

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 1Sžk/55/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4019200299
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Matulník
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2021:4019200299.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Violy Takáčovej, PhD. a sudcov JUDr. Michala Matulníka, PhD. (sudca spravodajca) a JUDr. Jany Martinčekovej v právnej veci sťažovateľa (pôvodne žalobcu): NUBIUM, s.r.o., Trenčianska 705/55, Bratislava, IČO: 47 545 674, právne zastúpeného JUDr. Jánom Mišúrom, PhD., advokátom so sídlom 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-OVBP2-2019/014051-2 zo dňa 27. marca 2019, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 11S/41/2019-99 zo dňa 17. júna 2020, takto

rozhodol:

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

Účastníkom konania a ďalšiemu účastníkovi konania nárok na náhradu trov kasačného konania **n e p r i z n á v a**.

odôvodnenie:

I.

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Nitre 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-OVBP2-2019/014051-2 zo dňa 27. marca 2019, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie stavebného úradu Mesto Nitra č. 123/2018-013-Re zo dňa 23. novembra 2018, ktorým prvostupňový orgán zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby.

2. Žalobca podal dňa 29. decembra 2017 na prvostupňový správny orgán žiadosť o zmenu doby trvania reklamnej stavby: 1 ks - obojstranná reklamná stavba typu billboard, najväčšia plocha reklamnej stavby - 5,1 x 2,4 m, p. č. XXX reg. „C“, k. ú. Z., popri H. G. v Nitre, a to po dobu platnosti nájomnej zmluvy. K žiadosti pripojil rozhodnutie Mesta Nitra č. 22 597-1/2014-010-La zo dňa 28. januára 2015 o dočasnom povolení uvedeného reklamného zariadenia.

3. Žalobca na základe výzvy zo dňa 15. januára 2018 podanú žiadosť dňa 06. februára 2018 doplnil o informatívnu kópiu listu vlastníctva, písomné splnomocnenie, doklad o úhrade správneho poplatku v sume 60,- eur a nájomnú zmluvu na dobu určitú uzavretú medzi prenajímateľom Mesto Nitra a nájomcom - žalobca č. 73/2001 SMM dňa 11. decembra 2001, vrátane Dodatku č. 2 zo dňa 09. marca 2015 o zmene doby dočasného prenájmu pozemku do 31. decembra 2017. Mesto Nitra, Mestský úrad, odbor majetku na základe výzvy oznámilo, že žalobca, ako nájomca ani po výzve Mesta Nitra ako prenajímateľa neodstránil v určenej lehote reklamné zariadenie (do 07. januára 2018) a preto Mesto Nitra v procesnom postavení žalobcu, dňa 29. januára 2018 podalo žalobu na vypratanie nehnuteľnosti na Okresný súd

Nitra (sp. zn. 12C/9/2018). Prvostupňový správny orgán taktiež vyzval účastníkov konania, aby sa oboznámili s podkladmi pre vydanie rozhodnutia a vyjadrili sa k nim, pričom títo účastníci sa s podkladmi rozhodnutia oboznámili neprišli a ani sa k nim nevyjadrili. Následne vydal rozhodnutie č. 123/2018-007-Re zo dňa 23. marca 2018, ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. c/ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby. Na základe odvolania žalobcu žalovaný rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2018/024692-2 zo dňa 03. júla 2018 zrušil toto rozhodnutie a vrátil ho prvostupňovému správne mu orgánu na nové rozhodnutie z dôvodu, že tento uviedol nesprávne ustanovenie stavebného zákona, keďže správne mal zastaviť konanie podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona a svoje rozhodnutie odôvodniť. Na to prvostupňový správny orgán dňa 23. novembra 2018 vydal rozhodnutie č. 123/2018-013-Re, 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 č. 73/2001 SMM zo dňa 11. decembra 2001 uzavretú s prenajímateľom - Mestom Nitra na dobu neurčitú a dodatok č. 2 k nájomnej zmluve uzavretý dňa 09. marca 2015, pričom z čl. 2 bodu 2 uvedeného dodatku vyplýva, že pôvodné znenie článku II. DOBA NÁJMU sa nahrádza nasledovným znením: „Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. decembra 2017.“ Iný doklad, ktorým by stavebník preukázal iné právo k pozemku, na ktorom sú umiestnené predmetné reklamné stavby, nepredložil.

4. 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) 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.

5. Krajský súd 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.

6. Krajský súd považoval za neopodstatnený argument žalobcu, že Mesto Nitra podalo žalobu o vypratanie nehnuteľnosti podľa § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj len „OZ“), 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 správny orgán sa nevysporiadal ani s jednou občianskoprávnou námietkou, ktorú vznieslo Mesto Nitra. V tejto súvislosti krajský súd uviedol, že žalobca podal neúplnú žiadosť, pričom 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 súkromnoprávnej sfére (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).

7. 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 Mesto Nitra podaním žaloby na vypratanie nehnuteľnosti na súd v stanovenej lehote splnilo zákonnú podmienku (§ 676 ods. 2 OZ), na základe ktorej bola predmetná nájomná zmluva ukončená (žalobca nerešpektoval zmluvné podmienky a výzvu vlastníka pozemku na uvoľnenie pozemku).

8. 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 Y. Z., M. M., M. C., ktorý mal byť účastníkom konania a je opomenutým účastníkom konania. K tomuto krajský súd uviedol, že z administratívneho spisu nevyplýva takýto postup žalobcu a k odvolaniu nedoložil kúpnu zmluvu zo dňa 11. februára 2019, ktorou previedol vlastnícke právo k reklamným stavbám na uvedeného právneho nástupcu. Hoci kúpnu zmluvu priložil ako prílohu k správnej žalobe, 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, ako aj 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.

9. K námietke zaujatosti zamestnancov prvostupňového správneho orgánu, o ktorej nebolo rozhodnuté, a ktorú žalobca vzniesol 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 správneho orgánu, pričom žalobca ju nešpecifikoval dátumom prípisu, ani voči ktorým zamestnancom mala smerovať. Za nedôvodnú námietku považoval krajský súd i tvrdenie žalobcu o porušení zásad spravodlivého konania, najmä porušení povinností správneho orgánu podľa § 3 ods. 1, 2, 4, 5 správneho poriadku v spojení s § 32 ods. 1 a § 46 správneho poriadku, keďže z administratívneho spisu jasne vyplývalo, že prvostupňový správny orgán písomne vyzval žalobcu na možnosť oboznámiť sa s podkladmi pre rozhodnutie a žalobca písomne oznámil, že tohto práva sa vzdáva.

II.

10. Žalobca ako sťažovateľ podal prostredníctvom právneho zástupcu 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 správne orgánu na ďalšie konanie. Žalobca poukázal na odôvodnenie krajského súdu v bode 42 napadnutého rozsudku, týkajúceho sa toho, že správne orgány nenahrádzajú činnosť civilných súdov a namietal, že krajský súd nesprávne aplikoval § 137 stavebného zákona, ako aj článok 2 ods. 2 a 3 Ústavy Slovenskej republiky. Podľa názoru žalobcu žalovaný neaplikáciou § 137 stavebného zákona totiž nahradil činnosť všeobecného súdu svojou činnosťou a tak prejudikoval rozhodnutie civilného súdu v občianskoprávnej otázke. Ďalej namietal, že správne orgány neposudzovali ani to, že by tu otázka sporu o akejkolvek 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 43 odôvodnenia napadnutého rozsudku žalobca namietal, že nerozumie, ako sa má jeho právny názor pokúšať obísť bližšie nešpecifikované ustanovenia stavebného zákona a vylúčenia dotknutých orgánov a ich negatívnych stanovisk v predmetnom konaní, keďže predovšetkým poukazoval na doslovné znenie § 137 stavebného zákona a teda určite nechcel obchádzať žiadne relevantné ustanovenia stavebného zákona. S poukazom na odôvodnenie krajského súdu v bodoch 45 až 47 namietal, že pre neho ako pre priemerného adresáta toto odôvodnenie nie je zrozumiteľné.

11. Z vyššie uvedených dôvodov nenesie podľa žalobcu odôvodnenie napadnutého rozsudku krajského súdu kvalitu presvedčivého odôvodnenia predpokladanú zákonom a aj rozhodovacou praxou kasačného súdu v podobe vzniku možnosti pochopenia dôvodov rozhodnutia priemerným adresátom, ktorým je aj žalobca. V nadväznosti na uvedené žalobca poukázal na právo 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 (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 119/03, III. ÚS 209/04). Žalobca uviedol, že hoci odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať odpoveď na každú poznámku či pripomienku strany, ktorú nastolila, napadnutý rozsudok krajského súdu však tieto predpoklady

zákonosti nespĺňa. Pokiaľ ide o neakceptovanie námietky týkajúcej sa prevodu vlastníckeho práva k reklamným stavbám na právneho nástupcu, žalobca namieta, že mu nie je zrejmé, akým spôsobom mal vrátiť napadnuté rozhodnutie žalovanému, čo konštatoval krajský súd. Ďalej namieta, že kúpna zmluva je zo dňa 11. februára 2019, pričom odvolanie je zo dňa 21. decembra 2018, a preto kúpna zmluva bola pripojená až k žalobe. Žalobca uviedol, že nerozumie otázkam nastoleným krajským súdom týkajúcim sa samotnej zmluvy, nie je mu zrejmé, aký môžu mať tieto otázky vplyv na rozhodnutie, ale ani z akého dôvodu má zmluva mať overené podpisy, keď v danom prípade sa nezapíše právo k reklamným stavbám do katastra nehnuteľností. K otázke namietanej zaujatosti žalobca uviedol, že táto námietka bola vo všeobecnosti podaná ešte pred podaním žiadosti na prvostupňový správny orgán v tejto veci a smerovala voči všetkým konaniam, ktoré sú prejednávané na prvostupňovom správnom orgáne. Žalobca v tejto súvislosti namieta, že v prípade zamestnancov obce zabezpečujúcich činnosť stavebného úradu ide o zamestnancov obce, ktorí zabezpečujú činnosti Útvaru hlavného architekta mesta Nitra, pričom táto skutočnosť vyplynula až neskôr z iných konaní. Podľa žalobcu tento konflikt záujmov mali riešiť správne orgány z úradnej povinnosti. Žalobca s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Sžo/3/2011 namieta, že krajský súd sa odchyľil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu.

III.

12. Žalovaný, ani ďalší účastník sa ku kasačnej sťažnosti písomne nevyjadrili.

IV.

13. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší správny súd“) ako súd kasačný (§ 11 písm. h/ SSP) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu z dôvodov a v rozsahu uvedenom v kasačnej sťažnosti (§ 453 ods. 1, 2 SSP) postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 455 SSP a po jej preskúmaní dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná a je potrebné ju zamietnuť.

14. Podľa § 101e ods. 1 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 423/2020 Z.z., najvyšší správny súd začne činnosť 1. augusta 2021.

15. Podľa § 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z.z., o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 423/2020 Z.z., výkon súdnictva prechádza od 1. augusta 2021 z najvyššieho súdu na najvyšší správny súd vo všetkých veciach, v ktorých je od 1. augusta 2021 daná právomoc najvyššieho správneho súdu.

16. Z dôvodovej správy k zákonu č. 423/2020 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s reformou súdnictva, ktorý v článku XX novelizoval aj zákon č. 757/2004 Z.z. vyplýva, že zákonodarca vo vyššie citovanom odseku 2 upravil prechod výkonu súdnictva z najvyššieho súdu na najvyšší správny súd, a teda najvyšší správny súd prebral z najvyššieho súdu všetky „živé“ veci v agende správneho súdnictva, ktoré aj dokončí.

17. Podľa § 67 ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom ku dňu právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, ak stavebník požiadava 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.

18. Podľa § 58 ods. 1 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.

19. Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona, 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.

20. 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.

21. 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.

22. Podľa § 137 ods. 1 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.

23. Podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona, 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.

24. Podľa § 137 ods. 3 stavebného zákona, 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.

25. Podľa § 137 ods. 4 stavebného zákona, 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.

26. Podľa § 663 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.

27. Podľa § 676 ods. 1 OZ, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

28. Podľa § 676 ods. 2 OZ, 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. Kasačný súd považuje za kľúčové pre rozhodnutie vo veci posúdenie otázky, či bolo zákonným postupom, keď prvostupňový správny orgán podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby z dôvodu, že žalobca 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.

30. 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.

31. 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. 73/2001 SMM zo dňa 11. decembra 2001 v spojení s dodatkom č. 2 zo dňa 9. marca 2015 bola predmetná zmluva uzavretá na dobu určitú, a to do 31. decembra 2017. Ďalšou skutkovou okolnosťou bolo, že žalobca bol prenajímateľom vopred upozornený na koniec nájomnej zmluvy, resp. neskôr vyzvaný na odstránenie reklamnej stavby. Žalobca 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 žalobcu. Okrem uvedeného vlastníka pozemku podal žalobu na vypratanie nehnuteľnosti v zmysle § 676 ods. 2 OZ, takže je zrejmé, že doba nájmu sa taktiež zo zákona nepredĺžila.

32. 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 žalobcu, ktorá mala občianskoprávny presah nebolo domáhanie sa ochrany vlastníctva, ale namietané 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 Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžp/23/2013 zo dňa 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.

33. Námietku žalobcu 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.

34. Kasačný súd v nadväznosti na uvedené konštatuje, že námietky žalobcu 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 zamietá ako nedôvodnú podľa § 461 SSP.

35. O náhrade trov kasačného konania rozhodol tak, že žalobcovi, ktorý v tomto konaní nemal úspech, ich náhradu podľa § 168 v spojení s § 467 ods. 1 SSP nepriznal, žalovanému ich náhrada nevyplýva zo zákona a ďalšiemu účastníkovi náhradu trov konania nepriznal v zmysle § 169 SSP, keďže mu nevznikli trovy v súvislosti s plnením povinnosti.

36. Toto rozhodnutie prijal najvyšší správny súd v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 veta prvá SSP).

Poučenie:

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