

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Sžp/13/2012
Identifikačné číslo spisu:	7009200180
Dátum vydania rozhodnutia:	23.05.2013
Meno a priezvisko:	CSc., JUDr. Eva Babiaková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2013:7009200180.3

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky, v právnej veci žalobcu: REALMAN, s.r.o., Stará Vajnorská 37, Bratislava, IČO: 35 860 405, zast. JUDr. Ing. Ľubomírom Niedelským, advokátom so sídlom Hviezdoslavova 7, Košice, proti žalovanému: Obvodný úrad Košice, odbor výstavby a bytovej politiky, Komenského č. 52, Košice, za účasti: 1. AUPARK KOŠICE, spol. s r.o., Karadžičova 12, Bratislava, IČO 35 873 221, zast. Mgr. Marcelom Sedlákom, advokátom so sídlom Prievozská 4, Bratislava, 2. JPC, s.r.o., Štítová 17/3323, Košice, IČO: 36 205 818, 3. Mesto Košice, Tr. SNP č. 48/A, Košice, zast. JUDr. Vladimírom Vrabeľom, advokátom so sídlom Hlavná 70, Košice, 4. Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, Bratislava, IČO: 36 854 140, 5. MA.GI.CA., s.r.o., Rozvojová 2, Košice, IČO: 31 677 517, 6. Interhouse Košice, a.s., Hlavná 1, Košice, IČO: 31 706 631, 7. Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Mamateyova 17, Bratislava, IČO: 35 937 874, pobočka Košice, Senný trh 1, P.O.Box 82, Košice, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 2009/00256 zo dňa 14. januára 2009, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/12/2009-229 zo dňa 2. februára 2012, takto jednohlasne

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/12/2009-229 zo dňa 2. februára 2012 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach podľa § 250j ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej v texte uznesenia len „O. s. p.“), po zrušení skorších rozsudkov č. k. 6S/12/2009 - 119 zo dňa 6. mája 2010 a č. k. 6S/12/2009 - 170 zo dňa 17. februára 2011 a vrátení veci na ďalšie konanie tunajším súdom, zamietol žalobu zo dňa 10. februára 2009, ktorou sa žalobca domáhal preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného č. 2009/00256 zo dňa 14. januára 2009, ktorým žalovaný zmenil rozhodnutie obce Čaňa č. 385/2008-Ča zo dňa 26. septembra 2008 o umiestnení stavby „Nákupno-Zábavné centrum AUPARK Košice, časť E2 - vonkajšie inžinierske objekty, SO 200 Komunikácie, dopravné riešenie“ tak, že z výroku prvostupňového rozhodnutia vypustil pozemok parc. č. XXXX/X kat. úz. Q. F. a v ostatnej časti rozhodnutie potvrdil v celom rozsahu. Krajský súd sa stotožnil s názorom žalovaného ohľadne námietky obsiahnutej v podaní zo dňa 10. februára 2009, keď uviedol, že územné rozhodnutie môže byť vydané aj na majetkovoprávne

nevysporiadaný pozemok, pokiaľ sú naplnené podmienky podľa § 38 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len „Stavebný zákon“). Žalovaný si bol vedomý toho, že na pozemku, na ktorom existuje stavba nie je možné povoliť stavbu, teda vydať stavebné povolenie, ktorým sa povoľuje stavba, avšak napadnuté rozhodnutie je územným rozhodnutím, ktorým sa určuje stavebný pozemok a stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a stanovuje sa stav platnosti územného rozhodnutia. Námetka žalobcu by bola prekážkou vydania stavebného povolenia, nie prekážkou vydania územného rozhodnutia. Bude vecou navrhovateľa v stavebnom konaní, aby na základe vydaného územného rozhodnutia, pred podaním žiadosti o stavebné povolenie resp. pred vydaním stavebného povolenia a po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia, pozemok, ktorý je vo vlastníctve žalobcu buď odkúpil, prípadne ho inak majetkovoprávne vysporiadal postupom podľa § 108 a nasl. Stavebného zákona, keďže je zjavné, že dôvody pre vyvlastnenie uvedené v § 108 ods. 2 písm. a/, f/ Stavebného zákona sú nepochybne dané. Napadnuté rozhodnutie žalovaného rieši výlučne umiestnenie stavby pri určení tam uvedených podmienok podľa § 39a Stavebného zákona nie povolenie stavby; toto rozhodnutie je súlade s cieľmi a úlohami územného plánovania. Žalovaný sa s touto námietkou v odôvodnení napadnutého rozhodnutia dostatočne vysporiadal. Nemožno účelovo vykladať § 38 Stavebného zákona, pretože neupravuje otázku vysporiadania vlastníckeho práva navrhovateľa územného konania k stavbám na pozemku, na ktorý je bez súhlasu vlastníka pozemku možné umiestniť stavbu v zmysle § 38 Stavebného zákona.

Krajský súd ďalej uviedol, že stavba, ktorá je predmetom územného rozhodnutia, je v súlade s územným plánom, jeho zmenami a doplnkami, regulačného plánu Námestie osloboditeľov Košice, lokalita Stred, schváleného Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 1205 zo dňa 26. októbra 2006. Časti pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, ležia v kat. úz. Skladná a v čase vydania napadnutého rozhodnutia, vrátane parc. č. XXXX/XXX, boli určené na výstavbu miestnej štvorprúdovej komunikácie významného verejného charakteru, a to na realizáciu úseku: východno - západné mestské komunikácie námestia v úseku križovatky Jantárová, Palackého, Protifašistických bojovníkov, južným okrajom Námestia osloboditeľov s napojením na Štúrovu ulicu, pričom táto komunikácia má byť funkčnej triedy B - 2 a prebudovaná v kategórii MS - 20,5/60 so stredným deliacim pásom $s = 4,5\text{m}$. Krajský súd dospel k záveru, že bolo jednoznačne preukázané, že stavba, ktorá je predmetom napadnutého rozhodnutia je v súlade s územným plánom obce podľa § 37 ods. 3 Stavebného zákona a ide o stavbu verejného charakteru, žalovaný správne aplikoval § 38 Stavebného zákona, nakoľko boli splnené podmienky požadované v § 110 ods. 2, § 108 ods. 1, 2 písm. a/ a f/ Stavebného zákona pre vyvlastnenie časti pozemkov vo vlastníctve žalobcu.

V ďalšom obsahu odôvodnenia krajský súd uviedol, že stavebnému úradu postup striktne určujúci vykonať v územnom konaní po sebe jednotlivo nasledujúce kroky, ktorého sa domáhal žalobca, nevyplyval zo žiadneho predpisu. Úlohou žalovaného bolo vyhodnotiť všetky podklady k územnému rozhodnutiu ako celok zohľadniac pritom všetky vzájomné súvislosti. V prípade splnenia predpokladov na vyvlastnenie a ak navrhovaná stavba je v súlade s územnou plánovacou dokumentáciou, je logicky vylúčené, aby žalovaný zohľadňoval zároveň predchádzajúce územné rozhodnutia vydané na danom území, ktoré nie sú v súlade so súčasnou územnoplánovacou dokumentáciou. V opačnom prípade by nikdy nebolo možné bez súhlasu vlastníka zastavaného pozemku umiestňovať stavby vymedzené v územnoplánovacej dokumentácii, a to aj napriek tomu, že pre také stavby zákon umožňuje vyvlastnenie, čo by bolo v rozpore s úmyslom zákonodarcu chrániť potreby verejného záujmu.

Krajský súd tiež uviedol, že nie je prípustné a zo žiadneho právneho predpisu nevyplyva, aby iba z titulu, že ide o pozemok zastavaný, bol právny režim pre umiestnenie stavieb v prípade nesúhlasu vlastníka odlišný ako je tomu v prípade nezastavaného pozemku. Pokiaľ ide o právne a majetkové vysporiadanie sa so stavbami na pozemku, ktorý je možné vyvlastniť podľa § 38 Stavebného zákona, tak to je cieľom vyvlastňovacieho konania. Použitím logického výkladu § 38 Stavebného zákona krajský súd došiel k záveru, že účelom daného ustanovenia je vytvorenie podmienok pre vydanie územného rozhodnutia v prípade, ak vlastníka pozemku neudelil súhlas a zároveň je možné na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť. Skutočnosť, že zákonodarcu v § 38 Stavebného zákona pojednáva iba o súhlase vlastníka pozemku a možnosti vyvlastniť pozemok pre navrhovaný účel, nie je možné vykladať s použitím extenzívneho výkladu tak, že je potrebný aj ďalší osobitný súhlas vlastníka stavieb nachádzajúcich sa na pozemku. Takýto súhlas vlastníka stavby na danom pozemku nepredpokladá a nevyžaduje ustanovenie

žiadneho právneho predpisu. Dôkazom toho je aj skutočnosť, že pre účely stavebného konania vyžaduje Stavebný zákon v § 58 ods. 2 taktiež iba preukázanie vlastníckeho alebo iného práva (podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona) k pozemku, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu, pričom sa ďalej uvádza, že takéto práva k pozemku nie je potrebné preukázať v stavebnom konaní, ak takéto právo k pozemku bolo preukázané v územnom konaní. Z uvedeného teda jednoznačne vyplýva, že pre účely územného rozhodnutia je zákonom požadované preukázať iba vzťah resp. právo navrhovateľa k pozemku nie k stavbe.

Krajský súd sa nestotožnil s názorom žalobcu ohľadne výkladu § 38 Stavebného zákona, keďže v prípade výkladu použitého žalobcom by využitie § 38 Stavebného zákona bolo nezmyselne limitujúce a prakticky nikdy by nebolo možné dosiahnuť vydanie územného rozhodnutia bez súhlasu vlastníka na zastavané pozemky, čo doterajšia prax jednoznačne vyvracia, nakoľko na území Slovenskej republiky bolo vydaných pre zastavané pozemky viacero územných rozhodnutí bez súhlasu vlastníka, nakoľko vždy existovala možnosť vyvlastniť pozemok a stavby pre navrhovaný účel. Ak podľa § 108 ods. 1 a nasl. Stavebného zákona je daná možnosť vyvlastniť pozemok a stavbu pre navrhovaný účel, je tým daná aj možnosť vyvlastniť stavby nachádzajúce sa na tomto pozemku. Pre prípad, že by nebolo možné v územnom konaní získať súhlas vlastníka pre pozemok, ktorý je možné vyvlastniť a na pozemku sa nachádzajú aj stavby a na danom území má podľa územného plánu byť umiestená miestna komunikácia podľa § 108 ods. 2 písm. a/ a f/ Stavebného zákona, Stavebný zákon potom umožňuje vyvlastniť nielen pozemok, ale aj stavby na ňom sa nachádzajúce, pričom náhradu za takéto vyvlastnenie rieši Stavebný zákon priamo. Nebolo by dôvodné osobitne riešiť súhlas vlastníka k pozemku a osobitne súhlas vlastníka k stavbám na pozemku pre účely § 38 Stavebného zákona, nakoľko podmienky pre možnosť vyvlastnenia sú jednotné tak pre pozemok ako aj pre stavby na ňom umiestnené. Vlastnícke právo nemožno vnímať ako absolútnu neodstrániteľnú právnu prekážku pre umiestnenie a realizáciu stavby. Stavebný úrad je oprávnený správnym aktom zasiahnuť do vlastníckeho práva na základe vyvlastnenia alebo vydať prechodné opatrenie v súlade s § 135 ods. 1 Stavebného zákona.

Pokiaľ žalobca namietal nedodržanie schválenej územnoplánovacej dokumentácie, krajský súd uviedol, že s touto sa kvalifikovane vysporiadal ako žalovaný tak aj správny orgán prvého stupňa, pretože podľa § 37 ods. 1 Stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. § 37 ods. 4 Stavebného zákona v prvom rade ukladá povinnosť stavebnému úradu posúdiť, či návrh na územné rozhodnutie alebo predložená dokumentácia je v súlade s územným plánom obce a zóny. Ak by stavebný úrad zistil, že návrh v územnom konaní nie je v súlade s týmito podkladmi, návrh by musel zamietnuť.

Pokiaľ išlo o námietky uvedené v doplnku žaloby pod písmenami a/ až d/, krajský súd uviedol, že tieto neboli uvedené v odvolaní proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa, žalovaný sa s týmito nemohol vysporiadať, a preto sa nimi ani súd, okrem námietky uvedenej pod písmenom a/, nezaoberal.

K námietke týkajúcej sa určenia príslušného stavebného úradu podľa § 119 ods. 3 Stavebného zákona krajský súd uviedol, že bolo odôvodnené a v súlade so zákonom, pretože žiadateľom o určenie stavebného úradu bola spoločnosť JPC, spol. s r.o., ktorá preukázala oprávnenosť konať v mene spoločnosti HB REAVIS MANAGMENT, spol. s r.o. na základe plnomocenstva udeleného spoločnosťou HB REAVIS MANAGMENT, spol. s r.o. zo dňa 9. októbra 2007 spoločnosti JPC spol. s r.o., pričom spoločnosť HB REAVIS MANAGMENT, spol. s r.o. preukázala svoje oprávnenie konať v mene stavebníka, spoločnosti AUPARK, spol. s r.o. Košice na základe plnomocenstva udeleného spoločnosťou AUPARK, spol. s r.o. Košice dňa 9. októbra 2007 spoločnosti HB REAVIS MANAGMENT, spol. s r.o. Určenie stavebného úradu považoval krajský súd za dôvodné, keďže aj mesto Košice je vlastníkom pozemkov a komunikácií, na ktorých sa umiestňovala stavba uvedená vo výrokovej časti územného rozhodnutia.

K námietke totožnosti podmienok konania s konaním o umiestnení hlavnej stavby „Nákupno - zábavné centrum AUPARK Košice, Nám. osloboditeľov, Košice“, v ktorom nebol určený iný stavebný úrad, krajský súd poukázal na obsah žaloby doručenej dňa 10. februára 2009, ktorou sa žalobca domáhal preskúmania územného rozhodnutia o umiestnení hlavnej stavby, v ktorej žalobe uvádzal argumenty opačné ako v tomto konaní, a to že v konaní o umiestnení hlavnej stavby boli splnené podmienky pre postup podľa § 119 ods. 3 Stavebného zákona. Námietky žalobcu potom krajský súd hodnotil ako účelové, rozporuplné, nedôveryhodné a zmaťové.

Účelom úpravy § 119 ods. 3 Stavebného zákona je predchádzanie stretu záujmov obce ako stavebného

úradu a obce v postavení vlastníka stavby, na ktorej sa stavba má umiestňovať. Existoval zásadný rozdiel medzi konaním, v ktorom sa umiestňovala hlavná stavba a konaním, v ktorom bolo vydané napadnuté správne rozhodnutie, pretože iba v prípade preskúmaného rozhodnutia existovali právne dôvody pre určenie stavebného úradu. Vlastnícke právo obce, ktorá je stavebným úradom k stavbám, na ktorých sa má umiestňovať stavba, je právnym dôvodom pre určenie iného stavebného úradu, pričom pri umiestňovaní hlavnej stavby nebola prekážkou stavba, ktorá by bola vo vlastníctve mesta Košice ako stavebného úradu.

Pokiaľ šlo o identickosť stavby „nákupnozábavné centrum AUPARK“ so stavbou „vonkajšie inžinierske objekty SO 200 komunikácie, dopravné riešenia“ krajský súd vychádzal z objektovej skladby stavby, ktorá tvorí obsah návrhu účastníka podľa § 35 Stavebného zákona, ktorý návrh sa dokladá dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi, ako aj § 39, § 39a Stavebného zákona, pričom nie je rozhodné ako žiadateľ svoj návrh nazve, pretože tento sa posudzuje podľa obsahu. Územné rozhodnutie bolo vydané na stavbu nákupnozábavné centrum AUPARK, spol. s r.o., Košice, časť E2 - vonkajšie inžinierke objekty, SO 200 komunikácie, dopravné riešenia, ktorá stavba pozostáva z prvej etapy SO 201 - SO 215 a z druhej etapy v objektovej skladbe SO 2101 a 2104, ku ktorej bola doložená dokumentácia pre územné konanie, ako to vyplýva z obsahu administratívneho spisu žalovaného, a preto krajský súd dospel k záveru, že sa jednalo v celku oboch etáp o totožnú stavbu.

K trovách konania rozhodol krajský súd podľa § 250k ods. 1 O. s. p. tak, že neúspešnému žalobcovi ich náhradu nepriznal a ostatným účastníkom ich náhrada neprináleží.

I. Odvolacie dôvody a stanoviská účastníkov

V zákonnej lehote podanom odvolaní žalobca namietal, že žalovaný nevzal do úvahy dôležitý fakt, že nemôže § 38 Stavebného zákona využiť na umiestnenie stavby bez súhlasu vlastníka stavieb na zastavanom pozemku a bez zmeny pôvodných územných rozhodnutí, pretože uvedené stavby tam boli postavené na základe právoplatných územných rozhodnutí stavebných úradov, predovšetkým rozhodnutia o umiestnení stavby č. 1711/86 Zá zo dňa 24. októbra 1986, ktorým sa na parc. č. XXXX/XX, kat. úz. Q. umiestnila stavba obchodného strediska Tuzex, v súčasnosti OC Horizont a rozhodnutia o užívaní tejto stavby č. P 430/1995 zo dňa 31. mája 1995, na parc. č. XXXX/XXX, kat. úz. Q. (neskôr kat. úz. Q.).

Žalobca argumentoval, že územné konanie sa skladá z niekoľkých fáz. V prvej fáze stavebný úrad v zmysle § 37 ods. 4 Stavebného zákona posudzuje podľa kritérií uvedených v § 37 ods. 1 až 3 Stavebného zákona, či návrh na začatie územného konania alebo predložená dokumentácia je v súlade s podkladmi podľa ods. 1 cit. ust., s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecne technickými požiadavkami a s predpismi (ods. 2 cit. ust.). v prípade, ak to tak nie je, návrh na začatie územného konania zamietne. Ak návrh nie je v súlade aj s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, stavebný úrad sa nedostane ani do druhej fázy, do fázy posudzovania, či je možné využiť znenie § 38 Stavebného zákona na vydanie územného rozhodnutia, ak nemá navrhovateľ k pozemku, na ktorý sa stavba umiestňuje vlastnícke právo, pretože už v prvej fáze návrh zamietne; do druhej fázy by sa stavebný úrad dostal len vtedy, ak by v súlade so zákonom svojím novým rozhodnutím nahradil pôvodné rozhodnutie o umiestnení stavby.

Žalobca s poukazom na § 37 ods. 4 Stavebného zákona uviedol, že návrh na vydanie územného rozhodnutia musí byť v súlade s podkladmi podľa ods. 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, inak je potrebné návrh zamietnuť. Právoplatné územné rozhodnutie možno zmeniť postupom podľa § 41 ods. 1 Stavebného zákona. Pravidlá konania o návrhu na nahradenie pôvodného územného rozhodnutia a vydanie nového územného rozhodnutia nie sú osobitne určené, preto sa na konanie vzťahuje zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej v texte uznesenia len „Správny poriadok“) všade tam, kde sa nemôže aplikovať Stavebný zákon. Právna istota v danom území bola nastolená právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby č. 1711/86 Zá zo dňa 24. októbra 1986, ktoré doteraz nebolo nahradené; ak stavebný úrad chcel nahradiť toto územné rozhodnutie, mal to urobiť kvalifikovaným spôsobom. Z nového rozhodnutia obce Čaňa č. 385/2008 zo dňa 26. septembra 2008, z jeho výrokovej časti malo byť jasné, že nové územné rozhodnutie nahrádza (pôvodné územné) rozhodnutie, pretože tak je právoplatné aj pôvodné rozhodnutie o umiestnení stavby,

ako aj nové rozhodnutie o umiestnení stavby.

Žalobca opätovne poukázal na skutočnosť, že správne orgány ani súd prvého stupňa sa správne nevysporiadali s otázkou, či navrhovateľ územného konania má k stavbám na parc. č. XXXX/XXX, kat. úz. Q. vlastnícke alebo iné právo, pretože podľa § 38 Stavebného zákona môže stavebný úrad bez súhlasu vlastníka rozhodnúť o umiestnení stavby iba na pozemku, aj to iba na nezastavanom. Uviedol, že toto ustanovenie je potrebné vykladať tak, že súhlas vlastníka pozemku v územnom a stavebnom konaní postačuje iba vtedy, ak sa tieto konania týkajú nezastavaných pozemkov, v opačnom prípade je potrebný aj súhlas vlastníka stavby. § 38 Stavebného zákona nemožno použiť, ak ide o zastavaný pozemok a navrhovateľ územného konania nemá súhlas vlastníka stavby na pozemku, a to bez ohľadu na to, či je alebo nie je možné stavby na navrhovaný účel vyvlastniť. V prípade rozdielného výkladu § 38 Stavebného zákona by bolo možné vyvodiť záver, že súhlas vlastníka stavby nie je potrebný ani v územnom konaní ani v konaní o stavebné povolenie, ak navrhovateľ získa súhlas vlastníka pozemku, ktorý nie je vlastníkom stavby na pozemku. Prax pri konaniach o umiestnení verejnoprospešnej stavby je taká, že v prvotnom rozhodnutí stavebného úradu sa umiestni verejnoprospešná stavba na vysporiadaných pozemkoch a následne je takéto rozhodnutie použité ako podklad pre vyvlastňovacie konanie. Na základe územného rozhodnutia dochádza vo vyvlastňovacom konaní k vyvlastneniu zastavaných pozemkov a stavieb na nich stojacich. Po ukončení vyvlastňovacieho konania navrhovateľ územného konania požiada o zmenu územného rozhodnutia v zmysle § 41 ods. 1 Stavebného zákona, tak aby územné rozhodnutie zohľadňovalo zmenu pomerov spôsobených vyvlastňovacím konaním a mohlo byť podkladom pre žiadosť o vydanie stavebného povolenia.

Ďalej žalobca uviedol, že súd sa nesprávne vysporiadal s námietkou vznesenou v súvislosti s určením stavebného úradu. Poukázal, že v 1. etape mala byť v rámci územného konania umiestnená stavba „Nákupnozábavné centrum AUPARK, časť E2 - vonkajšie inžinierske objekty, SO 200 Komunikácie, dopravné riešenie“ a v 2. etape bola rozhodnutím Mesta Košice umiestnená samotná stavba „Nákupnozábavné centrum AUPARK, Námestie osloboditeľov, Košice“. Ak by napadnuté rozhodnutie vydal príslušný stavebný úrad, tak aj pre 2. etapu mal žalovaný určiť iný stavebný úrad, nie Mesto Košice, aby vykonal územné konanie, pretože Mesto Košice je rovnako ako aj v predchádzajúcom územnom konaní vlastníkom pozemkov a stavieb, na ktorých bola umiestnená stavba, čo však neurobil pretože si uvedomil svoje prvotné pochybenie.

Žalobca pokladal hodnotenie krajského súdu o odlišných podmienkach pokiaľ sa umiestňovala hlavná stavba za nezodpovedajúce skutkovému stavu. Hlavná stavba sa umiestňovala aj na pozemkoch parc. č. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, kat. úz. Q. F. a. i., pozemkoch parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX kat. úz. Q., taktiež vo vlastníctve mesta Košice, na ktorých sa nachádzali inžinierske stavby taktiež vo vlastníctve mesta Košice, pričom na parc. č. XXXX/XXX kat. úz. Q. sa nachádzala hlavná pozemná komunikácia vo vlastníctve mesta Košice, čo vyplývalo z LV č. XXXXX kat. úz. Q., obec Košice a LV č. XXXXX kat. úz. Q. F., obec A., z ktorých skutočností vyplýva, že prekážka vlastníctva stavby, na ktorú sa bude stavba umiestňovať existovala v oboch konaniach.

Obec má postavenie účastníka iba vtedy, pokiaľ sama nie je príslušná na vydanie územného rozhodnutia, vtedy presadzuje širšie záujmy obce, najmä v nadväznosti na územný plán obce alebo zóny. Nemožno obci, ktorá má byť príslušným stavebným orgánom, odobrať z titulu vlastníctva pozemkov a stavieb právo rozhodovať.

K podanému odvolaniu sa dňa 17. apríla 2012 vyjadril právny predchodca žalovaného tak, že napadnutý rozsudok považoval za vecne správny.

Uviedol, že záväzným podkladom, z ktorého sa pri vydávaní územného rozhodnutia vychádza je územný plán obce alebo zóny, pokiaľ však táto dokumentácia nie je pre dané územie spracovaná, stavebný úrad zaobstará územnoplánovacie podklady v rozsahu potrebnom pre riadne posúdenie návrhu, robí vlastné zisťovania a prieskumy. Územné rozhodnutie nepatrí do kategórie územnoplánovacích podkladov. Žalobca poukazoval iba na existenciu predchádzajúcich rozhodnutí, avšak nezaoberal sa úplným znením § 37 ods. 2 Stavebného zákona, keďže o. i. sa posudzujú aj všeobecné technické požiadavky na stavby, ktoré sú predmetom územného konania a v tomto kontexte sa posudzuje aj územie. Námietka žalobcu nebola prekážkou v konaní, pretože v územnom konaní sa skúmalo aj to, aby existujúce objekty spĺňali všeobecné technické požiadavky. Každá stavba musí byť prístupná z cesty, miestnej alebo účelovej

komunikácie; stavba OC Horizont aj vydaním napadnutého rozhodnutia má prístup zabezpečený tak, ako to vyplýva z predloženého spisového materiálu. Odvolateľ poukazoval len na existenciu územného rozhodnutia (ktoré však žalovanému nikdy nepredložil, ani ho v odvolaní proti prvostupňovému správnomu rozhodnutiu nespomenul), avšak nepoukázal na stavebné povolenie, na základe ktorého bolo možné stavbu realizovať. Je otázne kedy a kým bolo stavebné povolenie na súčasné OC Horizont vydané a v akom rozsahu. Napriek existencii terajšieho OC Horizont, jeho vstupné schodisko, ktoré bolo predmetom napadnutého rozhodnutia dotknuté, nebolo zakreslené v kópii katastrálnej mapy. V tomto kontexte je argumentácia § 41 ods. 1 Stavebného zákona zavádzajúca. Je irelevantné zaoberať sa stavbami na pozemku, pretože tieto sú prekážkou v stavebnom konaní nie územnom konaní. Stavebnému konaniu musí predchádzať majetkovo právne vysporiadanie stavieb a pozemkov v prospech stavebníka, čo v tomto prípade bolo zabezpečené vyvlastňovacím konaním v prospech navrhovateľa. K určení príslušného stavebného úradu právny predchodca žalovaného uviedol, že medzi konaniami navrhovateľa AUPARK Košice, spol. s r.o. bol zásadný rozdiel, nakoľko podľa § 119 ods. 3 Stavebného zákona vlastnícke právo k stavbám a nie k pozemkom bolo právnym dôvodom pre určenie iného stavebného úradu. Z podkladov pre rozhodnutie vyplývalo, že pri umiestnení hlavnej stavby nebola prekážka stavby, na ktorej sa má stavba umiestňovať, ktorá by bola vo vlastníctve mesta Košice.

K podanému odvolaniu sa písomným podaním zo dňa 17. apríla 2012 vyjadril účastník konania, Mesto Košice. Uviedol, že žalobca v odvolaní netvrdil žiadnu relevantnú skutočnosť, ktorá by zakladala dôvod na zrušenie rozsudku krajského súdu. Rozsudok považoval za vecne správny a navrhol jeho potvrdenie.

K podanému odvolaniu sa dňa 23. apríla 2012 vyjadril účastník konania, spoločnosť AUPARK Košice, spol. s r.o. tak, že navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdil. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžp/13/2011 zo dňa 29. septembra 2011, v ktorom boli jednotlivé námietky žalobcu označené ako neodôvodnené.

V čase vydania napadnutého rozhodnutia existovali právne dôvody pre určenie stavebného úradu podľa § 119 ods. 3 Stavebného zákona, keďže vlastnícke právo obce, ktorá je stavebným úradom k stavbám, na ktorých sa má umiestňovať resp. realizovať stavba je právnym dôvodom pre určenie iného stavebného úradu na vykonanie správneho konania.

Záverom účastník poukázal, že tvrdenie žalobcu, že ak „...by napadnuté rozhodnutie žalovaného bolo v súlade so zákonom, tak aj v prípade 2. etapy výstavby „Nákupno-zábavného centra Aupark, Námestie osloboditeľov, Košice“ mal žalovaný určiť iný stavebný úrad, nie Mesto Košice, aby vykonal územné rozhodnutie.“ sa nezakladá na pravde, nakoľko ďalšie územné rozhodnutie na 2. etapu výstavby uvedenej stavby nebolo nikdy vydané, ani o takéto vydanie nikdy nepožiadali.

Ostatní účastníci konania sa k podanému odvolaniu nevyjadrili a vlastné odvolacie návrhy nepodali.

II. Posúdenie veci odvolacím súdom

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O. s. p. v spojení s 246c ods. 1 vety prvej O. s. p.) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zrušiť v zmysle § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p. a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

Rozhodol uznesením (§ 223 v spojení s v spojení s § 246c ods. 1 vety prvej O. s. p.) bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 a § 214 ods. 2 O. s. p. v spojení s § 246c ods. 1 vety prvej O. s. p.).

Podľa § 244 ods. 1 O. s. p. v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy.

Podľa § 244 ods. 3 O. s. p. rozhodnutiami správnych orgánov sa rozumejú rozhodnutia vydané nimi v správnom konaní, ako aj ďalšie rozhodnutia, ktoré zakladajú, menia alebo zrušujú oprávnenia a povinnosti fyzických alebo právnických osôb alebo ktorými môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzických osôb alebo právnických osôb priamo dotknuté. Postupom správneho orgánu

sa rozumie aj jeho nečinnosť.

Podľa § 32 Stavebného zákona umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je

- a) rozhodnutie o umiestnenie stavby,
- b) rozhodnutie o využití územia,
- c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme,
- d) rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa § 33 ods. 1 Stavebného zákona na územné konanie je príslušný stavebný úrad.

Podľa § 39a ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa § 117 ods. 1 Stavebného zákona stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Podľa § 119 ods. 1 Stavebného zákona, ak ide o stavbu alebo opatrenie, ktoré sa má uskutočniť v územnom obvode dvoch alebo viacerých stavebných úradov, určí príslušný stavebný úrad krajský stavebný úrad.

Podľa § 119 ods. 2 Stavebného zákona, ak ide o stavbu alebo opatrenie, ktoré sa má uskutočniť v územnom obvode viacerých krajov, určí príslušný stavebný úrad ministerstvo.

Podľa § 119 ods. 3 Stavebného zákona ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie.

Podľa § 119 ods. 4 Stavebného zákona na určenie príslušného stavebného úradu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Z obsahu pripojených spisov vyplýva, že predmetom súdneho prieskumu je rozhodnutie žalovaného č. 2009/00256 zo dňa 14. januára 2009, ktorým zmenil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa, Obce Čaňa č. 385/2008 - Ča zo dňa 26. septembra 2008 tak, že z výroku rozhodnutia vypustil pozemok parc. č. XXXX/X kat. úz. Q. F. a ostatné časti potvrdil. Obec Čaňa určená ako príslušný stavebný úrad listom žalovaného č. 2008/00700 zo dňa 18. apríla 2008 vydala rozhodnutie č. 385/2008 - Ča, ktorým umiestnila stavbu „Nákupno - zábavné centrum Aupark Košice, časť E2 - vonkajšie inžinierske objekty, SO 200 Komunikácie, dopravné riešenie“ navrhovateľovi AUPARK Košice, spol. s r.o.

Z obsahu doplnku žaloby zo dňa 18. marca 2009 vyplýva, že žalobca pokladal za príslušný stavebný úrad Mesto Košice, keďže stavba sa neumiestňovala v územnom obvode dvoch alebo viacerých stavebných úradov, Mesto Košice nebolo stavebníkom, vlastníkom stavby, ani navrhovateľom územného konania. Tento názor vyvodil taktiež z rozhodnutia Mesta Košice, č. k. MK - 08/221200-12/I/KRA zo dňa 21. novembra 2008, potvrdeného rozhodnutím žalovaného č. 2009/00403 zo dňa 17. februára 2009, ktorým bola umiestnená stavba „Nákupno - zábavné centrum AUPARK Košice, Námestie osloboditeľov, Košice“, kde Mesto Košice je, rovnako ako v predchádzajúcom územnom konaní, vlastníkom pozemkov a stavieb, na ktorých bola stavba umiestnená. Uvedené rozhodnutia tvoria súčasť súdneho spisu pod čí. 30 až 58.

Námietku príslušnosti stavebného orgánu je potrebné považovať za právne významnú a zásadnú, keďže vydanie správneho rozhodnutia pri nedostatku príslušnosti na konanie predstavuje závažné procesné pochybenie, pričom na takúto vadu by správny súd musel prihliadať ex offio podľa § 250i ods. 3 O. s. p.

V prejednávanej veci bol medzi účastníkmi sporný výklad ustanovenia § 119 ods. 3 Stavebného zákona, keď žalovaný ako aj krajský súd dospeli v súvislosti s použitým termínom vlastníka stavby, k záveru, že sa jedná o prekážku vlastníctva stavby, na ktorej sa stavba v územnom konaní umiestňuje.

Najvyšší súd Slovenskej republiky dospel ohľadne výkladu uvedeného ustanovenia k nasledujúcemu záveru:

Ustanovenia týkajúce sa stavebných úradov sú zaradené v piatej časti Stavebného zákona a sú aplikovateľné vo všetkých konaniach podľa Stavebného zákona, nemožno ich vzťahovať len na územné konanie. Pojmy obsiahnuté v § 119 ods. 3 Stavebného zákona je preto potrebné vykladať so zreteľom na konkrétnu terminológiu vlastnú jednotlivým druhom konaní podľa Stavebného zákona. Príkladom nemožno pojem stavebník terminologicky aplikovať v územnom konaní, keďže tento patrí do stavebného prípadne kolaudačného konania, hoc by aj (fakticky totožná) osoba stavebníka vystupovala v územnom konaní ako jeho navrhovateľ.

Prvé dva odseky § 119 Stavebného zákona upravujú postup v prípade stavieb alebo opatrení, ktoré sa majú uskutočniť, teda ktorých realizácia je predmetom konkrétneho konania v zmysle Stavebného zákona; meritum veci. Zásadne platí, že paragraf je ucelenou obsahovou jednotkou týkajúcou sa jednej veci, a teda aj obsah jednotlivých častí paragrafu sa musí týkať jednej veci. Ak zákonodarca v treťom odseku § 119 Stavebného zákona použil vo vedľajšej vete spojenie ktoré sú predmetom konania, tento kvalifikačný znak je potrebné, vychádzajúc zo systematického zaradenia tohto odseku do § 119 Stavebného zákona, vzťahovať aj na predchádzajúce pojmy vo vete obsiahnuté (stavebník a vlastník stavby) a tento odsek vykladať tak, že je na mieste určiť iný stavebný úrad, pokiaľ je obec stavebníkom alebo vlastníkom stavby, ktorá je predmetom konania.

Pokiaľ je v zmysle vyššie uvedených argumentov potrebné § 119 ods. 3 Stavebného zákona vykladať tak, že sa vzťahuje na vlastníka stavby, ktorá je predmetom konania, najvyšší súd dospel k záveru, že nemožno tento aplikovať v priebehu konania o umiestnení stavby. K stavbe ako k nehnuteľnej veci v zmysle Občianskeho zákonníka, možno vlastnícke právo nadobudnúť až okamihom jej vytvorenia v spojení so zápisom v osobitnej evidencii - katastri nehnuteľností (a to aj k rozostavanej stavbe). Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ stavba v priebehu konania o umiestnení stavby fakticky ani právne neexistuje, nemôže byť predmetom vlastníckeho práva, a teda nemožno vymedziť ani žiadnu osobu, ktorá by spĺňala obsah pojmu vlastníka stavby.

K záveru krajského súdu a žalovaného, ohľadne vlastníctva stavieb, na ktorých sa stavba v konaní o umiestnení stavby umiestňovala, je potrebné uzavrieť, že tieto stavby neboli predmetom konania, nakoľko v konaní o umiestnenie stavby je potrebné za predmet konania (okrem iného) považovať práve stavbu, o umiestnenie ktorej ide (§ 39a ods. 1 Stavebného zákona).

Určenie iného orgánu na konanie a rozhodovanie vo veci ako by bol príslušný, je potrebné, ako výnimku z pravidiel, uplatňovať reštriktívne. Stavebný zákon taxatívne vymedzuje situácie, ktoré odôvodňujú aplikáciu § 119 ods. 3 a tieto nemožno rozširovať. Účelom § 119 ods. 3 Stavebného zákona je predovšetkým vylúčiť stret záujmov obce ako stavebného úradu a obce v postavení navrhovateľa územného konania, stavebníka pri žiadosti o stavebné povolenie a v kolaudačnom konaní, vlastníka stavby v kolaudačnom konaní alebo pri odstraňovaní stavieb, žiadateľa o povolenie terénnych úprav, prác a zariadení, prípadne obce v takomto postavení aj v iných konaniach podľa Stavebného zákona (konanie o dodatočné povolenie stavby, konanie o zmene užívania stavby, nariadenie zabezpečovacích prác a. i.). Opačný postup by znamenal alebo s prihliadnutím na okolnosti konkrétnej veci mohol znamenať rozhodovanie vo vlastnej veci, o vlastnom návrhu, keďže predstaviteľom obce a zároveň najvyšším výkonným orgánom obce je starosta. Prihliadajúc na tú skutočnosť, že na určenie príslušného stavebného úradu sa nevzťahuje Správny poriadok, a teda krajský stavebný úrad/obvodný úrad v sídle kraja nemusí toto určenie podložiť relevantnými dôvodmi, je potrebné dbať na to, aby takýto postup neznamenal prejav svojvôle správneho orgánu.

Z ohľadom na uvedené bolo nutné uzavrieť, že krajský súd pri rozhodovaní vo veci vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa v ďalšom nezaoberal ostatnými námietkami vznesenými v odvolaní, nakoľko tieto jednak už boli predmetom odvolacieho konania a najvyšší súd sa s nimi vysporiadal v skoršom uznesení č. k. 8Sžp/13/2011 - 204 zo dňa 29. septembra 2011 a navyše vzhľadom na posúdenie námietky týkajúcej sa príslušnosti stavebného úradu, nepovažoval takýto postup za potrebný.

V ďalšom konaní krajský súd vec posúdi s ohľadom na právny názor vyslovený v tomto rozhodnutí. V novom rozhodnutí rozhodne prvostupňový súd i o náhrade trov tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O. s. p. v spojení s § 246c ods. 1 vetou prvou O. s. p.).

Vzhľadom k tomu, že podľa § 1 písm. b/ zákona č. 345/2012 Z. z., o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov, bol s účinnosťou od 1. januára 2013 Krajský stavebný úrad v Košiciach zrušený a jeho pôsobnosť prešla v zmysle § 2 ods. 1 cit. predpisu na obvodný úrad v sídle kraja, najvyšší súd postupujúc podľa § 246c ods. 1 O. s. p. v spojení s § 107 ods. 4 O. s. p. konal ďalej s právnym nástupcom zaniknutého žalovaného.

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 veta tretia zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.