

Súd: Správny súd v Bratislave
Spisová značka: NR-15S/17/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4020200131
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mgr. Juraj Štorcel, PhD., LL.M.
ECLI: ECLI:SK:SpSBA:2025:4020200131.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Správny súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mgr. Juraja Štorcela, PhD. (sudca spravodajca) a členov senátu JUDr. Michala Davalu, Ph.D., LL.M. a Mgr. Miroslavy Fodor, v právnej veci žalobcu: NUBIUM, s. r. o., so sídlom Trenčianska 705/55, 821 09 Bratislava, IČO: 47 545 674, zastúpený: JUDr. Ján Mišura, PhD., advokát, so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, proti žalovanému: Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, so sídlom Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra, za účasti ďalších účastníkov: 1/ Nitriansky samosprávny kraj, so sídlom Rázusova 2A, 949 01 Nitra, 2/ Regionálna správa a údržba ciest Nitra, a.s., so sídlom Štúrova 147, 949 65 Nitra, IČO: 35 960 736, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2019/048201-003 zo dňa 16.12.2019, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a** .
- II. Žalovanému právo na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a** .
- III. Ďalším účastníkom 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 :

I.

Priebeh administratívneho konania
Stručné zhrnutie napadnutého rozhodnutia

1. Žalobca podal na mesto Nitra dňa 21.08.2015 žiadosť o zmenu doby trvania reklamnej stavby zo dňa 10.08.2015, a to na stavbu – 1 ks jednostranná reklamná stavba, o rozmeroch plochy 510x240 cm, miesto stavby: Nitra, popri Braneckého ulici v ploche zeleni, parc. č. XXXX/X, reg. C KN k. ú. A..

2. Mesto Nitra ako prvostupňový orgán vydal rozhodnutie č. 16043/2015-032-Re zo dňa 19.08.2019 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) rozhodol tak, že zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby.

3. Prvostupňový orgán uviedol, že žalobca dňa 21.08.2015 podal žiadosť o zmenu doby trvania reklamnej stavby vo veci: 1 ks jednostrannej reklamnej stavby typu „Billboard“, umiestnenej v ploche zeleni, popri Braneckého ulici, na pozemku parc. č. XXXX/X, reg. C KN, k. ú. A., rozmer reklamnej plochy – 510 x 240 cm. Daná reklamná stavba bola naposledy povolená rozhodnutím zo dňa 05.11.2014 ako stavba dočasná do 30.09.2015.

4. Na základe vykonaného dokazovania prvostupňový orgán vyvodil, že žalobca ako stavebník nepreukázal iné právo k pozemku, na ktorom je umiestnená predmetná reklamná stavba, a preto bol povinný zastaviť konanie podľa § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona.

5. Voči prvostupňovému rozhodnutiu podal žalobca odvolanie zo dňa 27.09.2019, pričom namietol, že prvostupňový orgán nepostupoval v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a nezistil spoľahlivo skutkový stav.

6. Na podklade podaného odvolania vydal Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutie č. OU-NR-OVBP2-2019/048201-003 zo dňa 16.12.2019 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“), ktorým odvolanie zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil. Odvolací orgán uviedol, že preskúmal prvostupňové rozhodnutie, spisový materiál a nezistil dôvody pre zmenu alebo zrušenie prvostupňového rozhodnutia.

7. Odvolací orgán konštatoval, že súčasťou spisu bola žaloba o vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 29.01.2019, ktorú podala Regionálna správa a údržba ciest Nitra proti žalobcovi ako vlastníkovi reklamných stavieb, pričom v nej bolo uvedené, že Regionálna správa a údržba ciest Nitra vypovedala zmluvu o nájme a vyzvala žalobcu na odstránenie reklamného zariadenia. Výpovedná lehota uplynula dňa 31.12.2018. Na podklade uvedených skutočností odvolací orgán uviedol, že nájomný vzťah obnovený nebol, pretože Regionálna správa a údržba ciest Nitra podala žalobu o vypratanie nehnuteľností a táto okolnosť nebola pre stavebný úrad predbežnou otázkou podľa § 137 stavebného zákona, pretože zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „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. Odvolací orgán tak mal za preukázané, že žalobca v konaní nepreukázal iné právo k pozemku, na ktorom je umiestnená reklamná stavba.

II.

Podstatné zhrnutie argumentov žalobcu

8. Žalobca podal na Krajský súd v Nitre žalobu zo dňa 13.03.2020 (ďalej len „žaloba“), ktorou sa domáhal preskúmania zákonnosti napadnutého rozhodnutia, prvostupňového rozhodnutia, ich zrušenia a vrátenia veci na ďalšie konanie.

9. Žalobca namietol nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia, pretože sa žalovaný vôbec nezaoberal námietkou predpojatosti, s ktorou sa prvostupňový orgán vysporiadal nepreskúmateľným spôsobom. Žalobca namietol predpojatosť zamestnancov prvostupňového orgánu, ktorí sa snažili zasiahnuť do rôznych súkromnoprávných vzťahov žalobcu k tretím osobám a žalovaný nezohľadnil, že daní zamestnanci nepostupovali nezáujato. Žalobca namietol, že osoby, ktoré prejednávali veci žalobcu, boli predpojaté a mali byť vylúčené, pretože mimo právomoci správneho orgánu zasielali zmluvným partnerom žalobcu listy, ktorými žiadali, aby ukončili zmluvné vzťahy so žalobcom, a to s poukazom na ich vlastný právny názor týkajúci sa obsahu územného plánu mesta Nitra. Žalobca uviedol, že rozhodnutia, ktorými prvostupňový orgán rozhodol o námietkach predpojatosti boli nepreskúmateľné a nepokrývali predmet námietky.

10. Žalobca namietol, že zistenie skutkového stavu orgánom verejnej správy bolo nedostačujúce na riadne posúdenie veci. Žalobca namietol, že orgány verejnej správy neskúmali, či konanie vo veci vypratania nehnuteľnosti prebieha, aké otázky s vplyvom na správne konanie sa v ňom riešia a iné. Žalobca namietol, že žalovanému zjavne stačila len skutočnosť, že žaloba bola podaná, a to bez ohľadu, či bola podaná dôvodne, pretože nedôvodne podá žaloba znamená, že došlo k obnove nájmu.

11. Žalobca mal za to, že napadnuté rozhodnutie je postihnuté aj vadou nesprávneho právneho posúdenia, pretože ak žalovaný aplikoval § 137 stavebného poriadku (resp. neaplikoval), že sa ani len nepokúsil o dohodu medzi účastníkmi a takto si nemohol zistiť spoľahlivo skutkový stav z dôvodu, že si urobil o viacerých občianskoprávných otázkach bez opory v zákone názor sám, nemožno rozhodnutie považovať za zákonné. Žalovaný pochybil, ak nehodnotil opomenutie prvostupňového orgánu postupovať podľa § 137 stavebného zákona ako nesprávne len s tým, že si urobil názor

sám, pričom uvedené nemal v právomoci a nemohol prejudikovať rozhodnutie súdu. Uvedený postup predstavuje nesprávnu aplikáciu § 137 stavebného zákona.

12. Ďalej žalobca namietol, že pokiaľ žalovaný a prvostupňový orgán zjavne pred aplikáciou § 60 ods. 2 písm. b) neaplikovali § 60 ods. 1 stavebného zákona, potom je uvedené akceptáciou, že dokumentácia poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. V takom prípade malo dôjsť k meritórnemu rozhodnutiu a nie procesnému. Orgány verejnej správy tak neprimerane aplikovali ustanovenia týkajúce sa povoľovania stavby na konanie o predĺžení doby trvania už raz povolenej reklamnej stavby, pričom nezistili, ako je možné, že k danému povoleniu malo dôjsť.

13. Žalobca uviedol, že na to, aby žaloba, hoc aj označená ako podaná podľa § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka, mala vyvolať predpokladané účinky, musia byť splnené hmotnoprávne a procesné podmienky. Uvedené podmienky by v danom prípade mali byť splnené tým, že ďalší účastník konania platne ukončil nájomnú zmluvu výpoveďou, pričom tieto však žalovaný a prvostupňový orgán nehodnotili a jedná o podmienky, ktoré podľa žalobcu žaloba nespĺňala. Žalobca namietol, že žalovaný nesprávne právne vec posúdil v otázke perfektnosti a účinnosti úkonu podľa § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka, ale aj v ďalších otázkach, v ktorých nie je možné badať komplexné posúdenie dôvodnosti podanej žaloby ďalším účastníkom konania. Pokiaľ je totiž podaná žaloba nedôvodná, resp. je konanie zastavené, účinky predpokladané § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka vyvolávať nemôže a došlo by aj k opätovnému obnoveniu nájmu, ak by vôbec existoval dôvod pre záver nájomného vzťahu, ktorý sa však podľa žalobcu ukázal ako neexistujúci a tento záver bolo možné vyvodiť z verejných registrov už v čase rozhodovania prvostupňového orgánu a žalovaného.

III.

Vyjadrenie žalovaného

Ďalšie podania účastníkov konania

14. Žalovaný sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 19.04.2021, pričom zotrval na tom, že postup orgánov verejnej správy bol správny, pretože spisový materiál obsahuje doklady, ktoré odôvodňujú postup správnych orgánov v konaní. Z obsahu administratívneho spisu bolo zrejmé, že stavebný úrad považoval získané dokumenty za dostatočné k tomu, aby zastavil konanie o zmenu doby trvania reklamnej stavby, pretože žalobca ako vlastník reklamnej stavby nepreukázal iné právo k pozemku, na ktorom je reklamná stavba umiestnená.

15. K námietke ohľadom predpojatosti zamestnancov žalovaný uviedol, že súčasťou spisového materiálu sú rozhodnutia mesta Nitra, ktorými bola zamietnutá námietka predpojatosti voči B. C. a D. E.. Prvostupňový orgán sa tak s námietkami predpojatosti vysporiadal v súlade so zákonom. Ďalej žalovaný uviedol, že pracovníci disponujú osvedčeniami o získaní osobitného kvalifikačného predpokladu na zabezpečenie činnosti stavebného úradu.

16. Ďalej žalovaný s odkazom na spisový materiál uviedol, že nájomný vzťah v čase konania o predĺžení trvania reklamnej stavby a následne odvolacieho konania už netrval, a táto skutočnosť nemohla byť v žiadnom prípade pre stavebný úrad predbežnou otázkou, resp. povinnosťou podľa § 137 stavebného zákona, pretože občiansky zákonník jasne hovorí, že nájomná zmluva sa obnoví len v tom prípade, ak prenajímateľ nepodá v lehote 30 dní od skončenia nájmu návrh na vypratanie nehnuteľnosti. V predmetnom prípade neexistovala žiadna námietka, ktorá vyplýva z vlastníckeho alebo iného práva k pozemku (§ 137 stavebného zákona). Žalobca jednoducho v konaní o zmenu doby trvania reklamnej stavby nevedel preukázať, že má k pozemku, na ktorom je umiestnená jeho reklamná stavba, iné právo. To, že bola zo strany vlastníka pozemku podaná žaloba na vypratanie nehnuteľnosti neznamená, že sa jedná o občianskoprávnu námietku. Vlastník si len podaním žaloby splnil svoju zákonnú povinnosť podľa § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka.

17. Žalovaný ďalej uviedol, že nemá právomoc skúmať dôvodnosť podanej žaloby, pretože uvedené patrí súdu. Správne orgány vychádzali z predložených dokladov a z § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka. Súčasne žalovaný uviedol, že žalobca žiadnym spôsobom neoznámil a ani nepreukázal, že došlo k späťvzatiu žaloby nájomcom pozemku - Regionálnej správy a údržby ciest Nitra. O uvedenej skutočnosti sa žalovaný dozvedel až doručením tejto žaloby. Žalovaný nemal povinnosť skúmať stav

súdneho spisu, ktorý je predmetom civilného konania, ale bolo to povinnosťou žalobcu. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť.

18. Žalobca sa následne vyjadril replikou zo dňa 03.06.2021, pričom zotrval na svojej žalobnej argumentácii.

19. Ďalší účastníci konania sa v súdnom konaní nevyjadrili.

20. Ďalšie písomné podania zo strany účastníkov konania neboli podané.

IV.

Posúdenie podstatných skutkových a právnych argumentov

21. Na základe § 3 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 151/2022 Z. z. o zriadení správnych súdov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov začal od 01.06.2023 činnosť Správny súd v Bratislave a súčasne výkon správneho súdnictva prešiel z Krajského súdu v Bratislave, Krajského súdu v Nitre a Krajského súdu v Trnave na Správny súd v Bratislave vo všetkých veciach, v ktorých je od 01.06.2023 daná právomoc správnych súdov. Predmetná vec preto zo zákonných dôvodov podľa predchádzajúcej vety prešla v júni 2023 na Správny súd v Bratislave. V súlade s Rozvrhom práce Správneho súdu v Bratislave na rok 2024 v znení Dodatku č. 4, účinného od 21.05.2024, bola vec náhodným výberom prerozdelená a pridelená senátu 7S a je vedená pod sp. zn. NR-15S/17/2020.

22. Vo vzťahu k pasívnej legitímácii orgánu verejnej správy dáva správny súd do pozornosti, že v súlade s § 35 ods. 1 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „SSP“) v spojení s § 180 ods. 1 až 3 SSP konal so žalovaným - Regionálnym úradom pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, na ktorý v zmysle § 12 a § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení účinnom od 01.04.2025 (ďalej len „nový stavebný zákon“) prešla pôsobnosť vykonávať štátnu správu v druhom stupni pre rozhodnutia stavebného úradu. Regionálny úrad je explicitne označený ako odvolací orgán pre rozhodnutia stavebného úradu, resp. je zaradený medzi orgány štátnej správy vo výstavbe. Zároveň podľa § 84 ods. 9 nového stavebného zákona je regionálny úrad druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8. V danom prípade ide preto pre účely súdneho konania podľa SSP o tzv. administratívnu procesnú subjektivitu orgánu verejnej správy, ktorá je odvodená od pôsobnosti a právomoci orgánu verejnej správy konať a rozhodovať v administratívnom konaní, hoci osobitným zákonom takémuto správne mu orgánu nemusí byť právna subjektivita priznaná. Zo znenia § 35 ods. 1 SSP vyplýva, že orgán verejnej správy má procesnú subjektivitu aj v prípade, ak by nemal všeobecnú spôsobilosť mať práva a povinnosti. Ak je aj regionálny úrad preddavkovou organizáciou podľa § 7 ods. 3 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, pričom preddavková organizácia nie je právnickou osobou (§ 22 ods. 2 štvrtá veta zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), a teda nemá plnú spôsobilosť mať práva a povinnosti, neznamená to, že regionálny úrad nie je orgánom štátnej správy. Z toho dôvodu má regionálny úrad ako orgán štátnej správy administratívnu procesnú subjektivitu na účel správneho súdneho konania. S odkazom na uvedené tak správny súd konal s Regionálnym úradom pre územné plánovanie a výstavbu Nitra ako žalovaným.

23. Správny súd v Bratislave ako vecne a miestne príslušný správny súd preskúmal žalobu, žalobou napadnuté rozhodnutie, vrátane postupu v administratívnom konaní v rozsahu žalobných bodov tak, ako vyplývali z obsahu žaloby a dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná a s odkazom na § 190 SSP žalobu zamietol.

24. Správny súd prejednal vec bez nariadenia pojednávania podľa § 107 ods. 2 SSP, pretože ani jeden z účastníkov nepožiadal o nariadenie pojednávania (§ 107 ods. 1 písm. a/ SSP) a súd má zároveň za to, že sú splnené ďalšie procesné podmienky na prejednanie veci bez pojednávania. Termín verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli správneho súdu a na webovom sídle súdu najmenej päť dní pred jeho vyhlásením a rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 24.09.2025 (§ 137 ods. 4 SSP).

25. Podľa § 493e SSP, v znení účinnom od 01.07.2023, konania začaté a neskončené do 30. júna 2023 sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2023; ustanovenie § 493f tým nie je dotknuté.

26. Podľa § 177 ods. 1 SSP, správnu žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.

27. 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.

28. Podľa prvej vety § 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.

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

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. 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 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.

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

34. Podľa § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka, 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.

35. Úlohou správneho súdu bolo, na podklade uplatnených žalobných bodov, preskúmať napadnuté rozhodnutie a prvostupňové rozhodnutie, pričom s odkazom na viazanosť rozsahom a dôvodmi žaloby sa správny súd zameril na vyhodnotenie, či orgány verejnej správy postupovali v súlade s príslušnými právnymi predpismi, či dostatočne zistili skutkový stav veci a či boli splnené všetky podmienky na vydanie rozhodnutia o zastavení konania o zmenu doby trvania reklamnej stavby.

36. Správny súd v prvom rade konštatuje, že na základe vlastnej činnosti zistil, že vo veciach žalobcu, založených na obdobnom skutkovom základe (jednalo sa o prieskum rozhodnutí, ktorými došlo k zastaveniu konania o zmenu doby trvania reklamnej stavby) Najvyšší správny súd Slovenskej republiky vydal viacero rozhodnutí (napr. rozsudok Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Svk/18/2021 zo dňa 29.03.2023 alebo sp. zn. 5Sžk/17/2021 zo dňa 15.12.2021), a preto z nich bude správny súd aj v tomto rozsudku primerane vychádzať.

K námietke žalobcu ohľadom nepreskúmateľnosti rozhodnutí vo vzťahu k ním uplatnenej námietke zaujatosti voči zamestnancom

37. Žalobca namietol, že žalovaný sa vôbec nezaoberal námietkou zaujatosti, ktorú žalobca podal voči zamestnancom. Uvedenú námietku vyhodnotil správny súd ako nedôvodnú. Čo sa týka prvostupňového orgánu, tak tento sa s uplatnenou námietkou v prvostupňovom rozhodnutí vysporiadal tak, že na strane 5 odkázal na osobitné rozhodnutia zo dňa 30.10.2017, ktorými bolo rozhodnuté o námietke zaujatosti voči všetkým zamestnancom stavebného úradu, najmä D. F. E. a B. G. C., pričom tieto námietky boli zamietnuté. Na uvedené následne odkázal aj žalovaný v napadnutom rozhodnutí.

38. Správny súd preskúmal administratívny spis a konštatuje, že sa v ňom nachádza rozhodnutie č. 16043/2015-016-Re zo dňa 30.10.2017 (ďalej len „rozhodnutie o námietke zaujatosti“), ktorým došlo k zamietnutiu námietky „predpojatosti“, ktorú podal žalobca. Vychádzajúc z rozhodnutia o námietke zaujatosti správny súd konštatuje, že príslušný orgán preskúmal uplatnenú námietku žalobcu a rozhodol o jej zamietnutí. Ak tak prvostupňový orgán v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia a následne aj žalovaný odkázali na rozhodnutie o námietke zaujatosti, tak nepochybili, pretože odkázali na právoplatné rozhodnutie o námietke zaujatosti, s ktorým bol žalobca preukázateľne oboznámený (doručenka k 22.11.2017). Nemožno tak prisvedčiť námietke o nepreskúmateľnosti.

K námietke ohľadom nedostatočne zisteného skutkového stavu veci a k aplikácii § 137 stavebného poriadku

39. Správny súd v zhode s kasačným súdom (už spomenuté rozsudky Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Svk/18/2021 zo dňa 29.03.2023 alebo sp. zn. 5Sžk/17/2021 zo dňa 15.12.2021) 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 zo dňa 28.09.2015, v znení dodatku č. 1 zo dňa 30.12.2015 bola predmetná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú. Z administratívneho spisu správny súd zistil, že nájomná zmluva bola vypovedaná dňa 25.05.2018, pričom výpoveď si žalobca prevzal dňa 15.06.2018. Ďalšou podstatnou skutkovou okolnosťou, ktorá je zaznamenaná v administratívnom spise, je kópia žaloby na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 29.01.2019, ktorú voči žalobcovi podala Regionálna správa a údržba ciest Nitra, pričom súdne konanie na podklade danej žaloby bolo vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 16C/9/2019. Žalobca tak nepreukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemku, keďže nepredložil ani novú nájomnú zmluvu, ani výpis z listu vlastníctva. Práve naopak, predloženými dokladmi bolo zrejmé, že žalobca nemal žiaden vzťah k pozemku, na ktorom stála reklamná stavba. Ako už bolo spomenuté, vlastník pozemku podal žalobu na vypratanie nehnuteľnosti v zmysle § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka, 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. Správny 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 nemalo oporu v zákone. Správny súd preto s ohľadom na skutkové okolnosti uvedené vyššie nepovažuje túto námietku za tzv. predbežnú otázku, pri ktorej by bolo potrebné aplikovať § 137 stavebného zákona. Správny súd v tejto súvislosti konštatuje, že judikatúra (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžp/23/2013 zo dňa 30.04.2014) 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 správneho súdu ani nejde o predbežnú otázku, tak ani jej prípadný občianskoprávny presah z nej nečiní občianskoprávnou námietkou, 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.

K námietke žalobcu ohľadom nesprávnej aplikácie § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona

41. Žalobca namietol, že pokiaľ orgány verejnej správy pred aplikáciou § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona neaplikovali § 60 ods. 1 stavebného zákona, mal za to, že predložená dokumentácia predstavovala dostatočný podklad pre rozhodnutie. Uvedenú žalobnú námietku vyhodnotil správny súd ako nedôvodnú.

42. Ako vyplýva z § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona, stavený úrad zastaví konanie, ak stavebník nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4, pričom podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona je povinnosťou stavebníka, aby preukázal, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Ako to už správny súd uviedol, žalobca ako stavebník nepreukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemku (teda podmienku podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona), keďže nepredložil ani novú nájomnú zmluvu, ani výpis z listu vlastníctva, čo má automaticky za následok zastavenie konania podľa § 60 ods. 2 písm. b) stavebného zákona. Orgány verejnej správy tak nepochybili. Aplikácia § 60 ods. 1 stavebného zákona neprichádzala do úvahy, pretože § 60 ods. 2 stavebného zákona explicitne uvádza, v akých prípadoch stavebný úrad konanie zastaví, a preto stavebný úrad nemal oprávnenie postupovať podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona.

K námietke žalobcu ohľadom nesprávneho právneho posúdenia veci v otázke perfektosti a účinnosti úkonu podľa § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka

43. Uvedenú žalobnú námietku vyhodnotil správny súd ako nedôvodnú. Tu je potrebné súhlasiť so žalovaným v tom, že mu ako orgánu verejnej správy nevyplýva žiadna povinnosť a v konečnom dôsledku ani právomoc k tomu, aby vyhodnotil dôvodnosť podanej žaloby alebo nie – uvedené je v kompetencii všeobecného súdu. Orgány verejnej správy správne vychádzali z predložených dokladov – bola preukázaná žaloba na vypratanie nehnuteľnosti a nepredĺženie nájmu, čím mali orgány verejnej správy za dostatočne preukázané závery o tom, že žalobca nepreukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemku. Súčasne je potrebné súhlasiť so žalovaným, že v administratívnom spise sa nenachádza informácia o späťvzati žaloby a o zastavení konania o vypratanie nehnuteľnosti, a preto nebolo možné na uvedené prihliadnuť. Súčasne sa nejedná o informáciu, ktorá by bola žalovanému známa z jeho vlastnej činnosti.

44. Na podklade vyššie uvedených skutočností tak správny súd dospel k záveru, že si orgány verejnej správy za účelom rozhodovania zaobstarali dostatok dôkazov, vec správne právne posúdili, a preto správny súd žalobu s odkazom na § 190 SSP ako nedôvodnú zamietol.

45. O trovách konania správny súd rozhodol podľa § 168 SSP, keď žalovanému aj napriek úspechu v súdnom konaní nárok na náhradu trov konania nepriznal, keďže mu žiadne trovy v konaní nevznikli. Správny súd nepriznal právo na náhradu trov konania ani ďalším účastníkom konania, pretože im nebola zo strany správneho súdu uložená žiadna povinnosť a v konaní nevyvinuli žiadnu aktivitu.

46. Toto rozhodnutie senát Správneho súdu v Bratislave prijal pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorú je možné podať prostredníctvom Správneho súdu v Bratislave na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v lehote jedného mesiaca od doručenia tohto rozhodnutia (§ 443 ods. 1 SSP v spojení s § 493e SSP). Zmeškanie lehoty na podanie kasačnej sťažnosti nemožno odpustiť (§ 443 ods. 5 SSP).

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 uviesť a) označenie napadnutého rozhodnutia, b) údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené, c) opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len „sťažnostné body“), d) návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh) (§ 445 ods. 1 SSP).

Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti (§ 445 ods. 2 SSP).

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len tým, že správny súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že a) na rozhodnutie vo veci nebola daná právomoc súdu v správnom súdnictve, b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník konania, nemal procesnú subjektivitu, c) účastník konania nemal spôsobilosť samostatne konať pred správnym súdom v plnom rozsahu a nekonal za neho zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už skôr právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už skôr začalo konanie, e) vo veci rozhodol vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený správny súd, f) nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, g) rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci, h) sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu, i) nerešpektoval záväzný právny názor, vyložený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti alebo j) podanie bolo nezákonne odmietnuté (§ 440 ods. 1 SSP).

Dôvod kasačnej sťažnosti uvedený v odseku 1 písm. g) až i) sa vymedzí tak, že sťažovateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. Dôvod kasačnej sťažnosti nemožno vymedziť tak, že sťažovateľ poukáže na svoje podania pred správnym súdom (§ 440 ods. 2 SSP).

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Tieto povinnosti neplatia, ak má sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa; ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d); je žalovaným Centrum právnej pomoci (§ 449 ods. 1 a 2 SSP).