

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 6Sžk/38/2020
Identifikačné číslo spisu: 4019200295
Dátum vydania rozhodnutia: 24. februára 2022
Meno a priezvisko: JUDr. Petra Príbelská
Funkcia: predsedníčka senátu
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2022:4019200295.2

ROZSUDOK

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako súd kasačný v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Petry Príbelskej, PhD. a členov senátu JUDr. Anity Filovej a JUDr. Juraja Vališa, LL.M. (spravodajca), v právnej veci žalobcu (sťažovateľa): NUBIUM, s.r.o., Trenčianska 705/55, Bratislava, IČO: 47 545 674, právne zastúpený: JUDr. Ján Mišura, PhD., advokát, Záhradnícka 27, Bratislava, proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, Štefánikova trieda 69, Nitra, za účasti ďalšieho účastníka konania: Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. OU-NR-OVBP2-2019/014744-2 z 25. marca 2019, v konaní o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 11S/39/2019-96 z 10. júna 2020, takto

r o z h o d o l :

Kasačná sťažnosť sa z a m i e t a.

Účastníkom konania sa právo na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a.

O d ô v o d n e n i e

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Nitre (ďalej aj len „krajský súd“) podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej aj len „SSP“) zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného č. OU-NR-OVBP2-2019/014744-2 z 25. marca 2019 (ďalej aj len „napadnuté rozhodnutie“), ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie stavebného úradu Mesto Nitra (ďalej aj len „prvostupňový orgán“) č. 125/2018-013-Re zo dňa 23. novembra 2018 (ďalej aj len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým prvostupňový orgán zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby.

2. Žalobca podal dňa 29. decembra 2017 na prvostupňový orgán žiadosť o zmenu doby trvania reklamnej stavby: 2 ks - obojstranná reklamná stavba typu billboard, najväčšia plocha reklamnej stavby - 5,1 x 2,4 m, p. č. XXXX/X reg. „C“, k.ú. N., popri F. ul., a to po dobu platnosti nájomnej zmluvy (ďalej aj len „žiadosť“).

3. Žalobca na základe výzvy stavebného úradu č. 125/2018-003-Re z 15. januára 2018 svoju žiadosť dňa 6. februára 2018 doplnil o informatívnu kópiu listu vlastníctva, písomné splnomocnenie, doklad o

úhrade správneho poplatku a Nájomnú zmluvu č. 517/2002/SMM z 27. júna 2002 uzavretú s prenajímateľom - ďalším účastníkom (ďalej aj len „nájomná zmluva“) na dobu neurčitú a Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve uzavretého 9. marca 2015 (ďalej aj len „dodatok č. 1“), z ktorého čl. 2 bodu 3 vyplývalo, že pôvodné znenie článku II. DOBA NAJMU sa nahrádza nasledovným znením: „Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2017.“.

4. Ďalší účastník oznámil, že žalobca, ako nájomca ani po výzve ďalšieho účastníka ako prenajímateľa neodstránil v určenej lehote reklamné zariadenie (do 7. januára 2018) a preto ďalší účastník v procesnom postavení žalobcu, dňa 29. januára 2018 podal žalobu na vypratanie nehnuteľnosti na Okresný súd Nitra (sp.zn. 12C/9/2018), v zmysle upozornenia v oznámení o ukončení platnosti nájomnej zmluvy z 5. septembra 2017, v ktorom bol upovedomený, že nebude možné predĺžiť nájomnú zmluvu s odkazom na Územný plán Mesta Nitra a VZN Mesta Nitra č. 3/2003. Prvostupňový orgán vyzval účastníkov konania, aby sa oboznámili s podkladmi pre vydanie rozhodnutia a vyjadrili sa k nim, pričom títo účastníci sa s podkladmi rozhodnutia oboznámiť neprišli a ani sa k nim nevyjadrili. Prvostupňový orgán následne vydal rozhodnutie č. 125/2018-007-Re z 21. marca 2018, ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. c/ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej aj len „stavebný zákon“) zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby.

5. Na základe odvolania žalobcu žalovaný rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2018/024680-2 zo dňa 12. júla 2018 zrušil toto rozhodnutie a vrátil ho prvostupňovému orgánu na nové rozhodnutie z dôvodu, že prvostupňový orgán uviedol nesprávne ustanovenie stavebného zákona, keďže správne mal zastaviť konanie podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona a svoje rozhodnutie odôvodniť. Prvostupňový orgán následne vydal prvostupňové rozhodnutie č. 113/2018-013-Re z 23. novembra 2018, ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby z dôvodu, že žalobca ako stavebník doložil nájomnú zmluvu a dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, pričom z dodatku vyplýva, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti zmluvy do 31. decembra 2017. Iný doklad, ktorým by stavebník preukázal iné právo k pozemku, na ktorom sú umiestnené predmetné reklamné stavby, nepredložil. Súčasne poukázal na to, že vlastník pozemku - ďalší účastník podaním návrhu na vypratanie nehnuteľnosti na súd v stanovenej lehote splnil podmienku danú v § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“), na základe ktorej bola predmetná nájomná zmluva ukončená.

6. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, o ktorom žalovaný rozhodol napadnutým rozhodnutím tak, že ho zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil. Konštatoval, že nájomný vzťah medzi žalobcom a prenajímateľom sa neobnovil, tak ako tvrdil žalobca, pretože prenajímateľ podal v lehote žalobu na vypratanie nehnuteľnosti. Táto skutočnosť podľa žalovaného nemôže byť pre prvostupňový orgán predbežnou otázkou resp. povinnosťou na postup podľa § 137 stavebného zákona, keďže Občiansky zákonník jasne hovorí, že nájomná zmluva sa obnoví, len v tom prípade, ak prenajímateľ nepodá v lehote 30 dní po skončení nájmu návrh na vypratanie nehnuteľnosti. Poukázal na to, že prvostupňový orgán predloženú nájomnú zmluvu a doplnené podklady vyhodnotil ako doklad, ktorým stavebník nepreukázal iné právo k pozemku, čo znamená, že bol povinný zastaviť konanie v zmysle § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona.

7. Krajský súd konštatoval, že konanie o predĺžení platnosti povolenia reklamných zariadení predstavuje rozhodovací procesný postup, výsledkom ktorého je rozhodnutie o predĺžení platnosti povolenia reklamných zariadení alebo rozhodnutie o zastavení konania podľa § 60 stavebného zákona, ak žiadateľ nepredložil požadované a zákonom deklarované doklady na posúdenie jeho žiadosti o predĺžení platnosti povolenia reklamných zariadení. Poukázal na znenie dôvodovej správy k citovanému ustanoveniu, podľa ktorej zastavenie konania podľa odseku 2 nie je totožné so zastavením konania podľa § 30 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) (ďalej aj len „správny poriadok“) a stavebný úrad je oprávnený, ale aj povinný, bez predchádzajúceho vyzvania stavebníka zastaviť konanie, ak sú dané dôvody taxatívne vymedzené v tomto odseku, t. j. v prípade, keď stavebník predloží na stavebné konanie takú dokumentáciu, ktorú vo vlastnom mene alebo v mene firmy vypracovala osoba bez oprávnenia na projektovú činnosť, alebo keď stavebník nepreukázal

vlastnícke alebo iné právo k pozemku, prípadne k stavbe, ktoré ho oprávňuje uskutočniť stavbu na nehnuteľnosti.

8. Krajský súd poukázal na to, že žalobca k žiadosti predložil stavebné povolenie č. 13318/2015-004-La zo dňa 21. septembra 2015, z obsahu ktorého jednoznačne vyplýva, že ide o dočasnú stavbu na obdobie do 31. decembra 2017 a uviedol, že stavebný zákon pozná pojem „zmena doby trvania reklamnej stavby“ (§ 67 ods. 4) a ak stavebník reklamné stavby, ako jestvujúce reklamné zariadenia, ktoré už komplexne povolené boli, mieni naďalej užívať, má možnosť požiadať príslušný stavebný úrad o zmenu doby trvania reklamnej stavby pred uplynutím doby jej trvania, čo žalobca urobil, avšak na výzvu stavebného úradu nedoplnil svoju žiadosť o doklad preukazujúci iné právo k pozemku (nová nájomná zmluva alebo listom vlastníctva k pozemku). V tejto súvislosti konštatoval, že možnosť postupu podľa § 137 stavebného zákona (existencia občianskoprávných a iných námietok), na ktorú žalobca poukazoval, považuje za neopodstatnenú, pretože vlastnícky vzťah k pozemku bol preukázaný výpisom z listu vlastníctva a vyjadrením prenajímateľa pozemku, na ktorom je umiestnené reklamné zariadenie, o skončení nájomného vzťahu so žalobcom, pričom stavebný úrad posudzoval, či žalobca vie preukázať iné právo k pozemku.

9. Krajský súd považoval za neopodstatnený argument žalobcu, že ďalší účastník podal žalobu o vypratanie nehnuteľnosti podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom ani jeden zo správnych orgánov nezistil, či iniciované konanie prebieha, aké otázky s vplyvom na správne konanie sa v ňom riešia a pod. a teda prvostupňový orgán sa nevysporiadal ani s jednou občianskoprávnou námietkou, ktorú vzniesol ďalší účastník. V tejto súvislosti krajský súd uviedol, že žalobca podal neúplnú žiadosť, ktorú na výzvu správneho orgánu nedoplnil doklad preukazujúci právo k pozemku, na ktorom sú predmetné reklamné stavby a preto stavebný úrad bol, ešte pred posúdením samotnej žiadosti povinný zastaviť konanie v zmysle § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona. Ďalej konštatoval, že podanie občianskoprávnej žaloby je dôsledok jeho správania a nerešpektovania dvojstranných právnych úkonov, účastníkom ktorých bol sám a samotného zákona v oblasti súkromnoprávnej sféry (upozornenie, že predložená nájomná zmluva v znení dodatku č. 2 ho oprávňovala užívať pozemok, na ktorom sú predmetné reklamné stavby iba do 31. decembra 2017).

10. K námietke o predĺžení nájmu do 31. decembra 2018 v štádiu, keď stavebný úrad posudzuje len doklady, ktoré stavebníka oprávňujú predĺžiť dobu trvania reklamnej stavby, krajský súd uviedol, že táto nemá oporu v stavebnom zákone a poukázal na to, že ďalší účastník podaním žaloby na vypratanie nehnuteľnosti na súd v stanovenej lehote splnil zákonnú podmienku (§ 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka), na základe ktorej bola predmetná nájomná zmluva ukončená (žalobca nerešpektoval zmluvné podmienky a výzvu vlastníka pozemku na uvoľnenie pozemku).

11. Krajský súd považoval za neopodstatnenú taktiež námietku, v rámci ktorej žalobca žalovanému vytkol, že ešte dňa 11. februára 2019, teda pred vydaním druhostupňového rozhodnutia, previedol vlastnícke právo k reklamným stavbám na právneho nástupcu, ktorým je V. E., Trento TN, Talianska republika. K tomu krajský súd uviedol, že kúpnu zmluvu žalobca priložil ako prílohu k správnej žalobe, avšak nie je možné zistiť, či ide o originál, za akým účelom bola spísaná, či ide o právny úkon medzi podnikateľmi, nakoľko kupujúci je identifikovaný ako fyzická osoba, bez jeho bližšej špecifikácie, bez overenia podpisov účastníkov zmluvy. Krajský súd ďalej uviedol, že pri takto opísanom zmenenom stave žalobca v žalobe neuvádzal a nezdôvodnil, prečo žalovanému nevrátil žalobou napadnuté rozhodnutie, ak sa už necítil účastníkom administratívneho konania a podal správnu žalobu na tunajší súd o preskúmanie tohto rozhodnutia, v dôsledku čoho uvedenú námietku považuje za účelovú.

12. K námietke zaujatosti zamestnancov prvostupňového orgánu, o ktorej nebolo rozhodnuté, a ktorú žalobca namietal i v odvolaní a žalovaný sa s ňou nevysporiadal, krajský súd konštatoval, že zistil a mal za preukázané, že žalobca v tomto konaní nepodal žiadnu námietku zaujatosti voči zamestnancom prvostupňového orgánu, pričom žalobca ju nešpecifikoval dátumom prírpisu ani voči ktorým zamestnancom mala smerovať. V dôsledku uvedeného krajský súd konštatoval, že táto námietka nemá oporu v administratívnom spise a je nedôvodná.

13. K námietke týkajúcej sa práva účastníka konania na riadne odôvodnenie rozhodnutia, krajský súd poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. III. ÚS 209/04 z 23. júna 2004 a uviedol, že žalovaný riadne odôvodnil svoje rozhodnutie v ústavnom a zákonom procesnoprávnom a hmotnoprávnom rámci, pričom napadnuté rozhodnutie v dostatočnej miere uvádza dôvody, na ktorých sa výrok tohto rozhodnutia zakladá a žalovaný sa v odôvodnení svojho rozhodnutia vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi námietkami žalobcu a vysvetlil podstatu podmienok § 67 stavebného zákona.

14. Žalobca ako sťažovateľ podal v zastúpení advokátom, včas kasačnú sťažnosť z dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. f/, g/ a h/ SSP a navrhol, aby kasačný súd zmenil napadnutý rozsudok krajského súdu tak, že zruší napadnuté rozhodnutie žalovaného v spojení s prvostupňovým rozhodnutím a vec vráti prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie. Súčasne navrhol priznať, sťažovateľovi úplnú náhradu trov konania. Sťažovateľ poukázal na odôvodnenie krajského súdu v bode 45 napadnutého rozsudku, týkajúceho sa toho, že správne orgány nenahrádzajú činnosť civilných súdov a namieta, že krajský súd nesprávne aplikoval § 137 stavebného zákona, ako aj článok 2 ods. 2 a 3 Ústavy SR. Podľa názoru sťažovateľa žalovaný neaplikáciou § 137 stavebného zákona totiž nahradil činnosť všeobecného súdu svojou činnosťou a tak prejudikoval rozhodnutie civilného súdu občianskoprávnej otázky. Uviedol, že reflektovaním § 137 stavebného zákona by správne orgány mali správne postupovať tak, že by sa pokúsili o dohodu medzi účastníkmi o občianskoprávnej námietke a pri pretrvávaní tohto sporu by mali odkázať príslušného účastníka so žalobou na súd. Ďalej namieta, že správne orgány neposudzovali ani to, že by tu otázka sporu o akejkoľvek občianskoprávnej námietke bola a bez ohľadu na obsah spisu o takej otázke rozhodli, čo je zrejme aj z ich odôvodnení. V tejto súvislosti poukázal na to, že správne orgány posudzovali aplikáciu § 676 ods. 2 OZ. S poukazom na bod 46 odôvodnenia napadnutého rozsudku sťažovateľ namieta, že nerozumie ako sa má jeho právny názor pokúšať obísť bližšie nešpecifikované ustanovenia stavebného zákona a vylúčenia dotknutých orgánov a ich negatívnych stanovísk v predmetnom konaní, keďže predovšetkým poukazoval na doslovné znenie § 137 stavebného zákona a teda určite nechcel obchádzať žiadne relevantné ustanovenia stavebného zákona. K bodu 47 napadnutého rozsudku namieta, že z odôvodnení správnych orgánov nie je zrejme, že by mal sťažovateľ podávať žalobu, ak občianskoprávna námietka mala byť riešená ako predbežná otázka. Sťažovateľ namieta, že odôvodnenie krajského súdu v bodoch 45 až 50, nie je pre neho ako pre priemerného adresáta zrozumiteľné, čím je daný kasačný dôvod podľa § 440 ods. 1 písm. f/ SSP, keď nesprávnym procesným postupom v podobe nepreskúmateľného odôvodnenia zasiahol krajský súd do práva sťažovateľa na presvedčivé a pre priemerného adresáta pochopiteľné odôvodnenie.

15. Z vyššie uvedených dôvodov nenesie podľa sťažovateľa odôvodnenie napadnutého rozsudku krajského súdu kvalitu presvedčivého odôvodnenia predpokladaného zákonom a aj rozhodovacou praxou kasačného súdu v podobe vzniku možnosti pochopenia dôvodov rozhodnutia priemerným adresátom, ktorým je aj sťažovateľ. V nadväznosti na uvedené sťažovateľ poukázal na obsah práva na spravodlivý proces, ktoré obsahuje aj právo strany sporu na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany t.j. s uplatneným nárokom a s obranou proti takému uplatneniu (napr. IV. ÚS 115/03, III. ÚS 119/03, III. ÚS 209/04). Sťažovateľ uviedol, že hoci odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať odpoveď na každú poznámku či pripomienku strany, ktorú nastolila, napadnutý rozsudok krajského súdu tieto predpoklady zákonnosti nespĺňa. Pokiaľ ide o neakceptovanie námietky týkajúcej sa prevodu vlastníckeho práva k reklamným stavbám na právneho nástupcu, sťažovateľ namieta, že mu nie je zrejme, akým spôsobom mal vrátiť napadnuté rozhodnutie žalovanému, čo konštatoval krajský súd. Ďalej namieta, že kúpna zmluva, ktorou previedol vlastnícke právo k reklamným stavbám na talianskeho občana je zo dňa 11. februára 2019 pričom odvolanie je zo dňa 21. decembra 2018 a preto kúpna zmluva bola pripojená až k žalobe. Sťažovateľ uviedol, že nerozumie otázkam nastoleným krajským súdom týkajúcim sa samotnej zmluvy, nie je mu zrejme, aký môžu mať tieto otázky vplyv na rozhodnutie, ale ani z akého dôvodu má zmluva mať overené podpisy, keď v danom prípade sa nezapisuje právo k reklamným stavbám do katastra nehnuteľností. K otázke namietanej predpojatosti sťažovateľ uviedol, že táto námietka bola vo všeobecnosti podaná ešte pred podaním žiadosti na prvostupňový orgán v tejto veci a smerovala voči všetkým konaniam ktoré sú prejednávané

na prvostupňovom orgáne. Sťažovateľ v tejto súvislosti namietal, že v prípade zamestnancov obce zabezpečujúcich činnosť stavebného úradu ide o zamestnancov obce, ktorí zabezpečujú činnosť Útvaru hlavného architekta mesta Nitra, pričom táto skutočnosť vyplynula až neskôr v iných konaniach. Podľa sťažovateľa tento konflikt záujmov mali riešiť správne orgány úradnej povinnosti. Sťažovateľ s poukazom na rozsudky Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5SŽi/1/2009, 1SŽo/23/2010 a 1SŽd/18/2011 namietal, že krajský súd sa odchyľil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu.

16. Žalovaný, ani ďalší účastník sa ku kasačnej sťažnosti nevyjadrili.

17. V zmysle čl. 154g ods. 4 a 6 Ústavy v spojení s § 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 757/2004 Z.z.“) odo dňa 1. augusta 2021 začal Najvyšší správny súd SR činnosť a stal sa príslušným na konanie vo všetkých veciach, v ktorých do 31. júla 2021 konali senáty správneho kolégia Najvyššieho súdu SR. Predmetná kasačná sťažnosť bola predložená Najvyššiemu súdu SR 27. novembra 2020 a bola zaregistrovaná pod sp.zn. 6SŽk/38/2020. V zmysle uvedeného je od 1. augusta 2021 na konanie o predmetnej kasačnej sťažnosti príslušný Najvyšší správny súd SR. Vec bola v zmysle § 51 ods. 1 zákona č. 757/2004 Z.z. v súlade s platným a účinným Rozvrhom práce Najvyššieho správneho súdu SR náhodným výberom pomocou technických prostriedkov a programových prostriedkov schválených Ministerstvom spravodlivosti SR pridelená senátu 5S Najvyššieho správneho súdu SR, ktorý o nej rozhodol v zložení uvedenom v záhlaví tohto rozhodnutia pod pôvodnou spisovou značkou. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 11 písm. h/ SSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti v zmysle § 453 ods. 1 a 2 SSP, kasačnú sťažnosť prejednal postupom bez nariadenia pojednávania (§ 455 SSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky <<http://www.nssud.sk>> (§ 137 ods. 2 a 3 SSP) a kasačnú sťažnosť sťažovateľa podľa § 461 SSP zamietol ako nedôvodnú.

18. Podľa § 464 ods. 1 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok, ak kasačný súd rozhoduje o kasačnej sťažnosti v obdobnej veci, ktorá už bola predmetom konania pred kasačným súdom, môže v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázať už len na obdobné rozhodnutie, ktorého prevzatú časť v odôvodnení uvedie.

19. Kasačný súd zistil, že v rámci rozhodovacej činnosti Najvyšší súd SR už riešil obdobnú vec s takmer totožným skutkovým a právnym stavom, týkajúcu sa rovnakého predmetu konania a rovnakých účastníkov konania. V tejto súvislosti kasačný súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5SŽk/38/2020 z 25. februára 2021 a s poukazom na § 464 ods. 1 SSP uvádza prevzatú časť jeho odôvodnenia, s ktorou sa v plnej miere stotožňuje:

„14. Podľa § 67 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom ku dňu právoplatnosti napadnutého rozhodnutia (ďalej len „stavebný zákon“), ak stavebník požiada o zmenu doby trvania reklamnej stavby pred uplynutím tejto doby, tak podaním žiadosti doba trvania reklamnej stavby až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o žiadosti neplynie.

15. Podľa § 58 ods. 1, 2 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby. Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

16. Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

17. Podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona, stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník

- a) nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou,
- b) nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4,
- c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,
- d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia,
- e) vzal žiadosť o stavebné povolenie späť,
- f) začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.

18. Podľa § 137 ods. 1 až 4 stavebného zákona, 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.

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. Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci.

Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci. V konaní, pri ktorom stavebný úrad nariaďuje vo verejnom záujme opatrenia podľa tohto zákona, a ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania, urobí si sám úsudok o námietke, pri ktorej nedošlo k dohode, a vo veci rozhodne.

19. Podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj len „OZ“) v znení účinnom ku dňu právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

20. Podľa § 676 ods. 1, 2 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

21. Kasačný súd považuje za kľúčové pre rozhodnutie vo veci posúdenie otázky, či bolo zákonným postupom, keď prvostupňový orgán podľa § 60 ods. 2 písm. c/ stavebného zákona zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby z dôvodu, že sťažovateľ ako stavebník nepreukázal dokladmi vlastníctvo resp. iné právo k pozemku, na ktorom boli umiestnené predmetné reklamné stavby, a to bez toho, aby aplikoval § 137 stavebného zákona.

22. Kasačný súd po oboznámení sa s obsahom súdneho spisu, ktorého súčasťou bol aj predložený administratívny spis žalovaného a prvostupňového správneho orgánu konštatuje, že sa v plnej miere stotožňuje s odôvodnením kasačnou sťažnosťou napadnutého rozsudku krajského súdu a na jeho

odôvodnenie v plnom rozsahu odkazuje. Z uvedených dôvodov opakované skutkové a právne závery krajského súdu explicitne nezdôvodňuje. Navyiac, kasačný súd udáva, že krajský súd sa so všetkými relevantnými žalobnými bodmi, riadne vysporiadal a podrobne až vyčerpávajúco zdôvodnil svoje rozhodnutie, pričom racionálne odôvodnil svoje úvahy a vyvodil správne skutkové aj právne závery.

23. Kasačný súd k aplikácii § 137 stavebného zákona uvádza, že v konaniach upravených v stavebnom zákone sa môžu vyskytnúť tzv. občianskoprávne a iné námietky, o ktorých prináleží rozhodovať súdu. Pôjde predovšetkým o námietky týkajúce sa vlastníckych a užívacích práv k pozemkom a stavbám. Cieľom tohto ustanovenia je o.i. chrániť vlastnícke a užívacie práva oprávnených subjektov - t.j. vlastníkov pozemkov a osôb, ktoré majú užívacie práva k týmto pozemkom. V tejto súvislosti je však potrebné vziať do úvahy rozhodujúce skutkové okolnosti, ktorými je v prvom rade dostatočne jasné a presné určenie konca prenájmu pozemku, na ktorom sa nachádzala dotknutá reklamná stavba, pričom podľa nájomnej zmluvy č. 35/2001 SMM zo dňa 02.08.2001 v spojení s dodatkom č. 2 zo dňa 09.03.2015 bola predmetná zmluva uzavretá na dobu určitú a to do 31.12.2017. Ďalšou skutkovou okolnosťou bolo, že sťažovateľ bol prenajímateľom vopred upozornený na koniec nájomnej zmluvy resp. neskôr vyzvaný na odstránenie reklamnej stavby. Sťažovateľ nepreukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemku, keďže nepredložil ani novú nájomnú zmluvu ani výpis z listu vlastníctva. Práve naopak, výpisom z listu vlastníctva a vyjadrením prenajímateľa pozemku o skončení nájmu, bol preukázaný vlastnícky vzťah Mesta Nitra k pozemku a vyvrátené „iné právo k pozemku“ zo strany sťažovateľa. Okrem uvedeného vlastnícku pozemku podal žalobu na vypratanie nehnuteľnosti v zmysle § 676 ods. 2 OZ, takže je zjavné, že doba nájmu sa taktiež zo zákona nepredĺžila.

24. Pri aplikácii § 137 stavebného zákona stavebný úrad musí dôsledne vyhodnotiť charakter námietok, či ide skutočne o občianskoprávne námietky alebo námietky územno-technického, prípadne stavebnotechnického charakteru, ktoré sú upravené inými právnymi predpismi. Kasačný súd však zdôrazňuje, že nemožno akceptovať, aby akákoľvek otázka, ktorá môže mať presah do občianskoprávnej oblasti, a ktorú si účastník v konaní podľa stavebného práva uplatní, automaticky a bez prihliadnutia na jej obsah zakladala zákonný dôvod na postup podľa § 137 stavebného zákona. Obsahom námietky sťažovateľa, ktorá mala občianskoprávny presah nebolo domáhanie sa ochrany vlastníctva, ale namiatané predĺženie doby nájmu, čo však, ako správne konštatoval aj krajský súd v napadnutom rozsudku, nemalo oporu v zákone a teda kasačný súd s ohľadom na skutkové okolnosti uvedené nepovažuje za tzv. predbežnú otázku, pri ktorej by bolo potrebné aplikovať § 137 stavebného zákona. Kasačný súd v tejto súvislosti konštatuje, že judikatúra (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Sžp/23/2013 zo dňa z 30. apríla 2014) pripúšťa, že správny orgán v stavebnom konaní v rámci svojej rozhodovacej právomoci je oprávnený a aj povinný riešiť aj otázky, ktoré patria do pôsobnosti iných orgánov (t.j. iného správneho orgánu alebo súdu), ak to zákon priamo nevyklučuje, vychádzajúc i zo zásady zákonnosti a hospodárnosti konania. Keďže v tomto prípade však podľa kasačného súdu ani nejde o predbežnú otázku, tak ani jej prípadný občianskoprávny presah z nej nečiní občianskoprávnu námietku resp. inú námietku, pri ktorej by mali príslušné správne orgány postupovať podľa § 137 stavebného zákona. Povinnosťou príslušného stavebného úradu je vždy posúdiť charakter a obsah nastolenej otázky, a na základe toho posúdiť svoju kompetenciu, či je oprávnený sám si ju vyhodnotiť, alebo či je potrebné aplikovať § 137 stavebného zákona.

25. Námietku sťažovateľa o zmätočnom a nejasnom odôvodnení rozhodnutia krajského súdu kasačný súd považuje za nedôvodnú, keďže krajský súd, aj s odvolaním sa na skutkové zistenia dostatočne ozrejmil právne závery, aj spolu s citáciou relevantných právnych predpisov.

26. Kasačný súd v nadväznosti na uvedené konštatuje, že námietky sťažovateľa obsiahnuté v kasačnej sťažnosti tak neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu, ani rozhodnutí správnych orgánov a preto tieto vyhodnotil ako nedôvodné. Vzhľadom na vyššie uvedené tak kasačnú sťažnosť zamietla ako nedôvodnú podľa § 461 SSP.“

20. O náhrade trov kasačného konania rozhodol tak, že sťažovateľovi, ktorý v tomto konaní nemal úspech, ich náhradu podľa §167 a § 168 v spojení s § 467 ods. 1 SSP nepriznal, žalovanému ich

náhrada nevyplýva zo zákona a ďalším účastníkom náhradu trov konania nepriznal v zmysle § 169 SSP, keďže im nevznikli trovy v súvislosti s plnením povinnosti.

21. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší správny súd SR v senáte pomerom hlasov 3:0.

Poučenie :

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.