



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Baricovej a členiek senátu JUDr. Eleny Krajčovičovej a JUDr. Jarmily Urbancovej v právnej veci žalobkyne **JUDr. V. Š.**, bývajúcej v B., proti žalovanému **Krajskému stavebnému úradu v Bratislave**, so sídlom v Bratislave, Lamačská cesta 8, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného z 28. januára 2008 č. A/2007/2406/MRV, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 22. júna 2010, č. k. 3S/74/2008-102, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 22. júna 2010, č. k. 3S/74/2008-102 **m e n í** tak, že rozhodnutia žalovaného z 28. januára 2008 č. A/2007/2406/MRV **r u š í** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Žalovaný **j e p o v i n n ý** zaplatiť žalobkyni 422,36 eura titulom náhrady trov konania, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### Odôvodnenie:

Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „krajský súd“) odvolaním napadnutým rozsudkom zamietol podľa § 250j ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) žalobu

žalobkyne, ktorou sa domáhala preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného z 28. januára 2008 č. A/2007/2406/MRV. Týmto preskúmaným rozhodnutím žalovaný správny orgán zamietol odvolanie žalobkyne ako účastníka stavebného konania a potvrdil rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – R., č. j. SU/2007/17138-2/Pix-44 z 10. októbra 2007 o dodatočnom stavebnom povolení stavby – rekonštrukcia rodinného domu na S. stavebníčke Z. M..

Krajský súd vychádzal zo zistení na základe obsahu administratívneho spisu, že žalobkyňa ako účastníčka stavebného konania o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu – rekonštrukciu rodinného domu vedeného Mestskou časťou Bratislava – R. pod č. SU/2007/17138-2/Pix-44 podala voči vydanému dodatočnému stavebnému povoleniu z 10. októbra 2007 odvolanie, v ktorom namietala, že stavebný úrad vydal dodatočné stavebné povolenie bez zistenia právneho a skutkového stavu v čase jeho vydania, nepostupoval v konaní v úzkej súčinnosti s dotknutým účastníkom konania, keďže jej, ako majiteľke pozemku, ktorý zabrala stavebníčka časťou stavby nedal príležitosť na účinné obhajovanie svojich práv a záujmov, najmä sa vyjadriť k podkladom rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Žalovaný ako odvolací správny orgán, preskúmajúc napadnuté dodatočné stavebné povolenie, dospel k záveru, že stavebný úrad sa vznesenými námietkami v napadnutom rozhodnutí zaoberal a vyhodnotil ich, podmienky dohodnuté v dohode o mediácii uzavretej medzi stavebníčkou a žalobkyňou 07. marca 2001 a v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy z 19. marca 2007, ako aj podmienky uvedené v stanoviskách dotknutých orgánov, stavebný úrad zapracoval do podmienok pre uskutočnenie stavby v prvostupňovom rozhodnutí, ktoré sú pre stavebníka záväzné a ich dodržanie sa skúma v kolaudačnom konaní. Po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu dospel žalovaný správny orgán k záveru, že žiadosť o dodatočné stavebné povolenie poskytovala dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci, prvostupňový správny orgán postupoval v konaní v súlade s príslušnými právnymi predpismi, podmienkami dodatočného stavebného povolenia, bolo zabezpečené dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania na základe územnoplánovacej dokumentácie mesta a stanovisk dotknutých orgánov. Bolo preukázané, že dodatočne povolenie predmetnej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, rozhodol o ich námietkach, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto nebol dôvod na jeho zrušenie, a preto rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu potvrdil.

Krajský súd po preskúmaní spisového materiálu sa v zásade stotožnil s právnymi závermi žalovaného a dospel k záveru, že neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia a skutočnosti uvedené v žalobe neodôvodňujú zmenu alebo zrušenie rozhodnutia. Žalovaný ako aj prvostupňový správny orgán dostatočne zistili skutkový stav veci a správne ho posúdili. Krajský súd poukázal na to, že oba správne orgány vychádzali zo skutkového stavu, ktorý tu bol v čase vydania rozhodnutia, to znamená, že stavebný úrad postupoval v súlade so zákonom, keď po predložení dohody o mediácii zo 07. marca 2007 a zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 19. marca 2007, ktoré žalobkyňa so stavebníčkou dobrovoľne uzavrela, tieto vzal na vedomie v zmysle § 88a v spojení s § 137 ods. 1 stavebného zákona ako dohodu účastníkov o týchto námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám a ktorých riešenie prekračuje rozsah právomoci. Dohoda o mediácii a zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predstavovali v čase konania a rozhodovania stavebného úradu právne relevantné doklady, umožňujúce prikloniť sa stavebnému úradu k vydaniu rozhodnutia o dodatočnom povolení predmetnej stavby. Stavebný úrad sa vysporiadal so všetkými námietkami žalobkyne v uvedenom rozhodnutí a upravil v ňom povinnosti oboch zúčastnených strán (žalobkyne a stavebníčky).

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 250 k ods. 1 OSP tak, že žalobkyňa právo na náhradu trov konania nepriznal.

Proti tomuto rozsudku podala žalobkyňa v zákonnej lehote odvolanie a žiadala jeho zmenu tak, že odvolací súd rozhodnutie žalovaného zruší a vec mu vráti na ďalšie konanie. Súčasne si uplatnila náhradu trov konania.

Poukázala na skutočnosť, že krajský súd, rovnako ako správne orgány, pri rozhodovaní o dodatočnom povolení inkriminovanej stavby, nebral do úvahy závažné okolnosti prípadu zistené po uzavretí mediačnej dohody v auguste 2007, avšak už známe stavebným úradom prvého a druhého stupňa v čase ich rozhodovania. Postupoval teda jednostranne a porušil jej ústavné právo na spravodlivý súdny proces. Ani krajský súd a ani žalovaný správny orgán, sa nevysporiadali s námietkou procesného pochybenia prvostupňového správneho orgánu, ktoré malo za následok porušenie procesných práv žalobkyne a vydania nezákonného správneho rozhodnutia.

Žalobkyňa namietala najmä porušenie § 29 ods. 4 a § 32 a 33 zákona č. 71/1967 o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), spočívajúce v postupe správneho orgánu prvého stupňa, ktorý pokračoval

v prerušenom stavebnom konaní po dvoch rokoch na základe podnetu stavebníčky, pričom s touto skutočnosťou žalobkyňa ako účastníčka stavebného konania nebola oboznámená, rovnako ako ani s tým, že stavebníčka predložila stavebnému úradu zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 19. marca 2007, ktorá nadväzovala na mediačnú dohodu uzavretú medzi stavebníčkou a žalobkyňou dňa 07. marca 2007. Tieto dokumenty boli v čase vydania rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu (10. októbra 2007) už právne irelevantné z dôvodu závažnej zmeny okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, zistenej v auguste 2007, a to, že stavebníčka zabudovala kanalizačnú šachtu žalobkyne do základov prístavby svojho rodinného domu tak, že sa dom stavebníčky v časti pozemku, ktorý má byť predmetom predaja, nachádza na kanalizačnej šachte žalobkyne, ale záber pozemku je pod zemou podstatne väčší ako 2 m<sup>2</sup>, ktoré sú uvedené v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Žalobkyňa zdôraznila, že o týchto skutočnostiach boli správny orgán prvého stupňa a aj žalovaný správny orgán informovaní, v administratívnom spise sa nachádza e-mailová komunikácia – správa žalobkyne adresovaná zástupkyňi žalovaného JUDr. S. z 24. augusta 2007, t. j. doručená správnomu orgánu ešte pred vydaním dodatočného stavebného povolenia. Prvostupňový správny orgán, majúci k dispozícii túto správu, pokračoval teda v konaní bez toho, aby žalobkyňu o tom upovedomil a vyžiadal si jej stanovisko. Žalobkyňi tak bolo upreté právo na účinnú obhajobu svojich práv v správnom konaní a táto procesná chyba správneho orgánu prvého stupňa mala za následok nezákonné rozhodnutie.

Podľa názoru žalobkyne vysloveného v odvolaní, krajský súd, rovnako ako žalovaný, nedostatočne zistil skutkový stav veci a nesprávne ho posúdil. Navyše sa pri svojom rozhodovaní vôbec nezaoberal odborným vyjadrením súdneho znalca č. 6/2009 z 23. februára 2009, nezmienil sa o ňom, ani ho nevyhodnotil, rovnako ako ani obsah celého tohto závažného písomného podania a návrhu na zrušenie rozhodnutia podľa § 250j ods. 3 OSP, a to aj napriek tomu, že súčasťou uznesenia krajského súdu z pojednávania 08. júna 2010 je vyjadrenie žalobkyne, že trvá na svojom podaní z 09. apríla 2009, ktorého súčasťou je aj uvedené odborné vyjadrenie. Toto podporuje skutočnosti tvrdené žalobkyňou už v správnom konaní, že stavebníčka zabudovala kanalizačnú šachtu žalobkyne do základov prístavby svojho rodinného domu, ktoré pod povrchom zeme presahujú o 30 až 40 cm vonkajší povrch obvodovej steny prístavby rodinného domu stavebníčky v časti pozemku, ktorý sa zaviazala v prípravnej zmluve žalobkyňa previesť v prospech stavebníčky. Bez pripustenia dôkazov o okolnostiach zistených v auguste 2007 (pred rozhodnutím prvostupňového správneho orgánu), majúcich za následok zánik zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo 07. marca 2007, posúdil krajský stavebný úrad túto zmluvu za právne

relevantnú, hoci mal k dispozícii fotografiu kanalizačnej šachty s obnaženým povrchom. Zdôraznila tiež, že prístavba rodinného domu, ako to vyplýva z odborného vyjadrenia predloženého krajskému súdu, má na kanalizačnú šachtu deštruktívny vplyv.

Zdôvodnenie preskúmaného rozhodnutia o relevantnosti právnych dokumentov (mediačná dohoda a zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy), ktoré boli podkladom pre správne rozhodnutie – stavebné povolenie sa diametrálne rozchádza s reálnym stavom veci, na ktorý žalobkyňa upozornila v uvedenej elektronickej správe.

Žalobkyňa tiež poukázala na pochybenie žalovaného, keď sa nevysporiadal s námietkou nesprávneho právneho posúdenia veci spočívajúcou v uvedení miesta stavby aj parc. č. X. k. ú. R., ktorá nie je súčasťou katastrálneho operátu, t. j. neexistuje a je len navrhnutá na odčlenenie (a nie odčlenená ako znie rozhodnutie) z parc. č. X. vo vlastníctve žalobkyne. S touto námietkou žalobkyne sa nezaoberal ani krajský súd.

Žalovaný sa vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu stotožnil s právnym názorom krajského súdu, a teda zotrval na stanovisku, že dostatočne zistil skutkový stav veci a tento aj po právnej stránke správne posúdil, jeho rozhodnutia a postup boli z pohľadu žalobných dôvodov v súlade so zákonom a námietky žalobkyne zrušenie preskúmaného správneho rozhodnutia neodôvodňujú. Podľa názoru žalovaného sa krajský súd vecou dostatočne zaoberal, dostatočne zistil skutkový stav veci a správne posúdil podstatné otázky sporu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu a medziach podaného odvolania (§ 212 ods. 1 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP). Odvolanie prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá OSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je dôvodné.

V správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť postupu a rozhodnutí orgánov verejnej správy, ktorými sa zakladajú, menia alebo zrušujú práva alebo povinnosti fyzických alebo právnických osôb, ako aj rozhodnutí, ktorými práva a právom chránené záujmy týchto osôb môžu byť priamo dotknuté (§ 244 ods. 1, 2 OSP).

Podstatou správneho súdnictva je ochrana práv občanov a právnických osôb, o ktorých sa rozhodovalo v správnom konaní; ide o právny inštitút, ktorý umožňuje, aby sa každá osoba, ktorá sa cíti byť rozhodnutím či postupom orgánu verejnej správy poškodená, dovolala súdu, ako nezávislého orgánu a vyvolala tak konanie, v ktorom správny orgán už nebude mať autoritatívne postavenie, ale bude účastníkom konania s rovnakými právami, ako ten, o koho práva v konaní ide.

Predmetom prieskumu v tomto súdnom konaní je rozhodnutie žalovaného ako odvolacieho správneho orgánu v konaní o vydanie dodatočného stavebného povolenia.

Na stavebné konanie ako konanie primárne upravené zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) sa ako všeobecný predpis upravujúci konanie pred správnym orgánom vzťahuje tiež zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) (ďalej len „správny poriadok“), a to ak nie je v stavebnom zákone výslovne ustanovené inak (§ 140 stavebného zákona). Stavebný zákon nevyučuje aplikáciu správneho poriadku v stavebnom konaní.

Ustanovenia § 3 a § 4 správneho poriadku upravujú základné pravidlá správneho konania, ktorých účelom je zaistiť účastníkom konania (§ 14 správneho poriadku) možnosť riadne sa zúčastniť na správnom konaní, t. j. možnosť riadne uplatniť svoje procesné práva. Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi.

Povinnosťou správnych orgánov je svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správneému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb (§ 3 ods. 3 správneho poriadku).

V konaní sú správne orgány povinné postupovať v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným

osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu (§ 3 ods. 2 správneho poriadku).

Medzi zásadné práva účastníka konania patrí aj právo na riadne, t. j. dostatočné a zrozumiteľné odôvodnenie rozhodnutia. V zmysle ustanovení správneho poriadku správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia (§ 47 ods. 3).

Žalobkyňa ako účastníčka stavebného konania z titulu vlastníctva susednej nehnuteľnosti a tiež z titulu, že stavebníčka stavebnými prácami zasiahla do (zabrala) časť pozemku vo vlastníctve žalobkyne, už v odvolaní voči prvostupňovému rozhodnutiu stavebného úradu z 10. októbra 2007, č. j. SU/2007/17138-2/Pix-44 namietala procesné pochybenie prvostupňového stavebného orgánu. Namietané pochybenie malo spočívať v tom, že pred vydaním rozhodnutia nedal žalobkyňi možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia (ktoré do konania 06. augusta 2007, počas trvania prerušenia stavebného konania na základe rozhodnutia z 02. novembra 2005, č. j. RSP/2005/5414-17/Pix doručila stavebníčka) a uplatniť v konaní ďalšie návrhy, čím bola porušená tiež zásada rovnosti účastníkov správneho konania. Stavebný úrad tak navyše rozhodol na základe nedostatočne a nepresne zisteného stavu veci. V tomto odvolaní voči prvostupňovému správne orgánu tiež namietala, že od vydania rozhodnutia o prerušení konania s ňou prvostupňový stavebný úrad nekomunikoval. Namietala tiež samo prerušenie konania za účelom vyporiadania vlastníckych vzťahov k stavebníčkou zastavanej časti pozemkov vlastnícky patriacich žalobkyňi, pretože toto vlastnícke právo nikdy nebolo sporné a v občianskoprávnom konaní pred súdom nebolo možné naformulovať vykonateľný žalobný petit. Poukázala tiež na to, že zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na základe mediačnej dohody nemožno považovať naďalej za platnú, pretože stavebníčka neoprávnene svojou stavbou zasiahla väčšiu časť pozemku žalobkyne, než bolo dohodnuté a svojím konaním nastolila stav, za ktorého nie je od žalobkyne spravodlivé požadovať uzavretie budúcej kúpnej zmluvy. Navyše, parc. č. X. uvedená v prvostupňovom rozhodnutí nie je súčasťou katastrálneho operátu, je súčasťou pozemku parc. č. X. vlastnícky v celosti patriacom žalobkyňi.

Žalovaný ako odvolací orgán k podaným námietkam uviedol, že odvolateľka - žalobkyňa na stavebnom úrade nahliadla do spisového materiálu, vyjadrila sa k podkladom rozhodnutia a v „riadnom“ stavebnom konaní, ako aj v konaní o dodatočnom povolení predmetnej stavby podala námietky a pripomienky, s ktorými sa stavebný úrad zaoberal a vyhodnotil ich. Stavebníčka začala realizovať prístavbu k rodinnému domu v zmysle overenej projektovej dokumentácie, kde obvodová stena predmetnej stavby je na mieste existujúceho múru, ktorý oddeľoval pozemky stavebníčky a odvolateľky, ale netvoril presnú hranicu medzi oboma pozemkami v zmysle geometrického plánu sú hranice pozemkov podľa katastrálnej mapy. Geometrický plán z 13. februára 2007 na oddelenie pozemku zastavaného časťou nepovolenej stavby, ako aj geometrický plán z 23. februára 2005 pri zameraní sporného pozemku vychádzal už zrealizovaných základov a obvodovej steny predmetnej stavby. Kanalizačná šachta odvolateľky nie je súčasťou domu stavebníčky (nebola predmetom dodatočného stavebného povolenia a ani zakreslená v overenej projektovej dokumentácie v konaní o dodatočnom povolení predmetnej stavby a je na pozemku odvolateľky - žalobkyne). Pozemok zastavaný kanalizačnou šachtou odvolateľky - žalobkyne nie je (a ani nemôže byť) predmetom zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Predmetom zmluvy je len pozemok ohraničený obvodovou stenou predmetnej stavby a zakreslený v geometrickom pláne z 13. februára 2007. Podľa odvolacieho orgánu, okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vychádzali, sa do takej miery nezmenili, aby nebolo možné spravodlivo požadovať, aby sa kúpna zmluva uzavrela.

Žalovaný správny orgán v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia uvádza, že žalobkyňa mala možnosť sa oboznámiť s obsahom administratívneho spisu. Je namieste uviesť, že z (nežurnalizovanej) elektronickej komunikácie medzi žalobkyňou a JUDr. S. nachádzajúcou sa v spise, je zrejmé, že ešte začiatkom októbra sa mali na rodinnom dome stavebníčky vykonávať úpravy, ktoré boli v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podmienkou pre uzavretie budúcej kúpnej zmluvy (e-mail z 03. októbra 2009 ohľadom listu stavebníčky, v ktorom pani S. žiada o umožnenie vstupu na pozemok žalobkyne za účelom obhliadky kanalizačnej šachty a dohodnutia ďalšieho postupu). Ani z tejto komunikácie, ktorú možno považovať za neformálnu, a ani zo žiadneho iného záznamu v spise nevyplýva, že by žalobkyňa čo i len mohla predpokladať pokračovanie v stavebnom konaní na základe podnetu stavebníčky zo 06. augusta 2007, keďže konanie bolo prerušené za účelom vyporiadania

vlastníckych vzťahov k časti pozemku vlastnícky patriaceho žalobkyni a žalobkyňa so stavebníčkou riešili otázky dojednaných stavebných úprav.

Z administratívneho spisu možno, aj z jeho žurnalizácie, resp. číselného označenia v ňom založených dokumentov, vyvodzovať, že žalovaný pokračoval v konaní a rozhodol z podnetu stavebníčky bez toho, aby si jej tvrdenia overil. Najvyšší súd zdôrazňuje, že stavebný orgán mal takto postupovať najmä s ohľadom na vedomosť o narušení medziľudských a susedských vzťahov medzi žalobcami a účastníkmi konania.

V dôsledku nesprávneho postupu stavebného úradu a žalovaného nemožno ani skutočný stav vecí, z ktorého pri svojom rozhodovaní vychádzali, považovať za dostatočne zistený, čo sa odzrkadlilo aj na kvalite odôvodnenia rozhodnutia, ktoré nezodpovedá požiadavke § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Správny orgán si v zmysle § 40 ods. 1 správneho poriadku môže o predbežnej otázke urobiť úsudok alebo dá príslušnému orgánu podnet na začatie konania. Ako predbežnú otázku v predmetnom stavebnom konaní posudzoval žalovaný to, či došlo k vyporiadaniu vlastníckych vzťahov, resp. iných práv oprávňujúcich stavebníčku stavať na pozemku žalovanej, a teda, či odpadli dôvody prerušenia konania. V rámci toho vyhodnocoval námietku žalobkyne, že došlo k tak podstatnej zmene okolností uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, že nie je spravodlivé požadovať jej realizáciu, pričom tieto dôvody aj konkretizovala. Dospel k záveru, že tvrdenie žalobkyne sa nezakladá na pravde, avšak z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, na základe akých skutočností, s výnimkou tvrdení stavebníčky, žalovaný vychádzal.

Žalovaný úplne opomenul námietku žalobkyne, že stavebníčka svojou stavbou zasahuje do väčšej časti pozemku, než aký bol predpokladaný v mediačnej dohode a zmluve o budúcej kúpnej zmluve, s tým, že predmetom budúcej kúpnej zmluvy nemôže byť väčšia časť pozemku, než aká je vyznačená na geometrickom pláne z 13. februára 2007.

V zmysle § 28 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „katastrálny zákon“) sa vlastnícke právo a ďalšie práva k nehnuteľnostiam podľa § 1 ods. 1 nadobúdajú vkladom do katastra, ak katastrálny zákon neustanovuje inak. Stavebníčka, ako to vyplýva

z dokumentov predložených v stavebnom konaní i v konaní pred súdom, doteraz nepreukázala právo stavať na predmetom pozemku. Nepredložila výpis z katastra a ani inú listinu osvedčujúcu túto skutočnosť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky považuje za dôležité uviesť, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá medzi žalobkyňou a stavebníčkou nezakladala žiadne právo stavebníčky k pozemku, ktorý mal byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy. To, že na jej základe stavebníčka bola oprávnená a povinná vykonať určité stavebné úpravy na svojom rodinnom dome a pre tieto jej žalobkyňa umožňovala vstup na svoj pozemok, na tejto skutočnosti nič nemení. Zmluvy predložené stavebníčkou preukazujú len záujem žalobkyne a stavebníčky istým spôsobom riešiť vzniknutú situáciu dohodou – budúcou kúpnu zmluvou, avšak nepreukazujú jej vyriešenie, a teda ani vyriešenie námietok dohodou v zmysle § 137 ods. 1 stavebného zákona.

Postupom žalovaného bola žalobkyňi skutočne odňatá možnosť zúčastniť sa na stavebnom konaní, čo osebe predstavuje takú vadu správneho konania, čím sa v rozpore s § 4 ods. 2 správneho poriadku dostala do nevýhodného postavenia voči stavebníčke. Z tohto dôvodu nie je možné preskúmané rozhodnutie považovať za zákonné.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného nemožno akceptovať právny záver krajského súdu, ktorý si osvojil stanoviská žalovaného a nereflektoval opakované námietky žalobkyne, ktoré v súdnom konaní podporila vyhotoveným odborným vyjadrením č. 6/2009 z 23. februára 2009 vypracovaného Ing. M. V., súdnym znalcom, a fotografickým materiálom, ktorého časť bola k dispozícii už žalovanému v čase jeho rozhodovania, a preskúmané rozhodnutie vyhodnotil ako vecne a právne správne a v zmysle § 250j ods. 1 OSP zamietol žalobu žalobkyne. Preto Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací zmenil rozsudok krajského súdu, rozhodnutie správneho zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 250ja ods. 3 OSP).

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa v rámci preskúmania zákonnosti rozsudku krajského súdu a konania, ktoré mu predchádzalo, zaoberal tiež tým, či krajský súd postupoval správne, keď do konania nepribral v zmysle § 250 ods. 1 veta druhá OSP stavebníčku a dospel k záveru, že krajský súd v tomto smere nepochybil. Podľa uvedeného

zákonného ustanovenia súd aj bez návrhu uznesením priberie do konania účastníka správneho konania, ktorého práva a povinnosti by mohli byť zrušením správneho rozhodnutia dotknuté.

Žalobkyňa do konania pred súdom totiž predložila ako nový dôkaz na preukázanie nezákonnosti preskúmaného správneho rozhodnutia odborné vyjadrenie č. 6/2009 z 23. februára 2009, s ktorým sa stavebníčka ako účastníčka správneho konania, o ktorej právach a povinnostiach sa v tomto správnom konaní priamo konalo, nemala ako oboznámiť.

Ustanovenie § 250 ods. 1 veta druhá OSP však pre pribratie takéhoto účastníka správneho konania do konania pred súdom predpokladá možnosť, že zrušením správneho rozhodnutia by mohli byť dotknuté jeho práva a povinnosti. V prípade stavebného konania by pri zrušení rozhodnutia o povolení stavby takýmto účastníkom bol nesporne staviteľ, ale len v prípade, že by stavebný úrad konal o vydaní stavebného povolenia podľa § 66 a nasl. stavebného zákona, kedy by zrušenie stavebného rozhodnutia malo dopad na časový harmonogram vykonávania stavby, resp. jej zmeny, mohlo by dôjsť k zastaraniu dokumentácie, škodám a pod.. V prejednáwanej veci však stavebníčka už stavbu, resp. jej časť, realizovala a stavebný úrad koná o vydaní dodatočného stavebného povolenia v zmysle § 88a stavebného zákona. Zrušenie preskúmaného rozhodnutia teda nemá faktický dopad na práva a povinnosti stavebníčky, pričom jej procesné práva v rámci konania ako celku ostávajú zachované, nakoľko k tvrdeniam a dôkazom predloženým žalobkyňou aj v súdnom konaní bude mať možnosť vyjadriť sa v rámci konania pred žalovaným.

V ďalšom konaní žalovaný, súc viazaný právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (§ 250ja ods. 4 OSP), vykoná dokazovanie v zhora naznačenom smere (§ 32 až 34 správneho poriadku) a po vyhodnotení vykonaných dôkazov (§ 34 ods. 5 správneho poriadku) vo veci znova rozhodne, pričom svoje rozhodnutie aj patričným spôsobom odôvodní tak, aby rozhodnutie zodpovedalo zákonu (§ 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku). Zároveň sa vyporiada aj s námietkami žalobkyne uvedenými v žalobe a v odvolaní voči rozsudku krajského súdu.

Na margo námietok aj zo strany stavebníčky a členov jej rodiny vo vzťahu k správaniu žalobkyne, respektíve jej dlhom voči nim, najvyšší súd považuje za dôležité uviesť, že tieto skutočnosti nemajú vplyv na okolnosti posudzované v stavebnom konaní. Pokiaľ ako susedia

už nedokážu riešiť svoje nedorozumenia a spory vzájomným rozhovorom a dohodou, orgánom príslušným na ich rozhodovanie je súd.

O náhrade trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 a 2 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP a § 250k ods. 1 OSP a v súdnom konaní úspešnej žalobkyni priznal náhradu trov odvolacieho a prvostupňového konania vo celkovej výške 422,36 eura. Priznaná náhrada trov pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku za podanú žalobu (66 eur) a za odvolanie (66 eur) a z náhrady nákladov zaplatených za vyhotovenie odborného vyjadrenia Ing. M. V., súdneho znalca, č. 6/2009 z 23. februára 2009, ktorý ako dôkazný prostriedok predložila v konaní pred súdom (290,36 eura) a náhradu za ktorý si žalobkyňa riadne a včas uplatnila.

**Poučenie: Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.**

V Bratislave 14. júla 2011

**JUDr. Jana Baricová, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Petra Slezáková