

Súd: Najvyšší správny súd SR  
Spisová značka: 7Svk/18/2021  
Identifikačné číslo spisu: 4020200076  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. marca 2023  
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Martinčeková  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2023:4020200076.1

## ROZSUDOK

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Martinčekovej a členov senátu JUDr. Zdenky Reisenauerovej a Mgr. Michala Novotného, v právnej veci žalobcu: NUBIUM, s.r.o., so sídlom Trenčianska 705/55, 821 09 Bratislava, IČO: 47 545 674, právne zastúpený advokátom JUDr. Jánom Mišuro, PhD., so sídlom Záhradnícka 27, 811 07 Bratislava, proti žalovanému: Okresný úrad Nitra, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra, za účasti: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, so sídlom Tr. A. Hlinku 2, 949 76 Nitra, právne zastúpená advokátskou kanceláriou FROLKOVIČ Legal s.r.o., Nám. Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, v konaní o preskúmanie rozhodnutia žalovaného č. OU-NR-OVBP-2019/031449-002 zo dňa 27.11.2019, o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/23/2020-283 zo dňa 13.04.2021 takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť z a m i e t a .

Žalovanému a ďalšiemu účastníkovi konania právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### O d ô v o d n e n i e

1. Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 11S/23/2020-283 zo dňa 13.04.2021 zamietol žalobu žalobcu zo dňa 13.02.2020, ktorou sa domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovanej č. OU-NR-OVBP-2019/031449-002 zo dňa 27.11.2019 (ďalej len „preskúmané rozhodnutie“) ako nedôvodnú podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“). Preskúmaným rozhodnutím žalovaný rozhodol o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu stavebného úradu č. 144/2018-016-Re zo dňa 21.03.2019 (ďalej „prvostupňové rozhodnutie“) tak, že odvolanie zamietol a rozhodnutie potvrdil.

2. Z administratívneho spisu bolo zistené, že žalobca žiadosťou zo dňa 29.12.2017 požiadal Mesto Nitra (ďalej len „stavebný úrad“, resp. „prvostupňový správny orgán“) o zmenu doby trvania reklamnej stavby: 2 ks - jednostranná reklamná stavba typu billboard, najväčšia plocha reklamnej stavby - 5,1 x 2,4 m, p. č. 1700/101 reg. „E“, k. ú. L., popri Akademickej ul. (ďalej len „reklamná

stavba“), a to po dobu platnosti nájomnej zmluvy. Žalobca uviedol, že žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy sa týkala nájomnej zmluvy č. 43/2011/SPU s vlastníkom pozemku: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre (ďalej len „SPU“). K žiadosti žalobca pripojil rozhodnutie stavebného úradu č. 839/2014-014-La zo dňa 28.01.2015 o povolení reklamného zariadenia na obdobie do 31.12.2017, Zmluvu o nájme pozemku na umiestnenie reklamného zariadenia v spojení s dodatkom č. 1, 2 a termínom skončenia nájmu 31.12.2017, žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy č. 43/2011/SPU, zaslanú SPU a fotografické zobrazenie reklamných stavieb, ako aj ich umiestnenie a čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX.

3. Stavebný úrad listom č. 144/2018-003-Re zo dňa 16.01.2018 vyzval stavebníka, aby v lehote 15 dní doplnil podanie zo dňa 29.12.2018 o požadované doklady a to: doklad preukazujúci právo k pozemku, na ktorom sú predmetné reklamné stavby, ktorých dobu trvania žiada stavebník predĺžiť (napr. nájomná zmluva). Zároveň rozhodnutím č. 144/2018-004-Re zo dňa 16.01.2018 konanie prerušil. Žalobca dňa 13.02.2018 uviedol, že nájomnú zmluvu doložil k žiadosti o zmenu doby trvania reklamnej stavby zo dňa 29.12.2017 a tiež odkázal na ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Na základe uvedeného ustanovenia sa podľa jeho názoru nájomná zmluva predlžuje do 31.12.2018 zo zákona.

4. Súčasťou administratívneho spisu je žiadosť o oznámenie skutočnosti významnej pre konanie a rozhodnutie zo dňa 21.02.2018, ktorou stavebný úrad požiadal SPU o vyjadrenie k Zmluve o nájme pozemku na umiestnenie reklamného zariadenia (reg. č. 43/2011/SPU) zo dňa 21.02.2011 v spojení s Dodatkom č. 1 a Dodatkom č. 2. SPU listom zo dňa 01.03.2018 uviedla, že mala so žalobcom uzatvorenú nájomnú zmluvu v spojení s dodatkami, ktorá bola platná do 31.12.2017. Pred ukončením nájomnej zmluvy bol uvedenej spoločnosti zaslaný list. č. 324/2017/sekr.rektora zo dňa 29.09.2017 s oznámením, že nájom končí dňa 31.12.2017 a výzvou na odovzdanie pozemku bez reklamných stavieb do 31.12.2017. Nakoľko žalobca do tohto dátumu pozemok vypratáním neodovzdal, SPU podala listom č. 41/2018/sekr.rektora osobne dňa 29.01.2018 na Okresný súd Nitra žalobu na vypratanie nehnuteľnosti. Ako prílohu doložil podanie, týkajúce sa ukončenia doby nájomného vzťahu zo zmluvy č. 43/2011/SPU a jej dodatku č. 1, 2 a tiež žalobu na vypratanie nehnuteľnosti spolu s podacou pečiatkou Okresného súdu Nitra a potvrdením.

5. Následne vydal stavebný úrad rozhodnutie č. 144/2018-007-Re zo dňa 11.04.2018, ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“) zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby.

6. Na základe odvolania žalobcu bolo rozhodnutie stavebného úradu uvedené v bode 6 tohto rozsudku Okresným úradom Nitra ako príslušným odvolacím orgánom rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2018/030117-2 zo dňa 10.09.2018 podľa § 59 ods. 3 SP zrušené a vrátené stavebnému úradu na nové rozhodnutie. Odvolací orgán uviedol, že stavebný úrad uviedol nesprávne ustanovenie stavebného zákona a správne mal zastaviť konanie podľa § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona.

7. Dňa 21.03.2019 vydal stavebný úrad prvostupňové rozhodnutie č. 144/2018-016-Re, ktorým rozhodol podľa ust. § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona, že zastavuje konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby z dôvodu, že stavebník nepreukázal obnovenie nájomného vzťahu, založeného zmluvou o nájme reg. č. 43/2011/SPU v spojení s Dodatkom č. 1 a č. 2. Stavebný úrad uviedol, že prenajímateľ podal v lehote žalobu na vypratanie nehnuteľnosti. 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. Predloženú nájomnú zmluvu a zároveň doplnené podklady stavebný úrad vyhodnotil ako doklad, ktorým stavebník nepreukázal iné právo k pozemku.

8. V odôvodnení preskúmaného rozhodnutia žalovaný dospel k záveru, že nezistil také porušenie zákonov a ich vykonávacích predpisov, pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové rozhodnutie. Žalovaný poukázal na to, že v konaniach podľa stavebného zákona sa vyskytujú občianskoprávne a iné námietky, o ktorých podľa právneho poriadku prináleží rozhodovať súdu. Sú to predovšetkým námietky týkajúce sa vlastníckych a užívacích práv k pozemkom a stavbám. Stavebný úrad sa vždy pri ich uplatňovaní v konaní musí pokúsiť o dosiahnutie dohody medzi

účastníkmi. Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že vlastníek pozemku doložil do konania potvrdenie o tom, že dňa 29. 01. 2018 podal žalobu na Okresný súd Nitra o vypratanie nehnuteľností. Podľa vyššie uvedeného bolo zrejmé, že vlastníek pozemku nemal záujem o predĺženie nájomnej zmluvy na parc. č. 1700/101, na ktorej sú umiestnené reklamné stavby, a preto žalovaný mal za to, že uvedený nájomný vzťah sa neobnovil.

9. Krajský súd v napadnutom rozsudku skonštatoval, že úlohou správneho súdu v tejto veci bolo posúdiť správnosť postupu a právnych záverov správnych orgánov pri rozhodovaní o podanej žiadosti žalobcu - stavebníka o zmenu doby trvania reklamnej stavby pred uplynutím doby jej trvania v zmysle nájomnej zmluvy reg. č. 43/2011/SPU zo dňa 21.02.2011, Dodatok č. 1 a Dodatok č. 2, či správne orgány pri rozhodovaní v danej veci vychádzali zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu pri vyslovení záverov, že stavebník nepreukázal iné právo k pozemku.

10. K otázke aplikácie resp. neaplikácie § 137 stavebného zákona poukázal správny súd na právny názor kasačného súdu, vyjadrený v obdobnej veci sp. zn. 5Sžk/38/2020 zo dňa 25.02.2021, týkajúcej sa toho istého žalobcu ako aj žalovaného, týkajúcej sa zmeny doby trvania reklamnej stavby a zastavenia konania, avšak s umiestnením na inom pozemku. V tomto kontexte v tu prejednáwanej veci krajský súd ako nedôvodnú vyhodnotil námietku žalobcu, že rozhodnutie žalovaného sa opiera o námietku druhého účastníka konania, že podal žalobu o vypratanie nehnuteľností podľa § 676 ods. 2 OZ.

11. Správny súd na zdôraznenie správnosti dodal, že žalobca podal neúplnú žiadosť (nepreukázal právo k pozemku po 01.01.2018), ktorú na výzvu správneho orgánu nedoplnil a preto stavebný úrad bol ešte pred posúdením samotnej žiadosti povinný zastaviť konanie v zmysle ust. § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona, keďže žalobca nepredložil doklad preukazujúci právo k pozemku, na ktorom sú predmetné reklamné stavby, ktorých dobu trvania žiadal predĺžiť a predložená nájomná zmluva v znení dodatku č. 1 a č. 2 ho oprávňovala užívať pozemok, na ktorom sú predmetné reklamné stavby iba do 31.12.2017. Na túto skutočnosť bol žalobca vlastníkom pozemku upozornený písomne oznámením zo dňa 29. 09. 2017 a zároveň vyzvaný na vypratanie (odstránenie dočasných reklamných stavieb) pozemku v lehote do 31. 12. 2017, čo nerespektoval a podanie občianskoprávnej žaloby voči žalobcovi je len dôsledok jeho správania a nerespektovania dvojstranných právnych úkonov, účastníkom ktorých bol sám a samotného zákona v oblasti súkromnoprávnej sféry.

12. Nikto nemôže nútiť vlastníka pozemku aby neustále, na požiadanie nájomníka, predlžoval dobu nájmu a menil nájomnú zmluvu podľa jeho požiadaviek a prispôboval sa jeho potrebám, najmä ak podaním žaloby na vypratanie nehnuteľností na súd v stanovenej lehote splnil zákonnú podmienku (§ 676 ods. 2 OZ), na základe ktorej bola predmetná nájomná zmluva ukončená (žalobca nerespektoval zmluvné podmienky a výzvu vlastníka pozemku na uvoľnenie pozemku). Vyhodnotením týchto skutočností dospel správny súd k záveru, že námietky žalobcu, či už ohľadom aplikácie § 676 ods. 2 OZ, § 137 stavebného zákona, alebo aj § 60 stavebného zákona, je potrebné vyhodnotiť za nedôvodné a taktiež námietky s nimi súvisiace.

13. V súvislosti so žalobcom namietanou zaujatosťou zamestnancov stavebného úradu, o ktorej podľa jeho tvrdenia nebolo rozhodnuté a ani žalovaný sa v odôvodnení svojho rozhodnutia s touto námietkou nevysporiadal, správny súd z administratívneho spisu zistil, že žalobca v správnom (stavebnom) konaní, ktoré sa začalo dňa 29.12.2017 na základe žiadosti žalobcu žiadnu námietku zaujatosti proti zamestnancom stavebného úradu ako správneho orgánu prvého stupňa nevzniesol. Žalobca až v odvolaní zo dňa 27. 04. 2019 proti rozhodnutiu stavebného úradu zo dňa 21. 03. 2019 vytýkal predpojatosť zamestnancov stavebného úradu, ktorá mala byť dokladovaná listami, k odvolaniu však žalobca žiadne prílohy nedoložil. Následne žalobca predpojatosť zamestnancov stavebného úradu namietal aj v žalobe, avšak neoznačil námietku predpojatosti, ktorú by podal v tejto konkrétnej veci voči zamestnancom stavebného úradu a žiadna takáto námietka sa v predloženej administratívnej spise ani nenachádzala. Žalobca v žalobe argumentoval námietkou zo dňa 20.09.2017, ktorú aj priložil k žalobe, avšak z predmetnej námietky vyplýva, že bola stavebnému úradu doručená dňa 29.09.2017 a predmetné konanie sa začalo až dňa 29.12.2017, teda predmetná námietka sa nemohla týkať aj

predmetného konania. Rovnako tak aj listinné dôkazy buď boli datované pred začatím konania, alebo aj keď boli datované neskôr, nemohli splniť požiadavku náležitostí na uplatnenie námietky zaujatosti. Navyiac, tieto listinné dôkazy boli predložené až v súdnom konaní a nie pred správnym orgánom. Súd bol toho názoru, že žalobca nepreukázal, že by podal voči zamestnancom stavebného úradu námietku zaujatosti v predmetnom konaní, a preto stavebný úrad nemal dôvod sa takouto námietkou zaoberať. Rovnako sa takouto námietkou nemohol zaoberať ani žalovaný, pretože ani pred ním žiadna konkrétna námietka zaujatosti vznesená nebola. Okrem toho, žalovaný ako odvolací správny orgán ani nie je orgánom oprávneným rozhodovať o námietke zaujatosti proti zamestnancom stavebného úradu, a to ani za stavu, ak by takáto námietka zaujatosti podaná bola. Námietka uvedená v odvolaní náležitosti námietky zaujatosti nespĺňala, išlo o namietanie procesného postupu správneho orgánu prvého stupňa, v rámci ktorého žalobca videl zaujatosť, avšak žiadnym relevantným dôvodom a najmä preukázaním včasnosti ju nezdôvodnil. Len všeobecne konštatoval, ako má správny orgán postupovať, aby sa účastníkom v zmysle rozhodovacej činnosti súdnych autorít aj javil ako nestranný. Uvedené skutočnosti žalovaný preskúmal a dospel k záveru, že stavebný úrad konal v súlade so zákonom. Súd preto aj uvedenú námietku žalobcu vyhodnotil za nedôvodnú.

14. Vo vzťahu k námietke žalobcu týkajúcej sa práva účastníka konania na riadne odôvodnenie rozhodnutia, súd poukázal na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 209/04 zo dňa 23. júna 2004. Žalobou napadnuté rozhodnutie v dostatočnej miere uvádza dôvody, na ktorých sa výrok tohto rozhodnutia zakladá. Správny súd bol toho názoru, že závery oboch správnych orgánov zodpovedajú zásadám logického myslenia. Súd nezistil, že by žalobou napadnuté rozhodnutie trpelo takými vadami, ku ktorým by musel prihliadnuť a žalobu ako nedôvodnú podľa § 190 SSP zamietol.

15. Proti uvedenému rozsudku včas podal žalobca (ďalej tiež ako „sťažovateľ“) kasačnú sťažnosť z dôvodov podľa § 440 ods. 1 písm. g) a f) SSP. Žiadal, aby kasačný súd rozsudok krajského súdu zmeniť tak, že zruší preskúmané rozhodnutie v spojení s rozhodnutím prvostupňového správneho orgánu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zároveň žiadal priznať právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

16. Sťažovateľ namietal, že správny súd nesprávne aplikoval § 137 stavebného zákona, ako aj článok 2 ods. 2 a 3 Ústavy Slovenskej republiky. Podľa názoru sťažovateľa žalovaný a správny orgán prvého stupňa neaplikáciou § 137 stavebného zákona si prisvojili nepatriace im práva, nahradili tak činnosť civilného súdu svojou činnosťou a tak prejednali rozhodnutie civilného súdu v občianskoprávnej otázke. Konštatoval, 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 pretrvávajúcom sporu by mali odkázať príslušného účastníka so žalobou na súd. Ďalej namietal, že žalovaný a správny orgán prvého stupňa 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. Poukázal na to, že správne orgány posudzovali aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, čo vo svojom dôsledku považoval správny súd za správny postup pri hodnotení dôkazov. Sťažovateľ konštatoval, 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. Namietal, že z odôvodnení správnych orgánov nie je zrejme, že by mal sťažovateľ podávať žalobu, ak občianskoprávna námietka mala byť riešená ako predbežná otázka.

17. Sťažovateľ poukázal na text odôvodnenia rozsudku krajského súdu v bode 47 a v ktorom správny súd citoval z rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Sžk/38/2020, v zmysle ktorého správne orgány nenahrádzajú činnosť civilných súdov a v rámci toho poukázal na rozsudok NS SR sp. zn. 6Sžp/23/2013. V tejto súvislosti namietal, že rozhodnutím súdu je narušený princíp rovnosti účastníkov, princíp právnej istoty a je zasiahnuté do jeho práva na súdnu ochranu. Odôvodnil to tým, že správny súd odkazuje na rozhodnutie kasačného súdu s celkom odlišným skutkovým stavom, bez prebiehajúceho civilného konania, v ktorom § 137 nebolo možné aplikovať, nakoľko „námietka Sťažovateľa spočívala v predĺžení doby trvania nájmu“, sťažovateľ však v tu prejednávanvej veci žiadnu námietku nevzniesol.

18. V súvislosti so vznesenou námietkou predpojatosti sa sťažovateľ domnieva, že dôvody a demonštratívny výpočet konaní, ktoré označil vo svojom podaní zo dňa 20.09.2017 boli dostatočnými skutočnosťami na to, aby sa zamestnanci obce vylúčili z konaní týkajúcich sa sťažovateľa v súlade s ust. § 11 ods. 1 a 2 Správneho poriadku. Poznamenal, že niektoré listiny predložil až so svojim odvolaním. Má za to, že jasne označil konanie, ktoré považuje za konanie vylučujúce nestranné a nepredpojaté vykonávanie preneseného výkonu štátnej správy. 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. Podľa sťažovateľa tento konflikt záujmov mali riešiť správne orgány z úradnej povinnosti.

19. Sťažovateľ namietal, že odôvodnenie krajského súdu v bodoch 47 až 51, 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. 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).

20. Sťažovateľ tiež namietal že napadnutým rozsudkom sa správny súd odchýlil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu (sp. zn. 4Sžo/3/2011, 5Sži/1/2009, 1Sžo/23/2010, 1Sžd/18/2011).

21. Ďalší účastník sa ku kasačnej sťažnosti vyjadril podaním zo dňa 14.09.2021. Správny súd rozhodol podľa neho vecne správne, v odôvodnení rozhodnutia sa dostatočne vysporiadal s relevantnými skutkovými okolnosťami prípadu, poskytol dostatočné odpovede na argumenty žalobcu a na ich základe prijal odôvodnený právny záver o tom, že nie je možné správne žalobe vyhovieť. Preto navrhol kasačnú sťažnosť žalobcu zamietnuť.

22. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako súd kasačný (§ 438 ods.2 SSP), po zistení, že kasačná sťažnosť bola podaná včas, je prípustná a podaná oprávnenou osobou, prejednal vec bez nariadenia pojednávania podľa § 455 SSP, viazaný rozsahom a námietkami kasačnej sťažnosti (§ 453 ods. 1, 2 SSP) a dospel k záveru, že kasačnú sťažnosť je nutné zamietnuť z nasledovných dôvodov.

23. 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.

24. 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.

25. Podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona, stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4.

26. Podľa § 137 ods. 1, 2 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.

27. Podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj „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.

28. 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.

29. 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.

30. Kasačný súd nepovažuje za potrebné podrobne sa venovať každému detailu konania pred správnymi orgánmi či pred krajským súdom a nadbytočne tak opakovať fakty, ktoré sú účastníkom konania dobre známe, ale v odôvodnení svojho rozhodnutia sa zameria na rozhodujúce skutočnosti, majúce súvis s kasačnými dôvodmi.

31. Kasačný súd konštatuje, že predmetom kasačného konania v danej veci bolo rozhodnutie žalovaného Okresný úrad Nitra, č. OU-NR-OVBP-2019/031449-002 zo dňa 27.11.2019, ktorým na základe odvolania žalobcu NUBIUM s.r.o. potvrdil rozhodnutie stavebného úradu č. 144/2018-016-Re zo dňa 21.03.2019 ako prvostupňového správneho orgánu, ktorým tento rozhodol podľa ust. § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona tak, že zastavuje konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby z dôvodu, že stavebník nepreukázal obnovenie nájomného vzťahu, založeného zmluvou o nájme reg. č. 43/2011/SPU v spojení s Dodatkom č. 1 a č. 2.

32. Z administratívneho spisu je zrejmé nasledovné:

- listom zo dňa 13. septembra 2017 oznámila SPU sťažovateľovi, že k 31.12.2017 uplynie v zmysle Dodatku č. 2 k zmluve o nájme reg. č. 43/2011/SPU doba nájmu časti pozemku (vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, parc. číslo 1700/101, reg. E) a sťažovateľ má k tomuto dátumu odovzdať pozemok bez reklamných stavieb;
- dňa 21.12.2017 sťažovateľ požiadal Mesto Nitra o predĺženie doby trvania reklamnej stavby, ku ktorej o.i. doložil zmluvu o nájme reg. č. 43/2011/SPU vrátane dodatkov a čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2437 preukazujúci vlastnícky vzťah SPU k uvedenému pozemku;
- dňa 31.12.2017 sa podľa Dodatku č. 2 k zmluve o nájme reg. č. 43/2011/SPU končí prenájom pozemku;
- dňa 29.1.2018 podala SPU žalobu o vypratanie pozemku;
- dňa 16.01.2018 vyzval stavebný úrad sťažovateľa, aby v lehote 15 dní doplnil podanie zo dňa 29.12.2017 o doklad preukazujúci právo k pozemku, na ktorom sú predmetné reklamné stavby, ktorých dobu trvania žiadal predĺžiť;
- dňa 13.02.2018 sťažovateľ stavebnému úradu oznámil, že nájomnú zmluvu doložil k žiadosti zo dňa 29.12.2017 a s poukazom na ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyjadril názor, že sa nájomná zmluva predlžuje do 31.12.2018 zo zákona.

33. Kasačný súd vyhodnotil sťažnostné námietky žalobcu týkajúce sa aplikácie § 137 stavebného zákona a týkajúce sa rozsudku NS SR sp. zn. sp. zn. 6Sžp/23/2013 za plne nedôvodné z nasledovných dôvodov:

34. Otázka aplikácie § 137 stavebného zákona bola riešená kasačným súdom v obdobnej veci sp. zn. 5Sžk/38/2020 z 25.02.2021 s takmer totožným skutkovým a právnym stavom a kasačnými námietkami. Táto obdobná vec sa týkala rovnakého predmetu konania (zastavenie konania o zmenu doby trvania reklamnej stavby z dôvodu, že stavebník nepreukázal obnovenie nájomného vzťahu), rovnakého žalobcu (NUBIUM s.r.o.) a žalovaného (Mesto Nitra) S poukazom na § 464 ods. 1 SSP uvádza kasačný súd prevzatú časť jeho odôvodnenia, s ktorou sa v plnej miere stotožňuje:

„... 21. Kasačný súd považuje za kľúčové pre rozhodnutie vo veci posúdenie otázky, či bolo zákonným postupom, keď prvostupňový orgán podľa § 60 ods. 2 písm. b) 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.

... 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 zrejmé, 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. ...“

20. Kasačný súd dodáva, že uvedené rozhodnutie sp. zn. 5Sžk/38/2020 žalobca napadol ústavnou sťažnosťou. Ústavný sud Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) uznesením zo dňa 29. júna

2021 sp. zn. II. ÚS 347/2021-13 odmietol ústavnú sťažnosť sťažovateľa, ktorý namietal porušenie princípu rovnosti, nepreskúmateľnosť rozsudku NS SR a skutočnosť, že odôvodnenie napadnutého rozsudku nie je pre adresáta pochopiteľné. Ústavný súd mal v danom prípade za to, že otázky týkajúce sa § 137 stavebného zákona zodpovedal správny súd aj NS SR vyčerpávajúcim a ústavne udržateľným spôsobom. Sťažovateľ mal uzavretú s Mestom Nitra nájomnú zmluvu na dobu určitú, sťažovateľ bol vopred písomne upozornený, že nebude možné predĺžiť nájomnú zmluvu, a napokon sťažovateľ nepredložil žiadny dôkaz o inom práve k pozemku. Navyše z ústavnej sťažnosti ani z obsahu rozhodnutí k nej priložených nevyplývalo, akým relevantným spôsobom sťažovateľ požadoval trvanie, či už nájomnej zmluvy, alebo iné právo k pozemku. Práve táto skutočnosť bola totiž esenciálnou v okolnostiach danej veci a vo vzťahu k povoleniu zmeny doby trvania reklamnej stavby. Uvedené okolnosti boli podľa názoru ústavného súdu podstatnými pre posúdenie otázky možného predĺženia doby trvania reklamnej stavby, resp. posúdenia zákonnosti zastavenia správneho konania. Na margo námietky o nesprávnom odkaze najvyššieho súdu na judikatúru založenú na inom skutkovom základe ústavný súd konštatoval, cit.: „...táto námietka sťažovateľky nie je dôvodná. Rozhodnutie v konaní sp. zn. 6 Sžp 23/2013, na ktoré iba ako na príklad v zátvorke (bod 24 napadnutého rozsudku) odkázal najvyšší súd v napadnutom rozsudku, riešilo práve aplikáciu § 137 stavebného zákona, resp. to, či správny orgán má v jeho zmysle postupovať pri akejkoľvek námietke účastníka a za každých okolností.“.

35. K sťažnostnej námietke týkajúcej vznesenia námietky predpojatosti, kasačný súd konštatuje, že žalobca v odvolaní zo dňa 27.04.2019 proti rozhodnutiu stavebného úradu uviedol, že prvostupňové rozhodnutie považuje za zjavne zaujaté. Uviedol tiež, že sa nejedná o prvý prípad, kedy sa mali zamestnanci stavebného úradu snažiť zasahovať do jeho súkromnoprávných vzťahov. Poukázal na list č. 11517/2017 zo dňa 04.07.2017, list č. 11559-2/2017 zo dňa 07.07.2017, list adresovaný Strednej škole potravinárskej, list adresovaný spoločnosti INPEK a list adresovaný Rímsko-katolíckej cirkvi Nitra. Uvedené dokumenty však k odvolaniu nepripojil a v administratívnom spise sa nenachádza žiadne iné podanie sťažovateľa obsahujúce konkrétnu námietku zaujatosti. Žalobca predpojatost' zamestnancov namietal aj v podanej správnej žalobe, s čím sa správny súd dôsledne vysporiadal v bodoch 53 až 55 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia a kasačný súd sa s jeho odôvodnením stotožňuje.

36. Kasačný súd zdôrazňuje, že ak sa sťažovateľ v konaní pred správnym orgánom domnieval, že konkrétny zamestnanec (zamestnanci) prvostupňového správneho orgánu môže byť predpojatý, mal možnosť oznámiť správnemu orgánu konkrétnu skutočnosť nasvedčujúcu dôvodom pre vylúčenie zamestnanca z prejednávania konkrétnej veci. V záujme dodržania objektivity rozhodovania je nevyhnutné, aby účastník konania informoval správny orgán o skutočnostiach nasvedčujúcich vylúčenie zamestnanca bez zbytočného odkladu a správny orgán má o tejto skutočnosti rozhodnúť čo najrýchlejšie. Pokiaľ sťažovateľ argumentuje tým, že stavebný úrad o námietka predpojatosti vedel, lebo mu bola doručená dňa 29.09.2017, kasačný súd konštatuje, že táto námietka nemohla byť podaná v tu preskúmanom správnom konaní, ktoré sa začalo na základe žiadosti sťažovateľa zo dňa 29.12.2017. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že žalobca v konaní pred správnymi orgánmi a ani v správnom súdnom konaní netvrdil a ani nepreukázal, že by ním podaná námietka predpojatosti zo dňa 29.09.2017 mala taký súvis s tu prejedávanou vecou, ktorý by odôvodňoval úvahu o tom, že stavebný úrad mal mať v konaní o žiadosti žalobcu zo dňa 29.12.2017 pochybnosti o nepredpojatosti svojich zamestnancov.

37. 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 ozrejmlil právne závery, aj spolu s citáciou relevantných právnych predpisov. Ako už bolo mnohokrát judikované, odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo účastníka na spravodlivé súdne konanie (m.m. IV.ÚS 112/05, I.ÚS 117/05). Krajský súd, vychádzajúc z administratívneho a súdneho spisu, mal za to, že žaloba o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného je nedôvodná s odvolaním sa na konkrétne skutkové zistenia a právne posúdenie veci. Svoju právnu úvahu logicky odôvodnil spolu so správnou citáciou dotknutých právnych predpisov a príslušnej judikatúry. So žalobnými argumentami žalobcu sa v odôvodnení rozsudku správny súd



riadne vysporiadal. Obsah rozsudku spĺňa podmienky práva žalobcu na spravodlivý súdny proces, keď zdôvodnenie rozsudku správneho súdu je podľa kasačného súdu zrozumiteľné a dostatočné.

38. K námietke odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu kasačný súd uvádza, že v konaní pod sp. zn. 4Sžo/3/2011 bolo predmetom súdneho prieskumu rozhodnutie vo veci prepustenia zo služobného pomeru policajta. V konaní pod sp.zn. 5SŽi/1/2009 bolo predmetom súdneho prieskumu rozhodnutie vo veci sprístupnenia kompletného originálu zmluvy o predaji akcií. Vec označená ako sp. zn. 1Sžo/23/2010 sa v súdnom manažmente nenachádza, podľa rozvrhu práce NS SR na rok 2010 označený senát veci v registri Sžo ani nevybavoval a žalobca zrejme uviedol nesprávnu spisovú značku. Vo veci sp. zn. 1Sžd/18/2011 bolo predmetom súdneho prieskumu rozhodnutie vo veci priestupkov. Kasačný súd tak konštatuje, že vo vyššie uvádzaných rozhodnutiach, s ktorými mal byť údajne napadnutý rozsudok v rozpore, právna otázka povolenia zmeny doby trvania reklamnej stavby podľa stavebného zákona vôbec nebola riešená. Nezistil tak žiaden odklon správneho súdu od ustálenej rozhodovacej činnosti kasačného súdu.

39. S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti kasačný súd uzatvára, že nezistil dôvodnosť kasačných námietok sťažovateľa a preto ju ako nedôvodnú podľa § 461 SSP zamietol.

40. O náhrade trov kasačného konania rozhodol v zmysle § 467 ods. 1 SSP tak, že žalovanému, ktorý ako úspešný účastník má právo na náhradu trov, tieto nepriznal, pretože neboli splnené podmienky aplikácie § 168 SSP. Sťažovateľ ako neúspešný účastník nemá právo na ich náhradu (§ 167 ods. 1 SSP a contrario). Ďalšiemu účastníkovi náhradu trov konania nepriznal v zmysle § 169 SSP, keďže mu nevznikli trovy v súvislosti s plnením povinnosti.

41. Tento rozsudok bol prijatý pomerom hlasov 3:0.

#### **P o u č e n i e :**

Proti tomuto rozsudku n i e j e prípustný opravný prostriedok.