

JUDr. Iveta RAJTÁKOVÁ, advokátka, Štúrova č. 20, 040 01 Košice
IČO: 355 14 892, číslo zápisu do zoznamu advokátov SAK: 456
tel. č.: 055/623 24 48, 625 50 01, fax: 055/623 24 48, e-mail: advokatka@rajtakova.sk
číslo elektronickej schránky: E0006599409
číslo účtu IBAN: SK04 0200 0000 0034 9266 6653, BIC: SUBASKBX

Doručené do elektronickej schránky
zriadenej podľa zákona o e-Governance

MESTO KOŠICE	
PRACOVNÍKO: <i>Staré Mesto</i>	
Dátum: <i>28.10.2025</i>	
Prílohy číslo: <i>MK/14/25/088167</i>	Číslo spisu: <i>KVS</i>

Mesto Košice
Trieda SNP 48/A
040 01 Košice

Košice 28. október 2025

Odvolanie proti rozhodnutiu sp. zn. MK/A/2025/14756-19/I/KUS zo dňa 23. septembra 2025

1. Dňa 29. septembra 2025 bolo na úradnej tabuli mesta Košice zverejnené rozhodnutie mesta Košice sp. zn. MK/A/2025/14756-19/I/KUS zo dňa 23. septembra 2025, ktorým mesto Košice ako príslušný stavebný úrad rozhodol o zmene stavby „CITY TOWER (SO-02)“, Garbiarska ul. č. 1, Košice na pozemkoch parcela registra „C“ č. 3196/1, 3196/2 v k. ú. Letná (ďalej len „*zmena stavby*“).

2. Proti tomuto rozhodnutiu podávajú účastníci konania MUDr. Gejza Reiter a Mgr. art. Zoltán Reiter (podielový spoluvlastníci nehnuteľnosti v k. ú. Letná)

odvolanie

a navrhujú, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil správnomu orgánu prvého stupňa na ďalšie konanie.

3. Účastníci konania už vo svojom podaní zo dňa 7. mája 2025 poukázali na to, že stavebný úrad nepostupoval pri oznámení začatia konania o povolení stavby v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 14. marca 2025.

4. Už v podaní zo dňa 7. mája 2025 poukázali odvolatelia na to, že stavebný úrad je oprávnený oznámiť začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie **úplná**. Ako však vyplýva z obsahu spisu, vyjadrenie Okresného úradu Košice, Odboru starostlivosti o životné prostredie, Oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia sp. zn. OU-KE-OSZP3-2025/028310-002 je datované dňom 15. apríla 2025. Ak teda žiadosť stavebníka o povolenie zmeny stavby neobsahovala potrebné náležitosti, teda vyjadrenie Okresného úradu Košice zo dňa 15. apríla

2025, potom stavebný úrad postupoval nezákonne, ak už oznámením zo dňa 7. apríla 2025 zverejneným verejnou vyhláškou zo dňa 10. apríla 2025, oznámil začatie stavebného konania.

5. Keďže oznámiť začatie stavebného konania môže stavebný úrad až po tom, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná, je zrejmé, že oznámenie zo dňa 7. apríla 2025 bolo nezákonným postupom nevyvolávajúcim žiadne právne účinky.

6. Napadnuté rozhodnutie stavebného úradu je tak výsledkom nezákonného postupu stavebného úradu. Z uvedeného dôvodu nemožno na výsledok nezákonného postupu stavebného úradu nazerať ako na zákonné rozhodnutie. Zákonným postupom odvolacieho orgánu je teda zrušenie napadnutého rozhodnutia stavebného úradu a vyslovenie právneho názoru, ktorým by bolo uložené stavebnému úradu oznámiť začatie konania o povolení stavby zákonom predpísaným postupom.

7. Odvolatelia zároveň nadalej trvajú na **nesúhlase so záväzným stanoviskom** Okresného úradu Košice, Odboru starostlivosti o životné prostredie, Oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, sp. zn. OU-KE-OSZP3-2025/027303-002 zo dňa 10. apríla 2025 a zotrvávajú na názore, že vo veci je potrebné vykonať zisťovacie konanie.

8. Odvolatelia nepovažujú za zákonný ani postup stavebného úradu, ktorým sa tento vyrovnal s občianskoprávnymi námietkami odvolateľov, ktorí vo svojom podaní zo dňa 7. mája 2025 poukázali na to, že po parcele registra „C“ č. 3196/1 v k. ú. Letná je jediná možnosť prístupu k ich stavbe súp. č. 1085 stojacej na parcele registra „C“ č. 3199 s možnosťou, aby tieto motorové vozidlá mohli na parcele registra „C“ č. 3199 zastaviť, vyložiť náklad z týchto motorových vozidiel, alebo aby z nich mohli vystúpiť osoby, ktoré sú týmito motorovými vozidlami prepravované.

9. Odvolatelia poukázali vo svojom vyjadrení zo dňa 7. mája 2025 na to, že ide o námietku občianskoprávnej povahy, ktorá vyplýva z ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého:

Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.

10. Spôsob, ktorým sa stavebný úrad vysporiadal s touto námietkou, je nielen nezákonný, ale vypovedá o celkom zjavom nepochopení toho, čo je občianskoprávna námietka v zmysle ust. § 137 zák. č. 50/1976 Zb.

11. Právo prístupu k stavbe je právom upraveným v už citovanom ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Ide o právo prístupu k stavbe v situácii, kedy vlastník stavby nie je vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. V takom prípade môže súd na návrh vlastníka stavby (čo sú odvolatelia) zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby (čo sú odvolatelia), spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.

12. Príľahlým pozemkom je v tomto prípade parcela registra „C“ č. 3196/1, na ktorej bola povolená zmena stavby pred dokončením. Pokiaľ stavebný úrad v odvolaní napadnutom týmto odvolaním tvrdí, že občianskoprávna námietka už bola riešená v občianskoprávnom spore a to v konaní vedenom na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 59C/17/2024 napriek tomu, že stavebník predložil uznesenie Mestského súdu Košice sp. zn. 59C/17/2024 z 13. júna 2024, stavebný úrad sa celkom zjavne neorientuje v problematike civilného sporového konania.

13. Predmetné uznesenie bolo uznesením, ktorým súd rozhodol o návrhu odvolateľov na nariadenie **neodkladného opatrenia**.

14. Mestský súd nerozhodoval o práve odvolateľov ako vlastníkov stavby na zriadenie prístupu k stavbe po parcele registra „C“ č. 3196/1, ale o nariadení neodkladného opatrenia, pričom uzavrel, že na nariadenie neodkladného opatrenia, teda rozhodnutia, ktorým sa okamžite a dočasne upravujú pomery účastníkov konania, neboli splnené podmienky, ale vo veci nerozhodol meritórne, teda v zmysle toho, či vzniknutá situácia odôvodňuje zriadenia práva vecného bremena k parcele registra „C“ č. 3196/1, zabezpečujúceho prístup motorovými vozidlami k stavbe súp. č. 1085.

15. Odvolatelia tiež poukazujú na to, že námietka stavebníka, že odvolatelia nemajú právo na zriadenie parkoviska, či práva parkovania pri stavbe, tiež celkom zjavne nereflektuje obsah právneho pojmu „prístup k stavbe“.

16. Vzhľadom na vyššie uvedené bolo teda povinnosťou stavebného úradu postupovať v súlade s ust. § 137 ods. 2 zák. č. 50/1976 Zb.

17. Nie je oprávnením stavebného úradu riešiť v stavebnom konaní občianskoprávne námietky. Neprihliadať na ne môže len v prípade, ak ten z účastníkov konania, ktorého stavebný úrad odkáže na súd v lehote, ktorú stavebný úrad určí, sa na súd so svojou žalobou neobráti.

18. Takto však stavebný úrad nepostupoval. Z uvedeného dôvodu je jeho rozhodnutie nezákonné a odvolatelia navrhujú, aby odvolací orgán rozhodol o ich odvolaní tak, ako to uviedli v ich odvolacom návrhu.

JUDr. Iveta Rajtáková
advokátka