

Mestská časť Bratislava – Rusovce
Miestny úrad mestská časť Bratislava – Rusovce
Vývojová 8
851 10 Bratislava

Bratislava dňa 22.09.2025

sp. zn. MÚ/R – 2845/2025/Mi

Odvolanie účastníka konania proti rozhodnutiu stavebného úradu

I.

Úvodné ustanovenie

Na Miestnom úrade Mestskej časti Bratislava – Rusovce ako špeciálnom stavebnom úrade (ďalej aj ako „**Stavebný úrad**“) podľa ust. 16 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Nový Stavebný zákon**“), v spojení s ust. § 84 ods. 4 Nového stavebného zákona, ust. § 120 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Doterajší stavebný zákon**“), prebiehalo konanie o vydanie stavebného povolenia pod sp. zn. MÚ/R – 2845/2025/Mi (ďalej aj ako „**Stavebné konanie**“).

Predmetom Stavebného konania je posúdenie a rozhodnutie o žiadosti stavebníka Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 (ďalej aj ako „**Stavebník**“) o vydanie stavebného povolenia stavby „Dopravná a technická infraštruktúra Rusovce sever“, pre objekt „SO-01.2 Križovatka „B“ na ceste I/2“ (ďalej aj ako „**Stavba**“), na pozemkoch, parcelách registra „C“, parcelách č. 1208/8, 1208/19, 1212/8, 1223/1, 1223/14, 1223/51, 1223/248, 1223/249, 1223/250, 1223/251, 1223/252, 1223/319 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rusovce (ďalej spolu všetky uvedené parcely aj ako „**Pozemky**“).

Z úradnej tabule na webovom sídle Stavebného úradu sa stalo pani Warenitsovej, rod. Zwicklovej, nar.: 01.04.1941, rodné č.: 415401/7420, trvale bytom Kováčsová 357, 851 10 Bratislava (ďalej aj ako „**pani Warenitsová**“) známym, že Stavebný úrad vydal v Stavebnom konaní rozhodnutie zo dňa 29.07.2025, MÚ/R – 2845/2025/Mi, ktorým vydal Stavebníkovi stavebné povolenie na zhotovenie Stavby na Pozemkoch (ďalej aj ako „**Rozhodnutie**“). Pani Warenitsová týmto podľa ust. 84 ods. 4 Nového stavebného zákona, ust. § 140 Doterajšieho stavebného zákona, v spojení s ust. § 53 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Správny poriadok**“), podáva odvolanie proti Rozhodnutiu Stavebného úradu vydaného v Stavebnom konaní. Pani Warenitsová odôvodňuje podané odvolanie vadou zmätočnosti stavebného konania, skutkovou a hmotnoprávnou vadou Rozhodnutia.

II.

Porušenie práva na riadne a spravodlivé Stavebné konanie

Podľa ust. § 59 ods. 1 písm. b) Doterajšieho stavebného zákona sú účastníkom stavebného konania osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.

V Stavebnom konaní nepostupoval Stavebný úrad podľa a v súlade s ust. § 61 ods. 1 Doterajšieho stavebného zákona, nakoľko pani Warenitsovej neoznámil začatie Stavebného konania. Z titulu opakovaných podaní pani Warenitsovej o žiadosť o jej pribratie do viacerých územných a stavebných konaní, resp. jej námietky podané vo viacerých územných a stavebných konaniach, predmetom ktorých je umiestnenie a povolenie stavieb na Pozemkoch, ktorých je pani Warenitsová spoluvlastníkom, pritom musel mať Stavebný úrad vedomosť o jej spoluvlastníckom práve ku Pozemkom a teda aj vedomosť o tom, že je známym účastníkom Stavebného konania.

Z konania Stavebného úradu je zrejmé, že tento odmietol prizvať pani Warenitsovú ako účastníka konania do Stavebného konania. Odopretie pribratia pani Warenitsovej ako účastníka Stavebného konania Stavebným úradom má za následok odopretie možnosti uplatňovania jej procesných práv v Stavebnom konaní.

Odopretie pribratia pani Warenitsovej ako účastníka Stavebného konania Stavebným úradom a s tým spojené odopretie možnosti uplatňovania jej procesných práv v Stavebnom konaní **svedčí v záujem na tendenčnom a účelovom zamedzení jej účasti v Stavebnom konaní a znemožnení uplatňovania jej procesných práv v Stavebnom konaní**, najmä vo vyjadrovaní a predkladaní skutkovej a právnej argumentácie v neprospech Stavebníka. Právna úprava Doterajšieho stavebného zákona upravujúca účastníctvo v Stavebnom konaní však nepochybne a jednoznačne preukazuje procesné postavenie pani Warenitsovej ako účastníka Stavebného konania.

Konanie predchádzajúce vydaniu Rozhodnutia je postihnuté vadou zmätočnosti, nakoľko Stavebný úrad absolútnym spôsobom odoprel pani Warenitsovej uplatňovanie jej procesných práv priznaných jej Doterajším stavebným zákonom v Stavebnom konaní. Na základe uvedeného bolo porušené právo pani Warenitsovej na riadne a spravodlivé Stavebné konanie.

III.

Skutková a hmotnoprávna vada

Pani Warenitsová je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 z celku na spoluvlastníckom podiele o veľkosti 5/692 z celku, evidovaným pod položkou A6 a A7 v Pozemno-knižnej vložke (ďalej aj ako „**PK vložka**“) číslo 879, pre katastrálne územie Rusovce ku všetkým nehnuteľnostiam, pozemkom, zapísaným na PK vložke číslo 1 a číslo 2, pre katastrálne územie Rusovce (ďalej aj ako „**Spoluvlastnícky podiel 1**“) a výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 z celku na spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3/692 z celku, evidovaným pod položkou A26 a A27 v PK vložke číslo 99, pre katastrálne územie Rusovce ku všetkým nehnuteľnostiam, pozemkom, zapísaným na PK vložke číslo 1 a číslo 2 pre katastrálne územie Rusovce (ďalej aj ako „**Spoluvlastnícky podiel 2**“). PK vložka č. 1 a PK vložka č. 2 boli zlúčené do PK vložky č. 1 a v súčasnosti sú zapísané, vo vzťahu k dotknutým Pozemkom, na LV č. 664 (pozn. na ktorom je zapísaná dotknutá parcela č. 1208/8), LV č. 858 (pozn. na ktorom je zapísaná dotknutá parcela č. 1208/19) a LV č. 1468 (pozn. na ktorom je zapísaná dotknutá parcela č. 1223/1). Na uvedených listoch vlastníctva sú zapísané bývalé/pôvodné urbárske pasienky, pre katastrálne územie Rusovce, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Uvedené preukazujeme aj identifikáciou parciel číslo K1-1702/24 zo dňa 20.03.2024 a identifikáciou parciel číslo K1-1500/24 zo dňa 12.03.2024, ktoré boli pôvodne evidované v PK vložke číslo 1, pre katastrálne územie Rusovce. Podľa predkladaných identifikácií parciel, v časti označenia

čísiel listov vlastníctva a čísiel parciel, je zrejmé, že predmetom Spoluvlastníckeho podielu 1 a Spoluvlastníckeho podielu 2 sú aj niektoré z Pozemkov, na ktorých Stavebný úrad povolil zhotovenie Stavby napadnutým Rozhodnutím, a to **parcely registra „C“, parcela číslo 1208/8, parcela číslo 1208/19 a parcela číslo 1223/1** (ďalej spolu všetky uvedené parcely aj ako „**Dotknuté pozemky**“).

Vlastnícke právo pani Warenitsovej k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 8/2768 z celku na Dotknutých pozemkoch je zapísané na LV č. 2031 vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre katastrálne územie Rusovce. Zápis spoluvlastníckeho práva pani Warenitsovej k Dotknutým pozemkom a existencia jej spoluvlastníckeho práva k nim je preukázaná.

V katastri nehnuteľností je zapísané vlastnícke právo tretej osoby k Dotknutým pozemkom, a to vlastnícke právo k príslušnej parcele č. 1208/8 v prospech spoločnosti Residence FK, s. r. o., so sídlom Nedbalova 17, 811 01 Bratislava, IČO: 50 046 373, vlastnícke právo k príslušnej parcele č. 1208/19 v prospech spoločnosti Rusovce sever, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 8/A, 811 02 Bratislava, IČO: 55 451 985 a vlastnícke právo k príslušnej parcele č. 1223/1 v prospech spoločnosti PRI IHRISKU, s.r.o., so sídlom Ružová dolina 25, 821 09 Bratislava, IČO: 50 645 331 (ďalej spolu všetky uvedené parcely aj ako „**Duplicitné pozemky**“). K príslušnej parcele č. 1212/8 nemá Stavebník, ani iná tretia osoba odlišná od pani Warenitsovej, zapísané v katastri nehnuteľností vlastnícke, ani spoluvlastnícke právo.

Z uvedeného je tak zrejmé, že **v časti spoluvlastníckeho práva pani Warenitsovej k Duplicitným pozemkom je daná tzv. duplicita vlastníckeho práva**. Duplicita vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaná v katastri nehnuteľností má za následok spochybnenie hodnovernosti všetkých zapísaných vlastníckych práv k príslušným nehnuteľnostiam. Zápis poznámky o duplicite vlastníckeho práva k Dotknutým pozemkom na liste vlastníctva č. 2031 bol uskutočnený v súlade s dôsledkami duplicity vlastníckeho práva. **Následky duplicity vlastníckeho práva sa vzťahujú ku všetkým osobám, v prospech ktorých je zapísané vlastnícke právo k príslušným nehnuteľnostiam a teda nielen vo vzťahu k pani Warenitsovej, ale aj vo vzťahu k ich duplicitným vlastníkom.**

IV.

Nesplnenie podmienky existencie relevantného vlastníckeho práva

Právnym predchodcom pani Warenitsovej, ktorý bol vlastníkom Spoluvlastníckeho podielu 1, bol pán Michal Zwickl, otec pani Warenitsovej, ktorý zomrel dňa 19.10.1984. Vlastníkom Spoluvlastníckeho podielu 1 sa stal pán Michal Zwickl, otec pani Warenitsovej, čo preukazuje zápis v PK vložke č. 879 pod poradovým číslom A6 a A7, vykonaný na základe kúpnej zmluvy zo dňa 30.06.1940. Právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva ku Spoluvlastníckemu podielu 1 pani Warenitsovou, po jej neb. otcovi Michalovi Zwicklovi, je rozhodnutie Štátneho notárstva Bratislava 5, sp. zn. D 154/92, zo dňa 11.11.1992.

Právnym predchodcom pani Warenitsovej, ktorý bol vlastníkom Spoluvlastníckeho podielu 2, bol pán Anton Zwickl, starý otec pani Warenitsovej, ktorý zomrel dňa 01.05.1950. Vlastníkom Spoluvlastníckeho podielu 2 sa po neb. Antonovi Zwicklovi stal pán Michal Zwickl, otec pani Warenitsovej, čo preukazuje zápisnica o prejednaní dedičstva Dnot 114/53 a D470/53 zo dňa 30.11.1953 po neb. Antonovi Zwicklovi. Právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva ku Spoluvlastníckemu podielu 2 pani Warenitsovou, po jej neb. otcovi Michalovi Zwicklovi, je notárska zápisnica spísaná na Štátnom notárstve Bratislava 5, sp. zn. N396/92, Nz 397/92 zo dňa 07.12.1992.

Uvedené listinné dôkazy preukazujú platný právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva pani Warenitsovej ku Spoluvlastníckemu podielu 1 a Spoluvlastníckemu podielu 2 a teda jej spoluvlastnícke právo ku Parcele č. 1223/1, ktorá je predmetom podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

*dôkaz: zápisnica o prejednaní dedičstva Dnot 114/53 a D470/53 zo dňa 30.11.1953
rozhodnutie Štátneho notárstva Bratislava 5, sp. zn. D 154/92, zo dňa 11.11.1992*

notárska zápisnica spísaná na Štátnom notárstve Bratislava 5, sp. zn. N396/92, Nz 397/92 zo
dňa 07.12.1992
pozemnoknižka vložka č. 1, č. 2, č. 99, č. 879
identifikácia parciel číslo K1-1702/24 zo dňa 20.03.2024 a číslo K1-1500/24 zo dňa 12.03.2024

V.

Podľa ust. § 1 ods. 1 zákona SNR č. 81/1949 Sb. o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov prešlo vlastnícke právo ku spoločným nehnuteľnostiam bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov, ktoré upravuje zák. čl. X/1913 a ku spoločným nehnuteľnostiam pasienkových spoločenstiev zriadených podľa zák. čl. X/1913 na jednotné roľnícke družstvá, zriadené podľa zákona č. 69/1949 Sb. o jednotných roľníckych družstvách.

Predmetom reštitúcie a navrátenia vlastníckeho práva sú podľa ust. § 6 ods. 1 písm. d) zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku (ďalej aj ako „**Reštitučný zákon č. 229/91 Zb.**“) nehnuteľnosti, ktoré prešli na štát alebo na inú právnickú osobu v dôsledku odňatia bez náhrady postupom podľa zákona SNR č. 81/1949 Zb. SNR o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov.

Obdobná právna úprava navrátenia vlastníctva ku nehnuteľnostiam je v ust. § 3 ods. 1 písm. d) zákona č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Reštitučný zákon č. 503/03 Z.z.**“).

Písomným podaním označeným ako „Uplatnenie nároku na vydanie nehnuteľnosti podľa par. 9 zákona č. 229/1991 Zb.“ zo dňa 15.12.1992, doručeným na Pozemkový úrad Bratislava dňa 17.12.1992 (ďalej aj ako „**Reštitučný nárok 1**“), si pani Warenitsová (pozn. a ostatné oprávnené osoby, ktorých zoznam bol priložený k predmetnému podaniu), prostredníctvom splnomocneného zástupcu pána Pavla Haásza uplatnila reštitučný nárok ku Spoluvlastníckemu podielu 1 a Spoluvlastníckemu podielu 2 podľa ust. § 9 Reštitučného zákona č. 229/91 Zb. a teda aj ku Parcele č. 1223/1. Konanie o Reštitučnom nároku 1 bolo vedené na Pozemkovom úrade Bratislava pod sp. zn. 1134/92.

Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, pozemkového a lesného odboru, sp. zn. 1134/92, BA-PLO-2015/66944/ASO zo dňa 10.04.2015 bolo rozhodnuté o Reštitučnom nároku 1 tak, že vlastnícke právo sa pani Warenitsovej nenavrátilo. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.05.2015. Uvedené skutočnosti preukazuje podanie Okresného úradu Bratislava, odbor pozemkový a lesný, sp. zn. 56267/2019, OU-BA-PLO-2019/198945/OKU zo dňa 16.08.2019.

dôkaz: písomné podanie označené ako „Uplatnenie nároku na vydanie nehnuteľnosti podľa par. 9 zákona č. 229/1991 Zb.“ zo dňa 15.12.1992
rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, pozemkového a lesného odboru, sp. zn. 1134/92, BA-PLO-2015/66944/ASO zo dňa 10.04.2015 s doložkou právoplatnosti
podanie Okresného úradu Bratislava, odbor pozemkový a lesný, sp. zn. 56267/2019, OU-BA-PLO-2019/198945/OKU zo dňa 16.08.2019

VI.

Písomným podaním označeným ako „Uplatnenie nároku na navrátenie vlastníctva v zmysle z. č. 503/2003 Z.z.“ zo dňa 26.07.2004, doručeným na Obvodný pozemkový úrad Bratislava dňa 26.07.2004 (ďalej aj ako „**Reštitučný nárok 2**“), si pani Warenitsová uplatnila reštitučný nárok ku Spoluvlastníckemu podielu 1 a Spoluvlastníckemu podielu 2 podľa ust. § 5 ods. 1 zákona č. 503/03 Z.z. a teda aj ku Parcele č. 1223/1. Konanie o Reštitučnom nároku 2 je vedené na Okresnom úrade Bratislava, pozemkový a lesný odbor pod sp. zn. 2511/04. O Reštitučnom nároku 2 nebolo ku dnešnému dňu rozhodnuté.

dôkaz: písomné podanie označené ako „Uplatnenie nároku na navrátenie vlastníctva v zmysle z. č. 503/2003 Z.z.“ zo dňa 26.07.2004

VII.

Podľa ust. § 5 ods. 3 prvá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb. je povinná osoba povinná nakladať s nehnuteľnosťami až do ich vydania oprávnenej osobe so starostlivosťou riadneho hospodára a odo dňa účinnosti tohto zákona (pozn. odo dňa 24.06.1991) nemôže tieto nehnuteľnosti, ich súčasti, ani príslušenstvo previesť do vlastníctva tretej osoby. Takýto prevod vlastníckeho práva je, podľa ust. § 5 ods. 3 druhá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb., absolútne neplatný a nevyvoláva žiadne právne účinky.

Pani Warenitsová si uplatnila Reštitučný nárok 1 písomným podaním zo dňa 15.12.1992, doručeným príslušnému správnomu orgánu dňa 17.12.1992. Reštitučný nárok 1 tak bol uplatnený v zákonnej lehote stanovenej v ust. § 13 ods. 1 prvá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb. (pozn. lehota do dňa 31.12.1992).

V čase uplatnenia Reštitučného nároku 1 pani Warenitsovou bolo v katastri nehnuteľností zapísané ako vlastník Parcely č. 1223/1 Podielnicke družstvo DUNAJ, so sídlom Vývojová 852, 851 10 Bratislava – Rusovce, IČO: 00 190 667, zapísané v obchodnom registri vedeným Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Dr, vložka č.: 4/B (ďalej aj ako „**Družstvo Dunaj**“). Z dôvodu uplatnenia Reštitučného nároku 1, nebolo Družstvo Dunaj podľa ust. § 5 ods. 3 prvá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb. oprávnené previesť vlastnícke právo ku Parcele č. 1223/1 na žiadnu tretiu osobu. Uvedené pritom platí primerane vo vzťahu ku právnym úkonom všetkých právnych nástupcov Družstva Dunaj spočívajúcich v prevode vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1, ktorá je predmetom podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Pokiaľ Družstvo Dunaj uskutočnilo v čase odo dňa 24.06.1991 do dňa 20.05.2015 právny úkon spočívajúci v prevode vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 na tretiu osobu, je takýto právny úkon, resp. takýto prevod vlastníckeho práva absolútne neplatný. Povolenie a zápis vkladu vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 v prospech tretej osoby na základe absolútne neplatného právneho úkonu sú postihnuté neplatnosťou. Uvedené pritom platí primerane vo vzťahu ku právnym úkonom všetkých právnych nástupcov Družstva Dunaj spočívajúcich v prevode vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1, ktorá je predmetom podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Zápis duplicitného vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 nie je preukázaním vlastníckeho práva podľa ust. § 58 ods. 2 prvá veta Stavebného zákona.

Podľa ust. § 4 ods. 2 prvá veta v časti pred bodkočiarkou Reštitučného zákona č. 503/03 Z.z. je povinná osoba povinná nakladať s pozemkami až do navrátenia vlastníctva k nim oprávnenej osobe so starostlivosťou riadneho hospodára a odo dňa účinnosti tohto zákona nemôže previesť tieto pozemky do vlastníctva tretej osoby. Takýto prevod vlastníckeho práva je, podľa ust. § 4 ods. 2 prvá veta v časti za bodkočiarkou Reštitučného zákona č. 503/03 Z.z., absolútne neplatný a nevyvoláva žiadne právne účinky.

Pani Warenitsová si uplatnila Reštitučný nárok 2 písomným podaním zo dňa 26.07.2004, doručeným príslušnému správnomu orgánu dňa 26.07.2004. Reštitučný nárok 2 tak bol uplatnený v zákonnej lehote stanovenej v ust. § 5 ods. 1 prvá veta Reštitučného zákona č. 503/03 Z.z. (pozn. lehota do dňa 31.12.2004).

Z dôvodu uplatnenia Reštitučného nároku 2, nebolo Družstvo Dunaj podľa ust. § 4 ods. 2 prvá veta v časti pred bodkočiarkou Reštitučného zákona č. 503/03 Z.z., oprávnené previesť vlastnícke právo ku Parcele č. 1223/1 na žiadnu tretiu osobu. Uvedené pritom platí primerane vo vzťahu ku právnym

úkonom všetkých právnych nástupcov Družstva Dunaj spočívajúcich v prevode vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1, ktorá je predmetom podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Pokiaľ Družstvo Dunaj uskutočnilo v čase odo dňa 01.01.2004 do dňa právoplatnosti rozhodnutia o Reštitučnom nároku 2 (pozn. o ktorom nebolo ku dnešnému dňu rozhodnuté) právny úkon spočívajúci v prevode vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 na tretiu osobu, je takýto právny úkon, resp. takýto prevod vlastníckeho práva absolútne neplatný. Povolenie a zápis vkladu vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 v prospech tretej osoby na základe absolútne neplatného právneho úkonu sú postihnuté neplatnosťou. Uvedené pritom platí primerane vo vzťahu ku právnym úkonom všetkých právnych nástupcov Družstva Dunaj spočívajúcich v prevode vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1, ktorá je predmetom podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Zápis duplicitného vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 nie je preukázaním vlastníckeho práva podľa ust. § 58 ods. 2 prvá veta Stavebného zákona.

VIII.

Po dni 24.06.1991 nebolo Družstvo Dunaj oprávnené previesť v prospech žiadnej tretej osoby vlastnícke právo ku Parcele č. 1223/1. Takýto prevod vlastníckeho práva bol podľa ust. § 5 ods. 3 prvá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb. postihnutý absolútnou neplatnosťou. Tento zákaz prevodu vlastníckeho práva, resp. postihnutie prevodu vlastníckeho práva absolútnou neplatnosťou platil nielen do dňa 31.12.1992, ale do dňa právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu o Reštitučnom nároku 1 a teda do dňa 20.05.2015.

Dôvodom je, že podmienka zákazu prevodu platila až do vydania nehnuteľnosti oprávnenej osobe. Nakoľko v konaní o Reštitučnom nároku 1 sa právoplatne rozhodlo až dňa 20.05.2015, nebolo do okamihu právoplatnosti rozhodnutia o Reštitučnom nároku 1 zrejmé, či sa vlastnícke právo pai Warenitsovej ku Parcele č. 1223/1, navráti, na základe čoho nebolo Družstvo Dunaj oprávnené do tohto dňa vlastnícke právo ku Parcele č. 1223/1 previesť v prospech tretej osoby. V opačnom prípade bolo postihnuté absolútnou neplatnosťou.

Uvedené pritom platí primerane vo vzťahu ku právnym úkonom všetkých právnych nástupcov Družstva Dunaj spočívajúcich v prevode vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1, ktorá je predmetom podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Považujeme za dôležité uviesť, že v čase pred uplynutím zákonnej lehoty zákazu prevodu vlastníckeho práva podľa ust. § 5 ods. 3 prvá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb., si pani Warenitsová dňa 26.07.2004 uplatnila Reštitučný nárok 2. Po dni 26.07.2004 nebolo Družstvo Dunaj oprávnené previesť v prospech žiadnej tretej osoby vlastnícke právo ku Parcele č. 1223/1. Takýto prevod vlastníckeho práva bol podľa ust. § 4 ods. 2 prvá veta v časti za bodkočiarkou Reštitučného zákona č. 503/03 Z.z. absolútne neplatný. Tento zákaz prevodu vlastníckeho práva, resp. postihnutie prevodu vlastníckeho práva absolútnou neplatnosťou platil nielen do dňa 31.12.2004, ale platí/bude platiť až do dňa právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu o Reštitučnom nároku 2. Dôvodom je, že podmienka zákazu prevodu platí až do vydania nehnuteľnosti oprávnenej osobe. Nakoľko v konaní o Reštitučnom nároku 2 sa ku dnešnému dňu nerozhodlo, nie sú Družstvo Dunaj, ani jeho právny nástupca s absolútne neplatným právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 oprávnené platne previesť vlastnícke právo k nej v prospech tretej osoby. V opačnom prípade by bolo postihnuté absolútnou neplatnosťou.

Zákaz prevodu vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 tak platil (i) odo dňa 24.06.1991 do dňa 26.07.2004 na základe ust. § 5 ods. 3 prvá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb., (ii) odo dňa 26.07.2004 do dňa 20.05.2015 na základe ust. § 5 ods. 3 prvá veta Reštitučného zákona č. 229/91 Zb. a súčasne na základe ust. § 4 ods. 2 prvá veta v časti pred bodkočiarkou Reštitučného zákona č. 503/03 Z.z. a (iii) odo dňa 20.05.2015 až do dnešného dňa, resp. do dňa právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu

o Reštitučnom nároku 2 na základe ust. § 4 ods. 2 prvá veta v časti pred bodkočiarkou Reštitučného zákona č. 503/03 Z.z..

Z uvedeného je zrejmé, že zákaz prevodu vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1 platí odo dňa 24.06.1991 až do dnešného dňa, resp. bude platiť do dňa právoplatnosti rozhodnutia správneho orgánu o Reštitučnom nároku 2 kontinuálne a bez prerušenia. Družstvo Dunaj, ani jeho právny nástupca s absolútne neplatným právnym titulom nadobudnutia vlastníckeho práva ku Parcele č. 1223/1, neboli v rozhodnom čase oprávnené platne previesť vlastnícke právo ku Parcele č. 1223/1 v prospech žiadnej tretej osoby, a to ani v prospech Žiadateľa. Takýto prevod vlastníckeho práva je postihnutý absolútnou neplatnosťou.

V záujme preukázania objektívnosti uvádzaných skutočností poukazujeme na právny názor uvedený v odôvodnení rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2Sžr/137/2014 zo dňa 23.11.2016, v ktorom sa uvádza nasledovné:

„Zákon prostredníctvom ustanovenia § 4 ods. 2 stíha sankciou absolútnej neplatnosti právne úkony povinnej osoby, týkajúce sa prevodu pozemkov, o navrátení vlastníctva, ku ktorým sa koná podľa zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov na príslušnom orgáne v prípade, že k prevodu pozemku (pozemkov) došlo po nadobudnutí účinnosti zákona, teda po 01.01.2004.“

IX.

V napadnutom Rozhodnutí sa Stavebný úrad nevysporiadal s absenciou, resp. spornosťou vlastníckeho práva k Duplicitným pozemkom žiadnym spôsobom. Napriek uvedenému táto skutočnosť nebola prekážkou vydania napadnutého Rozhodnutia.

Podstatnou náležitosťou žiadosti Stavebníka na vydanie stavebného povolenia je preukázanie nepochybného vlastníckeho práva Stavebníka ku Pozemkom, na ktorých má byť Stavba postavená, prípadne iné právo Stavebníka podľa ust. § 139 Doterajšieho stavebného zákona. V posudzovanej veci má spoluvlastnícke právo k Duplicitným pozemkom pani Warenitsová, ktorá (i) nebola žiadnym spôsobom vopred upovedomená o záujme Stavebníka podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia, (ii) nepodala žiadosť o vydanie stavebného povolenia a ktorá (iii) nesúhlasí s vydaním stavebného povolenia na Duplicitných pozemkoch podľa žiadosti Stavebníka o vydanie stavebného povolenia. Súčasne nebola pani Warenitsová upovedomená ako účastník Stavebného konania o jeho začatí a uplatnení procesných práv, najmä práva podať námietky v Stavebnom konaní. Tým nie je dotknutá relevantnosť podaného odvolania.

V Stavebnom konaní nebolo vykonané žiadne dokazovanie, z ktorého vyplynulo zistenie o splnení podmienky vlastníckeho, príp. iného práva Stavebníka k Duplicitným pozemkom. Práve naopak, z listinných dôkazov predložených pani Warenitsovou **vyplýva neustále porušovanie spoluvlastníckeho práva jej právnych predchodcov a jej samotnej k Duplicitným pozemkom niekoľko desiatok rokov.**

Právnym posúdením je činnosť Stavebného úradu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl Stavebného úradu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. Dochádza k nemu vtedy, ak Stavebný úrad nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Nesprávne právne posúdenie Stavebného úradu spočíva v tom, že Stavebný úrad síce aplikoval správny právny predpis (pozn. ustanovenia Doterajšieho stavebného zákona), avšak nesprávne ho interpretoval a zo skutkových zistení, ktoré vyplynuli z vykonaného dokazovania o nesplnení zákonných podmienok vyvlastnenia (pozn. na ktoré však Stavebný úrad bez odôvodnenia a vysvetlenia neprihliadal) vyvodil nesprávne právne závery.

Stavebný úrad z vykonaného dokazovania tak vyvodil nesprávny právny záver o tom, že Stavebník splnil a preukázal splnenie podmienok na vydanie napadnutého Rozhodnutia, odôvodňujúce aplikáciu ust. § 60 ods. 2 písm. b), v spojení s ust. § 58 ods. 2 Doterajšieho stavebného zákona.

X.

Konanie predchádzajúce vydaniu Rozhodnutia je postihnuté vadou zmätočnosti aj z dôvodu, že Rozhodnutie nespĺňa zákonné náležitosti stanovené v ust. § 47 ods. 3 Správneho poriadku a to náležité odôvodnenie Rozhodnutia uvedením úvah, ktorými sa Stavebný úrad spravoval pri hodnotení jednotlivých dôkazov. Následkom absencie tejto zákonnej náležitosti je Rozhodnutie nepresvedčivé a nepreskúmateľné. Týmto došlo k porušeniu práva pani Warenitsovej na riadne a spravodlivé Stavebné konanie.

Zásadu zákonnosti, ktorou sa spravuje Stavebné konanie je potrebné aplikovať nielen v procese dokazovania, ale aj pri vydávaní rozhodnutia. V procese dokazovania je potrebné vziať na zreteľ a dôsledne aplikovať zásadu materiálnej pravdy, podľa ktorej rozhodnutie Stavebného úradu musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Pri vydávaní rozhodnutia je zásada zákonnosti dodržaná pokiaľ vydané rozhodnutie obsahuje a spĺňa všetky zákonné náležitosti stanovené Správnym poriadkom.

Rozhodnutie môže byť zákonné a vecne správne výlučne v tom prípade, ak jeho odôvodnenie obsahuje a uvádza, (i) ktoré dôkazy Stavebný úrad vykonal, (ii) ktoré dôkazy nevykonal a z akého dôvodu, (iii) akými úvahami sa pri hodnotení vykonaných dôkazov spravoval, (iv) k akým skutkovým zisteniam na základe vykonaného dokazovania dospel, (v) ktoré skutkové zistenia boli podkladom jeho vyhotovenia a teda ustálenie skutkového stavu veci, (vi) ako sa vysporiadal s tvrdeniami účastníkov Stavebného konania a (vii) ktoré právne predpisy aplikoval na posudzovanú vec. V opačnom prípade dôjde k porušeniu zásady zákonnosti, práva účastníka Stavebného konania na riadne a spravodlivé Stavebné konanie, práva účastníka Stavebného konania na riadne odôvodnenie rozhodnutia, samotné rozhodnutie trpí vadou nepreskúmateľnosti a nepresvedčivosti, majúcimi za následok jeho zmätočnosť a dôvodnosť jeho zrušenia.

Stavebný úrad je povinný vo svojej argumentácii, obsiahnutej v odôvodnení Rozhodnutia dbať na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby premisy zvolené v Rozhodnutí, ako aj závery, ku ktorým na základe týchto premís dospel, boli aj pre širšiu a laickú verejnosť prijateľné, racionálne a súčasne aj spravodlivé a presvedčivé. Ak Stavebný úrad pri odôvodňovaní Rozhodnutia nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje ust. § 47 ods. 3 Správneho poriadku, dochádza nielen k tomu, že Rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť (pozn. čo je dôvodom na jeho zrušenie v odvolacom konaní), ale aj k tomu, že právo účastníka územného konania/pani Warenitsovej na riadne a spravodlivé Stavebné konanie nie je naplnené reálnym obsahom.

Rozhodnutie trpí vadou nepreskúmateľnosti a nepresvedčivosti, nakoľko Stavebný úrad neuviedol svoje úvahy a myšlienkové postupy, na základe ktorých dospel ku skutkovým zisteniam/záverom o tom, že Stavebník má vlastnícke, príp. iné práva k Pozemkom, na ktorých má byť Stavba postavená.

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti trpí Rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti a nepresvedčivosti, pričom konaním ktoré mu predchádzalo bola porušená zásada zákonnosti, zásada voľného hodnotenia dôkazov, Rozhodnutie bolo vypracované na základe skutkových zistení Stavebného úradu, ktoré z vykonaného dokazovania nevyplynuli, pričom Stavebný úrad neúplne zistil skutkový stav veci, ktorý umožňuje vydať Rozhodnutie, najmä z dôvodu nevykonania nevyhnutných dôkazov a svojim postupom odoprel pani Warenitsovej uplatnenie procesných práv priznaných jej Stavebným zákonom.

XI.

Podľa ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku, v spojení s ust. § 140 Doterajším stavebného zákona, je stavebný úrad pri posudzovaní a rozhodovaní o žiadosti o vydanie stavebného povolenia povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci umožňujúci vydať vecne správne rozhodnutie.

Stavebný úrad nebol viazaný len návrhmi na vykonanie dokazovania predloženými alebo označenými účastníkmi Stavebného konania. Vykonať dôkaz bol Stavebný úrad oprávnený aj bez návrhu účastníka konania. Pokiaľ však nejaký dôkaz bol potrebný na úplné a presné zistenie skutkového stavu veci, bol Stavebný úrad tento dôkaz, nielen oprávnený, ale dokonca povinný vykonať. Opomenutím vykonania dokazovania vo veci vlastníckeho práva, príp. iného práva Stavebníka k Duplicitným pozemkom sa zamedzilo presnému a úplnému zisteniu skutkového stavu veci umožňujúceho vydať vecne správne rozhodnutie.

XII.

Právny stav

Podľa ust. § 140 Doterajšieho stavebného zákona: *„Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“*

Podľa ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku: *„Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.“*

Podľa ust. § 33 ods. 1 Správneho poriadku: *„Účastník konania a zúčastnená osoba má právo navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázky pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke.“*

Podľa ust. § 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.“*

Podľa ust. § 53 Správneho poriadku: *„Proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.“*

Podľa ust. § 57 ods. 2 Správneho poriadku: *„Ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.“*

Podľa ust. § 59 ods. 2 Správneho poriadku: *„Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.“*

XIII.

Petit

S ohľadom na vyššie uvedený skutkový a právny stav navrhujeme, aby Okresný úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ust. § 84 ods. 4 Nového stavebného zákona, v spojení s ust. § 140 Doterajšieho

stavebného zákona, ust. § 59 ods. 2 Správneho poriadku napadnuté Rozhodnutie, ktorým bolo vydané stavebné povolenie na zhotovenie Stavby Stavebníka na Pozemkoch zo dňa 29.07.2025 vydané v Stavebnom konaní pod sp. zn. MÚ/R - 2845/2025/Mi, zrušil a vec vrátil Stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

S úctou,

Margita Warenitsová

zast. advokátska kancelária

JUDr. Radovan Hrabovecký – advocati s.r.o.

JUDr. Radovan Hrabovecký, advokát a konateľ