



JUDr. Ondrej Brláš

ADVOKÁT A SPRÁVCA

Stavebný úrad
Obec Močenok
Sv. Gorazda 629/82
951 31 Močenok

Naša značka:

Vybavuje:

Miesto a dátum:

Nitra, 09. februára 2026

Vaša značka:

OcUMOC-724/2026/433

ODVOLANIE

Účastník konania:

Anna Tóthová, dátum narodenia 14.07.1973, rodné číslo 735714/6775, trvalý pobyt 951 31 Močenok, Čingov 775/11, štátna príslušnosť Slovenská republika

a manžel

Jaroslav Tóth, dátum narodenia 11.12.1967, rodné číslo 671211/6191, trvalý pobyt 951 31 Močenok, Čingov 775/11, štátna príslušnosť Slovenská republika

(ďalej spolu v texte aj ako len „Účastník“ v príslušnom gramatickom tvare)

proti

Rozhodnutiu Obce Močenok o dodatočnom povolení rozostavanej stavby – verejná vyhláška č.j. OcUMOC-724/2026/433 zo dňa 28.01.2026

+421 904 469 210 advokat@brlas.sk spravca@brlas.sk [Štefánikova trieda 52, Nitra 949 01](#) www.brlas.sk

IČO: 42 428 521 | DIČ: 11 21 173 405 | IČ DPH: SK 11 21 173 405

ADVOKÁT - Bankové spojenie: SK65 0900 0000 0051 5010 2574 - Slovenská sporiteľňa, a.s.

SPRÁVCA - Bankové spojenie: SK34 1100 0000 0029 4800 8081 - Tatra banka, a.s.

Zapísaný v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou komorou pod číslom 7723

Zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravdnosti SR pod značkou S1770



Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Z. z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Správny poriadok**“ v príslušnom gramatickom tvare) podáva Účastník nasledovné odvolanie proti Rozhodnutiu Obce Močenok o dodatočnom povolení rozostavanej stavby – verejná vyhláška č.j. OcUMOC-724/2026/433 zo dňa 28.01.2026 (ďalej len ako „**Stavebné povolenie**“ v príslušnom gramatickom tvare), ktorým bolo vydané dodatočné stavebné povolenie na stavbu označenú ako: „*Rodinný dom – prístavba a stavebné úpravy*“ existujúceho rodinného domu na pozemku parc. č. 5920/7, k. ú. Močenok.

Proti tomuto Rozhodnutiu Obce Močenok o dodatočnom povolení rozostavanej stavby – verejná vyhláška č.j. OcUMOC-724/2026/433 zo dňa 28.01.2026, ktorým bolo rozhodnuté tak, ako je vyššie uvedené Účastník konania podáva v zákonnej lehote a v súlade s § 53 a nasl. ustanovení Správneho poriadku,

o d v o l a n i e

a navrhuje, aby odvolací orgán toto napadnuté Stavebné povolenie zrušil alebo rozhodnutie zmenil tak, že návrh na vydanie stavebného povolenia zamietá (alebo zrušuje a vracia naspäť stavebnému úradu)

a to z nasledovných dôvodov:

I. Starý stavebný poriadok a Nový Stavebný poriadok

I.1) Stavebný úrad v konaní postupoval v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 7 písm. b) Zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len ako „**Nový stavebný zákon**“):

“(7) Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na

b) konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastníka tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.”

I.2) Účastník namieta tento postup ako nesprávny. V prvom rade toto ustanovenie možno použiť len na nelegálne (čierne) stavby. Účastník tvrdí, že so stavbou prístavby nebolo v čase pred vydaním Stavebného povolenia začaté. Teda na jej povolenie sa nemá vzťahovať konanie o dodatočné povolenie stavby. Tiež nie je jasné, prečo by prístavba k rodinnému domu, nemohla spĺňať podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s aktuálne platnými stavebnými predpismi, ak by sa aj jednalo o nelegálnu prístavbu. Podľa Účastníka prístavba môže byť celá postavená podľa platných predpisov a jej povolenie malo prebehnúť v súlade s aktuálne platným Novým stavebným zákonom. Rovnako nie je odôvodnené prečo by aj stavebné úpravy na rodinnom dome mali podliehať prechodným ustanoveniam, a teda dodatočnému povoleniu stavby podľa starého Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len ako „**Starý stavebný zákon**“). V Stavebnom povolení to totiž nie je žiadnym spôsobom odôvodnené. Účastník namieta, že skutočnosť, že stavba, na ktorej sa uskutočňujú stavebné úpravy načierno, ktorá bola postavená pred 01.04.2025 automaticky neprejudikuje to, že nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa platných predpisov.



I.3) Podľa § 3 ods. 5 Správneho poriadku:

„Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikli neodôvodnené rozdiely.“

I.4) Podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku:

„Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.“

I.5) Podľa § 46 Správneho poriadku:

„Rozhodnutie musí byť 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.“

I.6) Odôvodnenie naplnenia prechodných ustanovení a použitia Starého stavebného poriadku v Stavebnom povolení úplne absentuje. Účastník v tejto časti preto považuje Stavebné povolenie za arbitrárne. Účastník totiž stráca možnosť namietať postup podľa Starého Stavebného poriadku, keďže absentuje úvaha stavebného úradu, voči ktorej by mohol tvrdiť opak. Stavebný úrad bol povinný presvedčiť v rámci odôvodnenia o správnosti svojho postupu kvalifikovaným odôvodnením, a teda odôvodniť prečo stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi. Uvedené sa nestalo a Stavebné povolenie je tak nezákonným a nepreskúmateľným rozhodnutím. Účastník má za to, že postup podľa Starého stavebného zákona bol automatizovaný vzhľadom na skutočnosť, že upravovaná stavba je staršieho typu, a to bez presného a úplného zistenia skutočného stavu veci aj v rámci ústneho pojednávania či miestneho zisťovania.

II. Navyšovanie rodinného domu a rozpor s územným plánom

II.1) V odôvodnení Stavebného povolenia na jeho strane 20 sa vo vzťahu k námietkam Účastníka, že navyšovanie stavby nie je v súlade s Územným plánom obce Močenok (ďalej aj ako „územný plán“), keďže v pásme regulatívov podľa územného rozvoja podľa územného plánu, v ktorom je rodinný dom sú povolené maximálne 2 nadzemné podlažia a nie 3, ako sa má povoliť Stavebným povolením uvádza, že:

„Jedná sa o rekonštrukciu a prístavbu k existujúcemu rodinnému domu, ktorý má v súčasnosti tri nadzemné podlažia. K stavbe sa vyjadril orgán územného plánovania Obec Močenok, ktorý vo svojom záväznom stanovisku uvádza, že navrhované využitie pozemkov parcela č. 5920/7, 5920/12 je v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou obce Močenok. Podľa § 140b ods. 1) stavebného zákona obsah záväžného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný.“

II.2) Účastník v prvom rade namieta, že rodinný dom stavebníka má 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovie, nie 3 nadzemné podlažia ako uvádza stavebný úrad. Obytným podkrovím sa nerozumie ďalšie tretie plnohodnotné podlažie. Slúži na obytné účely, ale nie je rovnocenné štandardnému podlažiu. Vyplýva to aj zo znenia ustanovení Nového stavebného zákona. Podľa § 2 ods. 6 písm. a) Nového stavebného zákona: „Jednoduchá stavba je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie. Jednoduchými stavbami sú



- a) *bytové budovy s najviac tromi bytmi, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a majú **najviac dve nadzemné podlažia; môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie...***

Podkrovie sa neráta do podlažnosti.

II.3) Účastník má za to, že stavebný úrad sa uvedeným tvrdením snaží obísť zákonné postupy a ohýbať zákon v prospech stavebníka. Keďže navýšenie o 70 cm a tým vytvorenie plnohodnotného 3. nadzemného podlažia je v rozpore s územným plánom a stavebný úrad ho nemôže povoliť, tak v Stavebnom povolení uvádza, že na objekte už 3. nadzemné podlažie je a vymieňa sa len krov a strecha, s tým že celý objekt bude mať celkovú výšku 09,02 metra. Teda nikde neuvádza, že sa má objekt navýšiť o 70 cm, hovorí len o výmene krovu a strechy. Zrejme samotné navýšenie skryl len do celkovej výšky stavby – 9,02 metra.

II.4) Uvedené však nie je pravda. Potvrdzuje to aj vyjadrenie samotného stavebníka k námietkam Účastníka, ktorý sa vyjadril, že zvýšenie objektu o približne 70 cm slúži na zabezpečenie splnenia svetelných výšok miestností. Keďže doteraz svetelné výšky miestností splnené neboli nemohlo to byť logicky podlažie, ale len podkrovie, kde svetelné výšky samozrejme vzhľadom na strechu dodržané nemôžu byť. Uvedené skutočnosti vyplývajú aj z pôvodných spisov stavebného úradu k povoleniu pôvodnej stavby objektu.

II.5) Stavebný úrad Stavebným povolením nezákonne obišiel zákon tak, aby dodatočne povolil nelegálne a protizákonné uskutočnené stavebné úpravy, a teda plnohodnotné 3. nadzemné podlažie. **Stavebné povolenie je tak v rozpore s územným plánom**, ktorý hovorí len o možnosti dvoch nadzemných podlaží vrátane podkrovia nasledovne:

„05. Plochy novonavrhovaných lokalít č. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 11, 25A, 25X pre rozvoj bývania formou IBV. Funkčné využívanie: PRÍPUSTNÉ – plochy bývania v rodinných domoch, – plochy vegetácie (parčíkov) vrátane plôch pre koncomdenné rekreačné a športové využívanie slúžiace len pre bezprostredné okolie. Funkčné využívanie: OBMEDZUJÚCE – dopravné vybavenie územia (cesty, zariadenia a plochy statickej dopravy na teréne a pod terénom, chodníky a cyklistické cestičky), – technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí). Funkčné využívanie: ZAKAZUJÚCE – živočíšna výroba nad rámec samozásobovania, – prevádzky spôsobujúce hluk, prach, zápach, nadmernú dopravu a iný negatívny dopad na obytnú zónu, – veľkoobchod, výroba, sklady, Využitie pozemku: – zastavaná plocha max. 40% vrátane spevnených plôch, – **podlažnosť – max. 2NP vrátane podkrovia, plus zapustený suterén**, – vegetačné plochy min. 60% (zábrady), min. 5% (verejná vegetácia).“

II.6) Čo sa týka tvrdenia, že obsah záväzného stanoviska Obce Močenok, že navrhované využitie pozemkov parcela č. 5920/7, 5920/12 je v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou, je pre správny orgán v zmysle § 140b Starého Stavebného zákona záväzný, Účastník namietal, že stavebný úrad pri aplikácii tohto ustanovenia opomenul jeho odsek 4 druhá a tretia veta, v zmysle ktorého:

„**Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu.**“

II.7) Účastník konania má za to, že stavebný úrad mal nesúladiť stanoviska Obce Močenok s územnoplánovacou dokumentáciou, ktoré Účastník namietal v konaní **vyriešiť vyššie uvedeným spôsobom**. Mal si vyžiadať stanovisko k námietkam a prípadne potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od nadriadeného orgánu, keďže v tomto prípade namietané záväzné stanovisko vydal orgán totožný so stavebným úradom vydávajúcim Stavebné povolenie. Keďže



stavebný úrad uvedeným spôsobom nepostupoval, konanie trpí vadou a Stavebné povolenie je nezákonné v rozpore s postupmi Starého Stavebného zákona a s územným plánom.

II.8) Účastník ďalej výslovne uvádza, že toto jeho odvolanie smeruje aj voči obsahu tohto záväzného stanoviska Obce Močenok, v ktorom sa uvádza, že navrhované využitie pozemkov parcela č. 5920/7, 5920/12 je v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou obce Močenok, a to z dôvodov vyššie uvedených. Teda, že navrhované využitie pozemkov nie je v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou, keďže navýšením podkrovia o 70 cm sa umožňuje vytvorenie plnohodnotného 3. nadzemného podlažia stavebníkovi napriek tomu, že územný plán povoľuje len dve nadzemné podlažia vrátane podkrovia. Nie je pritom pravdou, že objekt už pred dodatočnými stavebnými úpravami, ktorých povolenie sa žiada, mal tri nadzemné podlažia.

II.9) V tejto súvislosti Účastník poukazuje na § 140b ods. 7 Starého stavebného zákona: „*Ak odvolanie proti rozhodnutiu podľa tohto zákona smeruje proti obsahu záväzného stanoviska, odvolací orgán konanie preruší najviac na 30 dní a v odôvodnených prípadoch najviac na 60 dní a vyžiada si stanovisko k obsahu odvolania od dotknutého orgánu príslušného na vydanie záväzného stanoviska. Odvolanie spolu so stanoviskom dotknutého orgánu k obsahu odvolania predloží stavebný úrad orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu a vyžiada si od neho potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie o odvolaní.*”

II.10) Stavebný úrad je tak povinný prerušiť odvolacie konanie a vyžiadať si stanovisko sám od seba a toto spolu s odvolaním predložiť nadriadenému stavebnému orgánu na potvrdenie alebo zmenu jeho záväzného stanoviska.

II.11) Stavebný úrad sa navyše v Stavebnom povolení nevysporiadal s námietkami Účastníka, že navrhované navýšovanie stavby by podstatne zhoršilo svetelné podmienky na pozemku Účastníka a tým znížilo aj jeho hodnotu v prípade budúceho predaja. Už v súčasnom stave dom vrhá tieň na terasu Účastníka a obytné miestnosti (najmä obývaciu izbu), čo preukázateľne znižuje kvalitu a komfort bývania Účastníka.

II.12) V zmysle názorov odbornej vedy vyjadrených v komentári k Starému stavebnému zákonu autora JUDr. Vladimír Hutta, CSc.: „*ustanovenie § 62 ods. 1 Stavebného zákona uvádza zoznam povinných kritérií (odsek 1), podľa ktorých stavebný úrad musí posudzovať každú žiadosť o stavebné povolenie, pričom zoznam nie je taxatívny..... umožňuje stavebnému úradu, aby podľa potreby zohľadnil osobitné požiadavky dotknutých orgánov vyplývajúce zo súvisiacich predpisov a námietky a pripomienky vznesené účastníkmi stavebného konania.*”

II.13) Účastník ďalej poukazuje na § 62 ods. 4 Starého stavebného zákona, podľa ktorého: „*Ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť záujmy spoločnosti alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.*“

II.14) Podľa § 6 ods. 1 Vyhlášky:

„*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.*“



II.15) Podľa § 127 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Občiansky zákonník**“):

„(1) *Vlastník vecí sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv. Preto **najmä** nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, **nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať** susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, **tienením** a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikat' na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.*“

II.16) Podľa článku 20 ods. 1 zákona č. 460/1992 Zb. Ústavy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Ústava SR**“):

*Každý má právo vlastniť majetok. **Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.** Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.*

II.17) V zmysle čl. 12 ods. 1 Ústavy SR:

„**Ludia sú slobodní a rovní v dôstojnosti i v právach.** Základné práva a slobody sú neodňateľné, nescudziteľné, nepremlčateľné a nezrušiteľné.“

II.18) V zmysle § 124 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Občiansky zákonník**“):

„*Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.*“

II.19) Z vyššie uvedeného vyplýva, že stavebný úrad mal v súlade so svojou povinnosťou úplne zistiť skutkový stav vecí a v tejto súvislosti posúdiť či stavebnými úpravami nebudú obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí a či sú zachované požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania, a to všetko s ohľadom na rovnosť vlastníctva a zákaz neprimeraného obťažovania suseda tienením. V stavebnom konaní stavebný úrad musí vziať do úvahy aj potrebu rovnováhy práv vlastníkov (stavebníka a suseda) na ich nerušené užívanie a zaistiť tak rovnováhu pri poskytovaní ochrany stavebníka ako aj účastníka konania. Uvedené vyplýva aj z rozhodnutí nižšie. Stavebný úrad na uvedené ustanovenia neprihliadol, keďže to z odôvodnenia Stavebného povolenia nevyplýva, a to hoci nezákonné navýšenie stavby jednoznačne zamedzí prísunu denného svetla a zamedzí pohode bývania ako aj uprednostní záujmy stavebníka nad záujmami Účastníka.

II.20) V Rozhodnutí Ústavného súdu SR III. ÚS 880/2016-21sa v jeho bode 25. uvádza: “Z odôvodnenia rozsudku najvyššieho súdu vyplýva, že **tento vzal do úvahy potrebu rovnováhy práv vlastníkov susediacich nehnuteľností na ich nerušené užívanie, ako to vyplýva z ústavnoprávnej úpravy základných práv v čl. 20 ústavy, ako aj § 124 Občianskeho zákonníka, a tiež aj existujúcu rozhodovaciu činnosť ústavného súdu (nález sp. zn. III. ÚS 72/2010). Na rozdiel od krajského súdu dospel najvyšší súd k záveru, že postup správnych orgánov oboch stupňov bol v súlade s relevantnými právnymi normami, vo veci si zadovážili dostatok skutkových podkladov relevantných pre rozhodnutie o veci, pričom zastáva názor, že pri posúdení realizácie vykonanej stavebnej úpravy brali na zreteľ potrebu zaistenia rovnováhy pri poskytovaní ochrany uplatňovaným právam a oprávneným záujmom účastníkov správneho konania tak v prípade stavebníka, ako aj sťažovateľa.**“



II.21) V Rozsudku Najvyššieho súdu SR 7Sžk/4/2018 zo dňa 25.09.2019, sa uvádza:

„42. V danej súvislosti kasačný súd upriamuje pozornosť tiež na to, že v ústavnoprávnej rovine podľa čl. 20 ods. 1 ústavy, vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Funkcia práva vlastníť majetok a jeho ochrana spočíva v tom, aby sa všetkým vlastníkom poskytla a súčasne trvale garantovala právna istota tak, že vlastnícke právo k veci, ktoré nadobudol v súlade s platnými zákonmi, sa nemôže obmedziť alebo využiť bez právneho dôvodu (PL Ús 16/95). Taktiež Dohovor o ochrane ľudských práv a slobôd v čl. 1 v znení dodatkového protokolu č. 1 poskytuje ochranu majetku každej fyzickej a právnickej osobe s výnimkou pozbavenia majetku na základe podmienok ustanovených v zákone z dôvodu verejného záujmu. Na uvedenú právnu úpravu nadviazal zákonodarcu aj v Občianskom zákonníku v § 123 a nasl., keď v právnej norme § 124 stanovil, že všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

43. Z uvedenej právnej úpravy jednoznačne vyplýva, že oproti právu vlastníkov nehnuteľností susediacich s predmetnou stavbou rodinného domu stavebníkov na nerušený výkon ich vlastníckeho práva, do ktorého podľa ich tvrdení bolo zasiahnuté výstavbou rodinného domu stavebníkov, je postavené právo stavebníkov (aj žalobcu) na právo s rovnakým obsahom a teda právo vlastníť a zveľaďovať svoj majetok, pričom práva na obidvoch stranách vlastníkov susediacich nehnuteľností musia byť v rovnováhe, ktorých zabezpečenie spočíva na stavebnom úrade v stavebnom konaní od jeho počiatku pri vydávaní stavebného povolenia až po povolenie užívať predmetnú stavbu.

II.22) V Rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Sžk/1/2018 zo dňa 31.07.2019, sa uvádza:

„66. Z uvedenej právnej úpravy jednoznačne vyplýva, že oproti právu Ing. M. Z. u - navrhovateľa v územnom konaní - budúceho stavebníka (vlastníka nehnuteľností, na ktorej má byť umiestnená buduca stavba) je postavené právo žalobcu na nerušený výkon jeho vlastníckeho práva, do ktorého podľa jeho tvrdení bude zasiahnuté umiestňovanou stavbou navrhovateľa nevhodným umiestnením stavby a tým neprimeraným zásahom do jeho práva vlastníť a zveľaďovať svoj majetok, ako aj práva na súkromie a pohodu bývania, pričom práva na obidvoch stranách vlastníkov susediacich nehnuteľností musia byť v rovnováhe, ktorých zabezpečenie spočíva na stavebnom úrade v konaní o umiestnení predmetnej stavby.

II.23) Žalobcovia ďalej namietajú, že stavebný úrad nepostupoval pred vydaním Stavebného povolenia v súlade s § 137 ods. 1 a 2 Starého stavebného zákona:

„(1) Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.

(2) Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.“

II.24) V zmysle Rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10 Sžo/168/2015 zo dňa 28.09.2016:

“Ustanovenie § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie upravuje požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi stavbami, ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Tieto



vzdialenosti sú regulatívom, ktorý zohľadňuje konkrétne podmienky výstavby vyplývajúce z požiadaviek urbanistických, architektonických, životného prostredia, hygienických, veterinárnych, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadaviek na denné osvetlenie a preslzenie a na zachovanie pohody bývania. Zachovanie pohody bývania je z veľkej časti podmienené naplnením všetkých uvedených požiadaviek. Pri posudzovaní otázok zachovania pohody bývania, ktoré sú nad rozsah uvedených požiadaviek a sú spravidla občianskoprávneho charakteru, napr. narušenie súkromia, tienenie pozemku, obmedzenie výhľadu, a pod., **treba postupovať podľa § 137 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.** Zachovanie pohody bývania je v stavebnom konaní skutkovo významná okolnosť, ktorá je upravená v ustanovení § 6 ods. 1.”

II.25) Keďže Účastník podal v rámci konania námietky týkajúce sa otázok zachovania pohody bývania, tienenia pozemku mal stavebný úrad postupovať podľa § 137 Starého stavebného zákona a pokúsiť sa o dosiahnutie dohody a v prípade ak sa dohoda nedosiahne mal podľa povahy námietky odkázať navrhovateľa alebo iného účastníka na súd. Uvedené sa nestalo a stavebné konanie trpí preto vadou nezákonnosti, pre ktorú je Stavebné povolenie nesprávne a protizákonné.

III. Okná

III.1) Už v námietkach Účastník nesúhlasil s tým, aby na bočnej fasáde domu, ktorá stojí v tesnej blízkosti a je orientovaná pozdĺž pozemku, boli akékoľvek okná z dôvodu, že okná by nadmieru narušovali súkromie Účastníka, keďže je dom umiestnený v tesnej blízkosti pozemku Účastníka. Predstavovali by priame zasahovanie do súkromia osôb pohybujúcich sa na pozemku Účastníka, ako aj do súkromia osôb nachádzajúcich sa vo vnútri obytných miestností domu Účastníka. Tento zásah by narušoval pokojné a nerušené užívanie dvora Účastníka, terasy a vybraných obytných priestorov domu nielen ohľadom narušenia súkromia, ale aj vyšším hlukom, pachmi. Keďže rodinný dom má obsahovať dve bytové jednotky, týmto je zásah do súkromia ešte zosilnený.

III.2) Stavebný úrad sa s uvedenou námietkou ohľadom okien vysporiadal nasledovne:

„Okná sú navrhnuté výlučne v miestnostiach hygienického charakteru a v kuchyni. Sklené výplne sú z nepriehľadných materiálov, čím je priamy vizuálny kontakt so susedným pozemkom vylúčený. Navrhované riešenie plne rešpektuje požiadavky na zachovanie pohody bývania podľa § 127 Občianskeho zákonníka, nakoľko ním nedochádza k nadmernému obťažovaniu susedov pohľadom. Príslušné zákony a vyhlášky nestanovujú zákaz osadenia okien na fasáde orientovanej k susedovi. Keďže ide o okná z kuchyne a kúpeľne, ktoré sú nepriehľadné (matné), námietka o narušení súkromia je neopodstatnená.“

III.3) Tvrdenie stavebného úradu, že napriek oknám, keďže sú nepriehľadné, je zachovaná pohoda bývania je absurdné. **Každé okno stavby je plne otvárateľné do širokého uhla a vzhľadom na umiestnenie na podlaží umožňuje kontinuálne vizuálne pozorovanie celého susedného pozemku po celú dobu dňa aj noci.** Okná sú navyše vo výške 1,2 metra od podlahy (WC, kúpeľňa). Okná sú umiestnené v priestoroch kuchyne, WC a kúpeľne, kde vznikajú zvýšené koncentrácie plynov, vodných pár a pachov, ktoré sa odvádzajú primárne vetraním prostredníctvom otvorených okien. Vzhľadom na vzdialenosti okien od okien nášho domu ako aj od nášho pozemku ako aj vzhľadom na uvedené je naša pohoda bývania či akékoľvek súkromie umiestnením týchto okien vylúčené.

III.4) Aj vo veci námietok k umiestneniu okien platí všetko vyššie uvedené v predchádzajúcom bode odvolania k tieneniu pri navyšovaní stavby, a teda že:

- stavebný úrad mal v súlade so svojou povinnosťou úplne zistiť skutkový stav veci a v tejto



súvislosti posúdiť či stavebnými úpravami nebudú obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí a či sú zachované požiadavky na zachovanie pohody bývania, a to všetko s ohľadom na rovnosť vlastníctva

- stavebný úrad mal v zmysle § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona pokúsiť o dosiahnutie dohody, pričom ak by k jej uzatvoreniu nedošlo, mal navrhovateľa odkázať na súd. Účastník teda opakovane poukazuje na Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10 Sžo/168/2015 zo dňa 28.09.2016 uvedený vyššie v zmysle ktorého: *Pri posudzovaní otázok zachovania pohody bývania, ktoré sú nad rozsah uvedených požiadaviek a sú spravidla občianskoprávneho charakteru, napr. narušenie súkromia, tienenie pozemku, obmedzenie výhľadu, a pod., **treba postupovať podľa § 137 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.** Zachovanie pohody bývania je v stavebnom konaní skutkovo významná okolnosť, ktorá je upravená v ustanovení § 6 ods. 1.“*

III.5) Stavebný úrad uvedené ustanovenia nerešpektoval, čoho dôsledkom je Stavebné povolenie vadné a preto nezákonné. Rovnako nerešpektoval čl 16 Ústavy SR: „*Nedotknuteľnosť osoby a jej súkromia je zaručená. Obmedzená môže byť len v prípadoch ustanovených zákonom.*“ Navrhnuté okná predstavujú neprimeraný zásah do práva na súkromie a nerušené užívanie majetku.

IV. Zateplenie a fasáda

IV.1) Zo situačného výkresu stavby je zrejmé, že stena rodinného domu susediaca s pozemkom Účastníka CKN parc. č. 5920/2 je na jednej strane rodinného domu len vo vzdialenosti 10 cm od hranice pozemku a smerom k druhej strane rodinného domu sa tento priestor postupne zväčšuje až na 43 cm. Z projektovej dokumentácie vyplýva, že táto stena domu má byť zateplená fasádnou doskou z EPS hr. 150 mm, na ktorú sa ešte bude aplikovať omietka v určitej hrúbke. **Stavebný úrad teda postupoval nezákonne, keď úpravy dodatočne povolil, keďže uskutočnením zateplenia a prípadnej omietky bude stavba stavebníka sčasti nezákonne presahovať až na pozemok Účastníka. Keďže vzdialenosť rodinného domu stavebníka od pozemku Účastníka je v určitej časti do 14 cm, nemôže sa tam aplikovať EPS doska hrúbky 15 cm. Absurdné je, že stavebný úrad v Stavebnom povolení určil vzdialenosť od pozemku Účastníka 0,10 – 0,43 m, ale súčasne povolil navrhované zateplenie, po ktorom táto vzdialenosť nebude môcť byť dodržaná, ale dokonca presah zateplenia bude až na pozemku Účastníka.** Stavebné povolenie si tak vo svojich jednotlivých častiach odporuje. Je rozhodnutím nezákonným, neoprávnené zasahujúcim do vlastníctva Účastníka, a preto musí byť zrušené (alternatívne zmenené).

IV.2) Stavebný úrad v Stavebnom povolení neurčil konkrétne podmienky uskutočnenia stavebných úprav steny domu susediacej s pozemkom Účastníka. Teda podmienky jej zateplenia a zaomietania vzhľadom na skutočnosť, že táto stena je vo vzdialenosti 10 cm až 43 cm od hranice pozemku Účastníka.

V. Záver

V.1) Vzhľadom na všetko vyššie uvedené, a síce:

1. Stavebný úrad nesprávne aplikoval prechodné ustanovenia Nového stavebného poriadku na dodatočné povolenie stavby určené výlučne pre nelegálne stavby, ktoré nespĺňajú podmienky súladu s doterajšími predpismi. Chýba odôvodnenie nesúladu stavby s predpismi, čo robí rozhodnutie arbitrárnym a nepreskúmateľným;



2. Navyšovanie domu v rozpore s územným plánom. Rodinný dom má 2 NP + obytné podkrovie (nie 3 NP); podkrovie sa neráta ako plnohodnotné podlažie. Navýšenie o 70 cm vytvorí plnohodnotné 3. NP, čo odporuje územnému plánu (max. 2 NP vrátane podkrovia). Stavebný úrad zavádzajúco uviedol existujúce 3. NP, výmenu strechy a krovu a skryl navýšenie do celkovej výšky 9,02 m. K záväznému stanovisku Obce Močenok nebolo napriek námietkam voči nemu vyžiadané stanovisko dotknutého orgánu, prípadne potvrdenie alebo jeho zmena nadriadeným orgánom v súlade s § 140b Starého stavebného poriadku. Odvolanie sa podáva aj voči tomuto záväznému stanovisku Obce Močenok;
3. Tienenie nad mieru primeranú pomerom obťažuje Účastníka podľa § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka a narúša rovnováhu vlastníckych práv – stavebníkov právo zveľaďovať majetok nesmie uprednostňovať pred právom Účastníka na nerušené užívanie pozemku,
4. Okná na bočnej fasáde (kuchyňa, WC, kúpeľňa) v tesnej blízkosti pozemku umožňujú plné otvorenie a kontinuálne vizuálne pozorovanie susedného pozemku celý deň/noc, čím neprimerane obmedzujú súkromie. Pri vetraní unikajú pary, plyny a pachy (§ 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Neprehľadné sklo nestačí;
5. Stavebný úrad nezákonne povolil zateplenie susednej steny hrúbky EPS 150 mm pri vzdialenostiach 10–43 cm od hranice, čím po zateplení a omietke dôjde k presahu do priestoru pozemku Účastníka. Rozhodnutie je vo vnútri nekonzistentné – uvádza vzdialenosť 0,10–0,43 m, no povolenie zateplenia túto podmienku znemožňuje. Stavebný úrad neurčil špecifické podmienky zateplenia vzhľadom na nemožnosť jeho uskutočnenia z pozemku stavebníka, ale len z pozemku Účastníka;

je Stavebné povolenie arbitrárne, nezákonné, zasahujúce do vlastníckeho práva Účastníka, ako aj do jeho práva na bývanie a súkromie či nerušené užívanie svojho pozemku, tým že nezákonne uprednostňuje záujmy stavebníka.

V.2) Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti podáva Účastník toto odvolanie proti Stavebnému povoleniu a v plnom rozsahu zotrváva na všetkých pripomienkach, stanoviskách a námietkach vznesených v predmetnom konaní a navrhuje, aby bolo Rozhodnutie Obce Močenok o dodatočnom povolení rozostavanej stavby – verejná vyhláška č.j. OcUMOC-724/2026/433 zo dňa 28.01.2026 ako celok zrušené, alternatívne, aby odvolací orgán rozhodol tak, že predmetné rozhodnutie zmení tak, že návrh na vydanie stavebného povolenia zamietá.

S úctou,

Toto podanie bolo autorizované
podľa osobitného predpisu (KEP)

Anna Tóthová
Jaroslav Tóth
v zastúpení
JUDr. Ondrej Brláš
advokát



JUDr. Ondrej Brláš

ADVOKÁT A SPRÁVCA

Prílohy:

1. Plnomocenstvo
2. Fotodokumentácia