

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 5Sžk/17/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4019200300
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Matulník
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2021:4019200300.1

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 Mišiurom, 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-OVBP2-2019/014742-2 zo dňa 27. marca 2019, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 11S/42/2019-148 zo dňa 9. septembra 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**.

o d ô v o d n e n i e :

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-OVBP2-2019/014742-2 zo dňa 27. marca 2019, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie stavebného úradu Mesto Nitra č. 122/2018-013-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: 3 ks - obojstranná reklamná stavba typu billboard, najväčšia plocha reklamnej stavby - 5,1 x 2,4 m, p. č. XXX/XX reg. „C“, k.ú. I., popri Kmeťovej ulici v Nitre, a to po dobu platnosti nájomnej zmluvy. K žiadosti pripojil rozhodnutie Mesta Nitra č. 2576/2013 - 021-La zo dňa 6. marca 2015 o dočasnom povolení uvedeného reklamného zariadenia.

3. Žalobca na základe výzvy zo dňa 15. januára 2018 podanú žiadosť dňa 6. februára 2018 doplnil a predložil čiastočný výpis z LV č. XXXX v katastrálnom území I., písomné splnomocnenie a nájomnú zmluvu č.j. 1153/06/SM zo dňa 27. novembra 2006 uzavretú medzi prenajímateľom Mestom Nitra a nájomcom Ing. W. G. - NUBIUM na dobu neurčitú v znení dodatku č. 1 zo dňa 22. júla 2014 a dodatku č. 2 zo dňa 18. júna 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 7. 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 oboznámiť neprišli a ani sa k nim nevyjadrili. Následne vydal rozhodnutie č. 122/2018-007-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-OVBP2-2018/024693-2 zo dňa 4. 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. 122/2018-013-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. 1153/06/SM zo dňa 27. novembra 2006 uzavretú s prenajímateľom - Mestom Nitra na dobu neurčitú a dodatok č. 2 k nájomnej zmluve uzavretý dňa 27. novembra 2006, 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 správny orgán prvého stupňa postupoval správne a v zmysle zákona, keď podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona zastavil konanie o žiadosti žalobcu o zmenu doby trvania reklamnej stavby, a to z dôvodu, že žalobca nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4 cit. zákona, keď nepreukázal, že je vlastníkom pozemku, na ktorom boli umiestnené jeho tri reklamné stavby, pri ktorých žiadal o zmenu doby ich trvania a taktiež nepreukázal, že od 1. januára 2018 má k predmetnému pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré by ho oprávňovalo žiadať o zmenu doby trvania reklamných stavieb. Mal za to, že správne postupoval i žalovaný, keď rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 23. novembra 2018 potvrdil podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok). Dodal, že z obsahu preloženého administratívneho spisu vyplýva, že správne orgány zistili skutkový stav správne a v dostatočnom rozsahu tak, aby bolo možné na jeho základe v zmysle zákona rozhodnúť.

5. Uviedol, že v danom prípade bolo potrebné zaoberať sa námietkami žalobcu, týkajúcimi sa zaujatosti zamestnancov správneho orgánu prvého stupňa, ako aj spočívajúcimi v tvrdení, že vo veci nebol dostatočne zistený skutkový stav na posúdenie veci (správne orgány nezisťovali stav a okolnosti súdneho konania začatého na základe žaloby, ktorú podalo mesto Nitra, rozhodnutie nereflektuje skutočnosť, že žalobca ešte pred vydaním rozhodnutia žalovaného previedol vlastnícke právo k reklamným stavbám na iný subjekt), taktiež že správne orgány sa nepokúsili o dohodu medzi účastníkmi stavebného konania, a teda nepostupovali podľa § 137 stavebného zákona, a napokon že boli porušené jeho procesné práva ako účastníka konania a bola mu odňatá možnosť náležite argumentovať.

6. Vzhľadom na tvrdenia žalobcu v podanej žalobe, v jeho vyjadrení zo dňa 9. januára 2020, resp. vyjadrení, ktoré bolo súdu doručené dňa 11. júna 2020 ako i vzhľadom na vyjadrenie žalovaného zo dňa 14. októbra 2019, obsah administratívneho spisu a kúpnu zmluvu zo dňa 11. februára 2019 uzavretú medzi žalobcom ako predávajúcim a I. X. ako kupujúcim (predmetom ktorej boli predaj tam uvedených reklamných stavieb), ktorú žalobca predložil ako prílohu k žalobe, správny súd v prvom rade skúmal aktívnu legitímáciu žalobcu na podanie správnej žaloby v predmetnej veci. Uviedol, že v danom prípade bol žalobca ako právnická osoba a stavebník riadnym účastníkom konania o zmenu doby trvania reklamnej stavby (stavebného konania) a v priebehu tohto konania, ktoré bolo ukončené vydaním rozhodnutia žalovaného zo dňa 27. marca 2019, žiadnym spôsobom neoznámil, ani nepreukázal, že reklamné stavby v priebehu konania predal osobe I. X. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. februára 2019. Žalovaný teda mohol a zároveň musel svoje rozhodnutie vydať len vo vzťahu k žalobcovi ako k účastníkovi konania, pričom v tomto smere súd nezistil žiadne jeho pochybenie, a to ani pokiaľ ide o doručovanie, resp. oznamovanie tohto rozhodnutia, nakoľko nebol zistený žiadny dôvod na oznamovanie tohto rozhodnutia inému subjektu ako žalobcovi. Okrem toho, že žalobca bol preukázateľne účastníkom stavebného konania, zároveň v žalobe okrem iného tvrdil, že v tomto konaní (ktoré predchádzalo vydaniu rozhodnutia) boli porušené jeho procesné práva a bola mu odňatá možnosť náležite argumentovať. Preto správny súd dospel k záveru, že žalobca splnil kumulatívne stanovené

podmienky v § 178 ods. 1 SSP a naplnil tak predpoklady pre aktívnu žalobnú legitímáciu v predmetnom súdnom konaní.

7. Taktiež vyslovil, že na základe predloženia vyššie uvedenej kúpnej zmluvy zo dňa 11. februára 2019 ako prílohy k správnej žalobe zo dňa 18. júna 2019 nemožno bez ďalšieho prijať záver o tom, že žalobca by nebol aktívne legitimovaný na podanie žaloby v predmetnej veci. Pokiaľ takáto zmluva bola skutočne uzavretá dňa 11. februára 2019 (teda ešte pred vydaním rozhodnutia žalovaného), bolo povinnosťou žalobcu túto skutočnosť oznámiť správne mu orgánu spolu s jej predložením. Je vecou žalobcu, že takto nepostupoval a nemôže potom dôvodne tvrdiť, že žalovaný nereflektoval jeho právneho nástupcu, nedoručoval mu rozhodnutie, a že vlastne konal so subjektom, ktorý v čase jeho rozhodovania už nebol účastníkom konania, a naopak nekonal so subjektom, ktorý už v tom čase účastníkom konania mal byť. Žalobca svoj postup spočívajúci v nepredložení kúpnej zmluvy žalovanému, ale až súdu spolu s podaním správnej žaloby žiadnym spôsobom nevysvetlil, pričom v súvislosti s uzavretím tejto zmluvy vyvolávajú pochybnosti i jeho tvrdenia v žalobe a v ďalších podaniach (napr. v podaní zo dňa 9. januára 2020, v ktorom žalobca tvrdil, že rozhodnutie žalovaného je voči nemu bezpredmetné, nevykonateľné, zmätočné a právneho nástupcu sa nemá prečo týkať, ale napriek tomu na podanej žalobe zotrval). Preto sa žalobca podľa správneho súdu nemohol dôvodne domnievať, že po predložení kúpnej zmluvy zo dňa 11. februára 2019, súd podľa § 98 ods. 1 písm. e/ SSP odmietne žalobu.

8. 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 a konštatoval, že žalobca v správnom (stavebnom) konaní, ktoré sa začalo dňa 29. decembra 2017 na základe jeho žiadosti o zmenu doby trvania reklamnej stavby, žiadnu námietku zaujatosti proti zamestnancom stavebného úradu ako správneho orgánu prvého stupňa nevzniesol.

9. Uviedol, že oznámenie skutočností nasvedčujúcich vylúčeniu zamestnanca správneho orgánu má charakter podania v zmysle § 19 správneho poriadku, a preto z neho musia byť zrejmé všetky podstatné okolnosti, najmä musia byť konkretizované skutočnosti nasvedčujúce vylúčeniu zamestnanca. Zákonnými dôvodmi, pre ktoré je zamestnanec vylúčený z prejednávania veci je výlučne jeho pomer k veci, k účastníkom konania alebo k ich zástupcom a jeho účasť na konaní v tej istej veci ako zamestnanec správneho orgánu iného stupňa. Podanie obsahujúce uvedené náležitosti a dôvody sa v administratívnom spise nenachádza. Ďalej uviedol, že žalobca až v odvolaní zo dňa 2. januára 2019 proti rozhodnutiu stavebného úradu zo dňa 23. novembra 2018 tvrdil, že „sa zamestnanci stavebného úradu mesta Nitra mimo svojej kompetencie snažili zasahovať do súkromnoprávných vzťahov našej spoločnosti občianskoprávného charakteru, ako tomu bolo v prípadoch listov mesta Nitra resp. konania Ing. Arch. Z. Y., či Mgr. N. M., ktorí sa podieľali spolu s pôvodným primátorom mesta na rozhodovacej činnosti stavebného úradu“, pričom zároveň označil päť týchto listov (uvedením čísla, dátumu, resp. ich adresáta). Správny súd si od stavebného úradu (mesto Nitra) vyžiadal uvedené podania (listiny), ktoré sa v administratívnom spise nenachádzali, nakoľko ich žalobca s odvolaním nepredložil a po ich predložení zistil, že sa jedná o výzvy zo dňa 4. júla 2017, resp. 7. júla 2017, ktoré zasielalo mesto Nitra, útvar hlavného architekta, referát urbanizmu a architektúry na ukončenie nájomnej zmluvy (adresované subjektu Agrokomplex Národné výstavisko, štátny podnik, SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, SOŠ potravinárska), resp. žiadosti primátora mesta o spoluprácu zo dňa 17. augusta 2017 (adresované Rímskokatolíckej cirkvi Sídlná kapitula Nitra a Rímskokatolíckej cirkvi Biskupstvo Nitra). Uvedené podania nesúvisia s predmetnými reklamnými stavbami a boli realizované v júli, resp. v auguste 2017, teda v čase, keď ešte nebolo začaté konanie o žiadosti žalobcu zo dňa 29. decembra 2017 o zmenu doby trvania reklamnej stavby. Doplnil, že správne mu súdu je z jeho rozhodovacej činnosti (napr. sp.zn. 11S/135/2019 vo veci žalobcu NUBIUM, s.r.o. proti žalovanému Okresnému úradu Nitra) známe, že žalobca v podaní zo dňa 20. septembra 2017, adresovanom mestu Nitra ako stavebnému úradu a označenom ako „oznámenie a výzva na upustenie od neoprávneného konania“ žiadal, aby bolo toto podanie považované za námietku predpojatosti „vo všetkých stavebných a/alebo iných konaniach, ktoré sa týkajú reklamných stavieb vo vlastníctve našej spoločnosti a to najmä avšak nie výlučne v konaniach vedených na stavebnom úrade mesta Nitra pod nasledujúcimi spisovými značkami:“, ktoré sú ďalej uvedené. V čase tohto podania žalobcu ešte nebolo začaté stavebné konanie o jeho žiadosti zo dňa 29. decembra 2017 o zmenu doby trvania reklamnej stavby, a teda podanie žalobcu zo dňa 20. septembra 2017 sa predmetnej veci nemohlo žiadnym spôsobom ani týkať. Taktiež uviedol, že v podanej žalobe žalobca žiadnym spôsobom neoznačil

námietku zaujatosti, ktorú by podal v tejto veci proti zamestnancom stavebného úradu a žiadna takáto námietka sa v predložennom administratívnom spise ani nenachádza, pričom námietka zo dňa 20. septembra 2017 sa tohto konania z vyššie uvedených dôvodov netýka. S poukazom na uvedené potom ani správny súd nezistil dôvod, aby sa žalovaný námietkou zaujatosti zamestnancov stavebného úradu osobitne zaoberal, nakoľko žalobca v predmetnej veci žiadnu námietku zaujatosti nevzniesol a jeho tvrdenie nemá oporu v predložennom administratívnom spise. Navyiac žalovaný ako odvolací správny orgán ani nie je orgánom oprávneným rozhodovať o námietke zaujatosti proti zamestnancom stavebného úradu, ani v prípade, ak by takáto námietka zaujatosti podaná bola.

10. Správny súd sa zaoberal aj žalobnou námietkou, že zistenie skutkového stavu bolo nedostačujúce na riadne posúdenie veci, pričom v tejto súvislosti poukazyval na konanie vedené na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 12C/9/2018. Vo vzťahu k vzniesenej námietke považoval za potrebné uviesť, že umiestnenie troch kusov obojstranných reklamných stavieb na pozemku parc. č. XXX/XX v katastrálnom území I. bolo dočasne povolené rozhodnutím stavebného úradu č. 2576/2013-021-La zo dňa 06.03.2015 na obdobie do 31. decembra 2017. Predmetný pozemok mal žalobca ako nájomca (pôvodne Ing. W. G. - NUBIUM) prenajatý od prenajímateľa a vlastníka pozemku (mesto Nitra) na základe nájomnej zmluvy č.j. 1153/06/SM zo dňa 27. novembra 2006 v znení dodatkov č. 1 zo dňa 22. júla 2014 a č. 2 zo dňa 18. júna 2015 na dobu určitú, a to do 31. decembra 2017. Pred uplynutím tejto doby žalobca v zmysle § 67 ods. 4 stavebného zákona požiadal o zmenu doby trvania reklamnej stavby. Jeho povinnosťou bolo stavebnému úradu predložiť úplnú žiadosť podľa § 58 ods. 1, 2 stavebného zákona, teda okrem iného bolo jeho povinnosťou preukázať, že je vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba umiestnená alebo, že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Nakoľko žalobca k svojej žiadosti zo dňa 29. decembra 2017 nepredložil doklady preukazujúce jeho vlastnícke, resp. iné právo k pozemku, stavebný úrad postupoval v zmysle § 60 ods. 1 stavebného zákona a žalobcu okrem iného vyzval na predloženie informatívnej kópie listu vlastníctva a dokladu preukazujúceho právo k pozemku, na ktorom boli umiestnené reklamné stavby, ktorých dobu trvania žiadal predĺžiť (napr. nájomnú zmluvu) s tým, že v prípade, ak svoju žiadosť nedoplní, bude konanie zastavené. Následne žalobca predložil výpis z LV č. XXXX zo dňa 5. februára 2018 v katastrálnom území I. (z ktorého vyplýva, že vlastníkom pozemku parc. č. XXX/XX je mesto Nitra) a v podaní zo dňa 6. januára 2018 stavebnému úradu s poukazom na § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj len „OZ“) oznámil, že nájomná zmluva sa predlžuje zo zákona do 31. decembra 2018.

11. Na to správny súd uviedol, že mesto Nitra ako vlastníka predmetného pozemku na základe výzvy v tejto veci oznámilo, že platnosť nájomnej zmluvy č.j. 1153/06/SM zo dňa 27. novembra 2006 v znení dodatkov č. 1 zo dňa 22. júla 2014 a č. 2 zo dňa 18. júna 2015 skončila dňom 31. decembra 2017 a nakoľko žalobca predmetné reklamné zariadenie neodstránil ani v určenej lehote, mesto Nitra podalo dňa 29. januára 2018 žalobu zo dňa 18. januára 2018 na vypratanie nehnuteľnosti a konanie sa vedie pod sp.zn. 12C/9/2018. Dodal, že z vyššie uvedenej nájomnej zmluvy v znení jej dodatkov, uzavretej medzi prenajímateľom - vlastníkom pozemku (mesto Nitra) a nájomcom (pôvodne Ing. W. G. - NUBIUM), predmetom ktorej bol pozemok parc. č. XXX/XX v katastrálnom území I. vyplýva, že táto bola uzavretá na dobu určitú, a to do 31. decembra 2017, pričom nebolo preukázané, že by sa prenajímateľ dohodol s nájomcom inak. Žalobca ako nájomca užíval predmetný pozemok i po skončení platnosti nájomnej zmluvy, teda po skončení nájmu, proti čomu podal prenajímateľ dňa 29. januára 2018 na príslušnom okresnom súde žalobu na vypratanie nehnuteľnosti podľa § 676 ods. 2 OZ. Z uvedeného je zrejmé, že nedošlo k obnoveniu nájmu, ako to tvrdil žalobca, ktorý potom nepreukázal, že k pozemku, na ktorom mal umiestnené tri reklamné stavby, má podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona iné právo, ktoré by ho oprávňovalo naďalej tieto stavby na predmetnom pozemku udržiavať a podať žiadosť o zmenu doby trvania reklamnej stavby. V zmysle § 139 ods. 1 písm. a/ 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 i užívanie pozemku 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, ako i práva v zmysle § 139 ods. 1 písm. b/, c/ d/ stavebného zákona. Žalobca nepreukázal existenciu žiadneho práva v zmysle § 139 ods. 1 písm. a/ až d/ tohto zákona, ktoré by ho oprávňovalo predmetný pozemok užívať aj po uplynutí doby platnosti nájomnej zmluvy.

12. Na základe uvedených skutočností správny súd dospel k záveru, že žalobca podal neúplnú žiadosť o zmenu doby trvania reklamnej stavby, ktorú ani na výzvu stavebného úradu nedoplnil, a preto stavebný úrad ešte pred posúdením samotnej žiadosti bol povinný konanie zastaviť v zmysle § 60 ods. 2 písm.

b/ stavebného zákona, nakoľko žalobca nerešpektoval zákonnú požiadavku stavebného úradu na doplnenie svojej žiadosti a nepredložil doklad preukazujúci právo k pozemku, na ktorom sú umiestnené predmetné reklamné stavby, ktorých dobu trvania žiadal predĺžiť. Predložená nájomná zmluva v znení dodatku č. 2 oprávňovala žalobcu užívať predmetný pozemok iba do 31. decembra 2017. Na túto skutočnosť bol žalobca vlastníkom pozemku upozornený písomne v oznámení zo dňa 5. septembra 2017 a zároveň bol vyzvaný na odstránenie dočasných reklamných stavieb z pozemku v lehote do 7. januára 2018, čo žalobca nerešpektoval a podanie občianskoprávnej žaloby vlastníkom pozemku voči žalobcovi je len dôsledok jeho správania a nerešpektovania dvojstranných právnych úkonov.

13. Rovnako tak správny súd vyslovil, že správne orgány nie sú oprávnené vstupovať do postupov súdu pri posudzovaní dôvodnosti podanej žaloby zo dňa 18. januára 2018 o vypratanie nehnuteľnosti a jej perfektности ako právneho úkonu, skúmať právomoc a príslušnosť súdu, resp. okruh účastníkov súdneho konania a možnosť úspešnosti žaloby. Ich povinnosťou bolo výlučne posudzovať, či žalobca má vlastnícke, resp. iné právo k pozemku, na ktorom sú umiestnené reklamné stavby, o ktorých zmenu doby trvania žiadal. Vlastnícky vzťah k pozemku mal stavebný úrad preukázaný výpisom z LV č. XXXX, skončenie nájmu preukazovala nájomná zmluva, vyjadrenie vlastníka ako i skutočnosť, že prenajímateľ a vlastník pozemku podal ako žalobca proti spoločnosti NUBIUM, s. r. o. ako žalovanému na Okresný súd Nitra žalobu na vypratanie predmetnej nehnuteľnosti, ktorej bola pridelená sp.zn. 12C/9/2018. Okolnosti súdneho konania a jeho postup správne orgány nemohli posudzovať ani vyhodnocovať, nakoľko z hľadiska ich rozhodovania bolo podstatné, že v dôsledku podania žaloby na vypratanie nehnuteľnosti v zákonom ustanovenej lehote nedošlo k obnoveniu nájomného vzťahu a žalobca teda nepreukázal iné právo k predmetnému pozemku. V procese posudzovania toho, či žalobca i po ukončení platnosti nájomnej zmluvy, teda po 31. decembri 2017 vie preukázať iné právo k pozemku, na ktorom boli dočasne umiestnené reklamné stavby a skúmania predložených listín, by podľa názoru správneho súdu bol postup stavebného úradu v zmysle § 137 stavebného zákona neopodstatnený a neefektívny. V tejto súvislosti správny súd poukázal na skutočnosť vyplývajúcu z administratívneho spisu, a to, že mesto Nitra (prenajímateľ pozemku) ešte pred skončením zmluvne dohodnutej doby nájmu, písomne jasne a zrozumiteľne upozornilo žalobcu (nájomcu) na skutočnosť, že nebude možné predĺžiť platnosť doterajšej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie, a to s poukazom na územný plán mesta Nitra. Zmysel správneho konania a dôležitosť dodržania procedurálnych pravidiel, ktoré tvoria jeho súčasť, je daná predmetom konania. Správne konanie výlučne sleduje, aby bola zaistená správna aplikácia hmotného práva, aby rozhodnutie vo veci, ktorým sa zakladajú, menia alebo zrušujú konkrétne práva a povinnosti, bolo v súlade s hmotným právom. Konštatoval, že po zistení, že žalobca po uplynutí doby platnosti nájomnej zmluvy v znení jej dodatkov č. 1 a 2 nevedel od 1. januára 2018 preukázať iné právo k predmetnému pozemku a prenajímateľ ako vlastník pozemku podal v zákonom ustanovenej lehote žalobu na vypratanie nehnuteľnosti, bol postup stavebného úradu správny, dôvodný a zákonu zodpovedajúci, keď zastavil stavebné konanie podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona, pričom bolo jeho povinnosťou postupovať v zmysle tohto zákonného ustanovenia.

14. Ohľadom námietky, že správne orgány neskúmali, či účastníkmi konania sú tie isté subjekty, resp., či žalobca (s poukazom na kúpnu zmluvu zo dňa 11. februára 2019, na základe ktorej žalobca previedol vlastnícke právo k reklamným stavbám na právneho nástupcu, ktorým je podľa jeho tvrdenia I. X. U. TN, U. M.) je vlastníkom reklamných stavieb, správny súd uviedol, že žalobca v správnom konaní nepredložil žiadne doklady preukazujúce prevod vlastníckeho práva k predmetným reklamným stavbám na parc. č. XXX/XX v katastrálnom území I.. Kópiu kúpnej zmluvy zo dňa 11. februára 2019, uzavretú medzi žalobcom ako predávajúcim a I. X. ako kupujúcim, ktorou mal predávajúci predať kupujúcemu tam uvedené reklamné stavby, žalobca predložil ako prílohu žaloby v tejto predmetnej veci. V administratívnom spise sa takáto kúpna zmluva nenachádza a žalobca ani do rozhodnutia žalovaného v predmetnej veci, teda do 27. marca 2019, jej uzavretie neoznámil, ani nepreukázal, čo znamená, že žalovaný nemal dôvod zaoberať sa existenciou zmluvy, o ktorej nemal žiadnu vedomosť. Z toho istého dôvodu nemohol konať so subjektom označeným ako kupujúci v kúpnej zmluve zo dňa 11. februára 2019, a teda mu ani doručovať svoje rozhodnutie zo dňa 27. marca 2019. V prípade, ak sa žalobca s poukazom na tvrdené uzavretie kúpnej zmluvy už necítil byť účastníkom správneho konania, nie je zrejmé, prečo rozhodnutie (ako jemu nepatriace) nevrátil žalovanému, ale podal proti nemu správnu žalobu. Za irelevantné pokladal tvrdenie, že prevod reklamných stavieb bol zrejmy už správnomu orgánu prvého stupňa, nakoľko táto skutočnosť bola oznámená civilnému súdu v spore, ktorý sa medzi účastníkmi konania vedie. I v prípade, ak žalobca oznamoval prevod vlastníckeho práva k reklamným stavbám v súdom konaní vo veci vedenej pod sp.zn. 12C/9/2018, toto nemalo žiadny vplyv na okruh účastníkov

predmetného stavebného konania, ktoré bolo ukončené vydaním rozhodnutia žalovaného zo dňa 27. marca 2019, nakoľko v stavebnom konaní žalobca ako jeho účastník prevod vlastníckeho práva a zmenu účastníkov stavebného konania neoznámil, resp. to z administratívneho spisu nevyplýva. Správny súd v konaní správneho súdnictva v zásade vykonáva dokazovanie oboznámením sa s obsahom administratívneho spisu, ktorý konfrontuje s dôkazmi označenými žalobcom. Žalobca v priebehu celého správneho konania neoznamoval prevod vlastníckeho práva, resp. zmenu účastníkov stavebného konania a z tohto zistenia musel vychádzať i správny súd pri posudzovaní námietky žalobcu spočívajúcej v tom, že žalobou napadnuté rozhodnutia smerujú proti nemu, hoci už nemal byť účastníkom stavebného konania.

15. Za nedôvodnú pokladal správny súd aj námietku žalobcu, že stavebný úrad sa nepokúsil o dohodu medzi účastníkmi a nesprávne aplikoval § 137 stavebného zákona. Ohľadom tohto svojho záveru poukázal na vyššie uvedené skutočnosti, pričom na doplnenie zdôraznil, že v zmysle cit. zákonného ustanovenia sa stavebné úrady, vykonávajúce konanie podľa stavebného zákona, pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci. V predmetnej veci však stavebný úrad zastavil stavebné konanie podľa § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona z dôvodu, že žalobca ako stavebník nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4 stavebného zákona a konkrétne nepreukázal, že je vlastníkom pozemku, na ktorom sú umiestnené reklamné stavby alebo, že má k tomuto pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom stavbu. Základným dokladom, ktorý stavebník musí k žiadosti priložiť, je doklad o vlastníctve alebo inom práve k pozemku. Vlastníctvo k pozemku sa preukazuje výpisom z katastra nehnuteľností a pod iným právom k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 písm. a/ stavebného zákona sa okrem iného rozumie napr. užívanie pozemku na základe nájomnej zmluvy alebo dohody o budúcej kúpnej zmluve. Iným právom môže byť teda aj nájomné právo preukázané nájomnou zmluvou uzavretou podľa Občianskeho zákonníka (§ 663 a nasl.) medzi prenajímateľom a nájomcom. Z tejto zmluvy však musí jednoznačne vyplývať, že na prenajatom pozemku môže nájomca postaviť určitú konkrétnu stavbu a musí obsahovať aj dobu trvania nájmu. V takomto prípade stavba môže byť povolená vždy len na určitú dobu. Tak tomu bolo i v prípade žalobcu, ktorý mal na základe nájomnej zmluvy zo dňa 27. novembra 2006 v znení jej dodatkov č. 1 zo dňa 22. júla 2014 a č. 2 zo dňa 18. júna 2015 prenajatý pozemok parc. č. XXX/XX v katastrálnom území I. vo vlastníctve mesta Nitra na dobu určitú do 31. decembra 2017 a podľa rozhodnutia zo dňa 6. marca 2015 mu stavebný úrad ako stavebníkovi dočasne povolil umiestnenie troch reklamných stavieb na dobu do 31. decembra 2017. Pokiaľ mal žalobca záujem, aby predmetné reklamné stavby mohli byť umiestnené na pozemku aj po uplynutí tejto doby, bolo jeho povinnosťou predložiť doklady preukazujúce vlastnícke právo k tomuto pozemku alebo iné právo k nemu v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona, čo žalobca neurobil ani na základe výzvy stavebného úradu zo dňa 15. januára 2018. Následne potom stavebný úrad bol oprávnený, ale i povinný postupovať v zmysle § 60 ods. 2 písm. b/ stavebného zákona a zastaviť konanie, nakoľko nepreukázanie požadovaných náležitostí v žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4 je jedným z taxatívne ustanovených dôvodov na zastavenie stavebného konania, a to ešte pred vydaním oznámenia o začatí stavebného konania. Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania až keď preveril úplnosť žiadosti, prípadne ak stavebník žiadosť doplnil, t.j. až vtedy, keď konaniu nebráni žiadna prekážka, pričom tak musí urobiť do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná. V predmetnej veci nebola žiadosť o zmenu doby trvania stavby úplná z dôvodu, že žalobca nepreukázal iné právo k pozemku, na ktorom boli zriadené tri reklamné stavby v jeho vlastníctve, a preto stavebný úrad ani nepristúpil k vydaniu oznámenia o začatí stavebného konania. Z uvedeného potom vyplýva, že stavebný úrad musel vydať procesné rozhodnutie o zastavení stavebného konania a v merite veci podanú žiadosť o zmenu doby trvania stavby ani neposudzoval, čo znamená, že sa nemohol zaoberať ani aplikáciou § 137 stavebného zákona a pokúsiť sa o dohodu medzi vlastníkom pozemku a žalobcom, čoho sa žalobca v podanej žalobe domáhal. K aplikácii uvedeného zákonného ustanovenia by podľa názoru súdu bolo možné pristúpiť až v prípade, ak by žalobca predložil úplnú žiadosť o zmenu doby trvania reklamnej stavby a preukázal by existenciu vlastníckeho alebo iného práva k pozemku, na ktorom boli reklamné stavby zriadené.

16. Taktiež ako neopodstatnenú správny súd vyhodnotil aj námietku žalobcu o porušení jeho práva na spravodlivé konanie, ktoré podľa žalobcu nastalo v konaní pred správnym orgánom. Nakoľko žiadosť žalobcu o zmenu doby trvania reklamnej stavby nebola úplná a žalobca ju nedoplnil ani na základe výzvy stavebného úradu, v ktorej bolo presne špecifikované, aké doklady má predložiť, stavebný úrad musel

pristúpiť k zastaveniu konania a nevydával oznámenie o začatí stavebného konania, pretože k tomuto úkonu stavebný úrad v zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona pristúpi až v prípade, ak je žiadosť o stavebné povolenie úplná. Stavebný úrad si však splnil svoju povinnosť v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku a v podaní zo dňa 27. februára 2018 a 7. augusta 2018 žalobcovi oznámil, že zhromaždil rozhodujúce podklady pre svoje rozhodnutie, s ktorými sa žalobca môže oboznámiť a vyjadriť s k nim s tým, že v uvedených úradných hodinách môže i nazrieť do spisu. Žalobca túto možnosť nevyužil, ale v podaní zo dňa 5. septembra 2018 požiadal o vyhotovenie kópie celého spisu, v čom mu bolo vyhovené a kópia administratívneho spisu bola doručená zástupkyňi žalobcu dňa 12. novembra 2018.

17. Napokon dodal, že v priebehu konania sa žalobca nevyjadril k podkladom rozhodnutia, ktoré mu boli ako súčasť administratívneho spisu zaslané, pričom o túto možnosť sa sám pripravil a nemôže teda namietať, že mu bola odňatá možnosť náležite argumentovať. Až v podanom odvolaní proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa žalobca vzniesol námietky a pripomienky k priebehu správneho konania a k podkladom rozhodnutia, pričom žalovaný sa s týmito v napadnutom rozhodnutí riadne vysporiadal.

II.

18. 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 orgánu na ďalšie konanie. Žalobca poukázal na odôvodnenie krajského súdu v bode 31 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 akejkoľvek občianskoprávnej námietke bola a bez ohľadu na obsah spisu o takej otázke rozhodli, čo je zrejmé aj z ich odôvodnení. V tejto súvislosti poukázal na to, že správne orgány posudzovali aplikáciu § 676 ods. 2 OZ. S poukazom na bod 31 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 stanovísk 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 31 až 34 namietal, že pre neho ako pre priemerného adresáta toto odôvodnenie nie je zrozumiteľné.

19. 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, ktorá bola nastolená, napadnutý rozsudok krajského súdu však tieto predpoklady zákonnosti 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 namietal, 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. K otázke namietanej predpojatosti žalobca 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 správnom orgáne. Žalobca v tejto súvislosti namietal, že v prípade zamestnancov obce zabezpečujúcich činnosť stavebného úradu ide o zamestnancov, ktorí zabezpečujú činnosť Útvaru hlavného architekta mesta Nitra, pričom táto skutočnosť vyplynula až neskôr v iných konaniach. 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 namietal, že krajský súd sa odchyľil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu.

III.

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

IV.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. 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.

34. 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.

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

36. 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.

37. 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.

38. 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. Navyše, 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.

39. 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. 1153/06/SM zo dňa 27. novembra 2006 v znení dodatku č. 1 zo dňa 22. júla 2014 a dodatku č. 2 zo dňa 18. júna 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.

40. 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 nevylučuje, 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.

41. 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.

42. 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.

43. 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 im nevznikli trovy v súvislosti s plnením povinnosti.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.