesta Vrútky – stavebné povolenie – ohľadne stavby „Obnova bytového domu Lesná 31, Vrútky“ na parcele č. KN 1233/4 v k.ú. Vrútky.(ďalej aj len ako „stavba“), ktorú príslušný stavebný úrad na základe §66 stavebného zákona a §10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. povolil.

V zákonom stanovenej lehote podávam proti rozhodnutiu Mesta Vrútky – stavebnému povoleniu – toto **odvolanie** s nasledovným **odôvodnením**:

Predmetná stavba obsahuje zateplenie bytového domu, ako uvádza v bode 1) príslušný stavebný úrad. Zateplenie obvodového plášťa sa vykoná certifikovaným kontaktným zatepľovacím systémom s použitím tepelnej izolácie z minerálnej vlny (MW) max $A=0,041 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ o hrúbke 160mm...V prípade takéhoto postupu sa jedná o taký zásah do výkonu vlastníckych práv, ktorým sa obmedzuje jeho samotný výkon tohto vlastníckeho práva. Zateplenie steny, ktorá sa nachádza na samej hranici pozemkov účastníkov, by znamenalo trvalé obmedzenia vlastníckeho práva vlastníkov susediacich pozemkov (došlo by k zúženiu jeho pozemku). Takéto obmedzenie - rozšírenie steny do priestoru - by bolo neúmerným zásahom do vlastníckeho práva odvolateľa, lebo za súčasť pozemku treba považovať aj vzdušný priestor nad týmto pozemkom a aj tento priestor patrí vlastníkovi pozemku. Z týchto dôvodov nemožno za účelom zateplenia múru stavebníkovi priznať právo na vstup na pozemok odvolateľa.

Stavebný úrad sa nesprávne vysporiadal s podmienkou, ktorá musí byť splnená pre vydanie platného stavebného povolenia v takomto rozsahu. Stavebný úrad nerešpektoval v konaní o povolení predmetnej stavby vlastnícke právo k susediacim pozemkom. Tieto susediace pozemky parc. č. 1233/3 katastrálne územie Vrútky, ktoré stavebný úrad v rozhodnutí ani len nešpecifikoval nie sú vo vlastníctve stavebníka - žiadateľa a teda nie

je oprávnený na ich užívanie. Predmetná stavba sa týka zateplenia bytového domu, ktorá činnosť sa nemôže považovať za činnosť, ktorá má vykazovať znaky nevyhnutnosti, vyplývajúce z dikcie zákonného ustanovenia. O nevyhnutnosti taktiež nemožno hovoriť v prípade bodu 2) predmetnej stavby a to odstránenie systémovej poruchy bytového domu. Stavebný úrad sa tu terminologicky snaží navodiť dojem istej poruchy na dome. V skutočnosti sa však jedná o bezprostrednú výmenu balkónov za loggie, ktoré sa v katastrálnom území Vrútky a Martin stali skutočným hitom, nehľadiac na ich statickú stránku – poruchu, ktorá v prípade zemetrasenia spôsobí odtrhnutie a pád loggií. Ohrozené sú pritom životy a zdravie ľudí, nielen obyvateľov budovy, ale aj vlastníkov susediacich pozemkov, teda odvolateľa.

Nesprávny postup stavebného úradu tiež reflektuje skutočnosť, že loggie, ktoré majú nahradiť balkóny sú neprimerane väčšie ako jestvujúce balkóny. Takýto zásah do vlastníckeho práva k susediacemu pozemku považujem za hrubé obmedzenie a zásah do výkonu vlastníckeho práva.

Nie je pochýb o tom, že aj v súčasnosti vlastnícke právo k pozemku zahŕňa aj priestor nad jeho povrchom. To vyplýva aj z § 127 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., ktorý obmedzuje právo vlastníka pozemku odstrániť vetvy presahujúce na jeho pozemok (teda zasahujúce do vzdušného priestoru nad pozemok). Presah strechy nad susedný pozemok súdy posudzujú ako neoprávnenú stavbu.

Možno teda konštatovať, že zasahovať časťami stavby (napr. zateplením steny, loggie a pod.) do priestoru nad susedným pozemkom bez právneho dôvodu nie je prípustné.

Zriaďovať časti stavby (napr. zateplenie steny, loggie a pod.) zasahujúce do priestoru nad susedným pozemkom bez právneho dôvodu (teda bez súhlasu a vysporiadania vlastníckych vzťahov so susedom) nie je prípustné. Zateplenie steny, ktorá sa nachádza na samej hranici pozemku, by znamenalo trvalé obmedzenie vlastníckeho práva suseda (došlo by k zúženiu jeho pozemku) a takéto obmedzenie vlastníckeho práva suseda (susedovho pozemku) by bolo neúmerným zásahom do vlastníckeho práva suseda. Každé zateplenie stavby na hranici pozemku, bez ohľadu na to, či stavba podlieha vydaniu príslušného oprávnenia zo strany stavebného úradu, musí byť odsúhlasené s vlastníkom susedného pozemku.

Mám za to, že príslušný stavebný úrad nesprávne rozhodol na základe ustanovenia Občianskeho zákonníka §127, ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Skutočnosť, že sa jedná o budovu postavenú v roku 1962 nezakladá možnosť odôvodniť rekonštrukciu predmetnej budovy pod význam uvedený v §127, ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb, „*Vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, prípadne na stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Ak tým vznikne škoda na pozemku alebo na stavbe, je ten, kto škodu spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.*“

Podľa vyššie uvedeného zákonného ustanovenia pod obhospodarovaním pozemku alebo údržbe stavby možno chápať ako základ na právo vstupu na susedný pozemok; toto právo vzniká len vtedy, pokiaľ to obhospodarovanie alebo úprava nevyhnutne vyžadujú (R 37/85). Požiadavku na nevyhnutnosť treba posudzovať z objektívnych hľadísk, nemožno vychádzať zo subjektívnych predstáv či prianí vlastníkov susediacich pozemkov a stavieb – teda nie vždy predstavy vlastníkov o tom, čo je nevyhnutne potrebné na údržbu a obhospodarovanie svojho pozemku či stavby, je skutočne nevyhnutné.

So súhlasom dotknutých vlastníkov susediacich parciel sa stavebný úrad taktiež nevysporiadal v dostatočnej miere, keď prevzal tvrdenie stavebníka resp. zástupcu stavebníka kde stavebný úrad uvádza „*Dňa 15.04.2021 listom na Mesto Vrútky – žiadosť o vydanie stavebného povolenia informoval žiadateľ že nedošlo k preloženiu návrhu*

a podmienkam na uzatvorenie nájomnej , resp. kúpnej zmluvy vlastníkom bytov a nebytových priestorov na Ul. Lesná 2813/31 vo Vrútkach (samotní podieloví spoluvlastníci nie sú jednotní v uzatvorení nájomnej zmluvy." Mám za to, že stavebný úrad prebral tvrdenie, ktoré nie je podložené žiadnou dokumentáciou, ktorá by zdokumentovala prebiehajúce rokovania o predaji, alebo prenájme predmetných pozemkov vo vlastníctve odvolateľa. Sám som rokoval s pani Lilge – nie splnomocnená zástupkyňa vlastníkov budovy, v ktorej silách nebolo zjednotiť vlastníkov budovy a jednať o vyporiadaní predmetných pozemkov.

Príslušný stavebný úrad vo svojom odôvodnení taktiež uvádza skutočnosť, „Dňa 26.01.2021 stavebný úrad oznámil účastníkom a dotknutým orgánom termín ústneho pojednávania spojeného s obhliadkou stavby na 26.02.2021. Súčasne stavebný úrad žiadal žiadateľa predložiť do termínu pojednávania: doplnenie projektu POV (plán organizácie OR HaZZ Martin, Žingora 30, 03601 Martin ku projektu stavby." V tomto prípade sa jedná o zlyhanie príslušného úradu v rozhodovacej činnosti, kedy samotný úrad žiada od žiadateľa súhlas majiteľov parcely č. KN-C 1233/4 k.ú. Vrútky, aj keď na liste vlastníctva k predmetnej parcele je zapísané právo plynúce z vecného bremena, na druhej strane nevyžaduje súhlas vlastníkov parcely č. KN-C 1233/3 k.ú. Vrútky, ktorej súhlas je potrebný pre vydanie platného stavebného povolenia k danej stavbe. Výslovne nesúhlasné stanovisko k predmetnej stavbe zaslali, resp. do zápisnice uviedli vlastníci susediacich pozemkov, ako aj pozemkov, na ktorých stojí budova a to Ing. Anny Krajniakovej, Ing, Igora Kostolného a Pavla Kapustu.

Z dôvodov vyššie uvedených žiadam, aby nadriadený odvolací orgán napadnuté rozhodnutie Mesta Vrútky v celom rozsahu zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

PAVOL KAPUŠTA