

Súd: Najvyšší správny súd SR
Spisová značka: 3Svk/57/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3021200327
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Kristína Babiaková
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2024:3021200327.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Kristíny Babiakovej (sudkyňa spravodajkyňa), zo sudkyne JUDr. Anity Filovej a sudcu JUDr. Rastislava Dluhoša, PhD. v právnej veci žalobkyne: Tasto Lunghi Investment Corporation, s.r.o., Štúrova 100, 900 33 Marianka, IČO: 35 801 841, zastúpená advokátskou kanceláriou: Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava, IČO: 35 951 087, proti žalovanému: Okresný úrad Trenčín, odbor výstavby a bytovej politiky, Hviezdoslavova 3, Trenčín, za účasti ďalších účastníkov a účastníčok: 1) C.. Z. L., K. XR., V., 2) W. L., K. XR., V., 3) L. V., bytom B. H. X, O. U. O. X., 4) R. M., K. P. XXX, 5) Z. V., M. XXX, M., 6) L. B., K. P. XXX, V., 7) Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, 8) C.. T. M., W. XX, V., 8) Okresná prokuratúra Nové Mesto nad Váhom, Hviezdoslavova 36, Nové Mesto nad Váhom; o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. OU-TN-OVBP2-2021/018647-003 zo dňa 28. júla 2021, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne č. k. 13 S 109/2021-150 zo dňa 6. júla 2022, takto

rozhodol:

- I. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť zamietá.
- II. Účastníkom konania právo na náhradu trov kasačného konania nepriznáva.

odôvodnenie:

I. Priebeh administratívneho konania

1. Podaním zo dňa 29. januára 2019 požiadali ďalší účastníci 1) a 2) o vydanie stavebného povolenia k stavbe označenej ako „Rekreačný dom Tradícia“, ktorá mala byť umiestnená na pozemku reg. C, parc. č. XXXX/X, kat. územie O. V., obec Nová Bošáca, okres Nové Mesto Nad Váhom, zapísanom na liste vlastníctva č. XXX (ďalej len „sporný pozemok“).

2. Vzťah a oprávnenie stavať na spornom pozemku vyvodzovali ďalší účastníci 1) a 2) zo svojho vlastníctva (ďalší účastník 1) vlastnil samostatne 21,75% zo sporného pozemku, ďalšia účastníčka 2) vlastnila samostatne 0,089 % zo sporného pozemku a v spoluvlastníctve vlastnili ďalší účastníci 1) a 2) ďalších 7,94 % zo sporného pozemku - celkovo teda vlastnili zaokrúhlene 29,78% sporného pozemku) a z titulu nájomnej zmluvy č. 00154/2018-PNZ-P40019/18.00 zo dňa 28. novembra 2018 uzatvorenej medzi ďalším účastníkom 1) ako nájomcom a ďalším účastníkom 7) ako prenajímateľom (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorý spravoval podiel na spornom pozemku po nezistenom spoluvlastníkovi pánovi L. B. v rozsahu približne 20,83 %. Podiely spoluvlastníkov na spornom pozemku ďalší účastníci 1) a 2) preukazovali priloženým výpisom z katastra nehnuteľností.

3. V nájomnej zmluve bolo uvedené, že jej predmetom je nájom poľnohospodárskeho pozemku (čl. II nájomnej zmluvy) a dohodnutý účel nájmu bolo „poľnohospodárske využitie pozemku na účely samozásobenia“ (čl. III ods. 1 nájomnej zmluvy). Dohodnutý účel nájomnej zmluvy bolo možné meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa (čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy). Nájomca bol povinný sporný pozemok „využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely, a to primerane druhu pozemku so starostlivosťou riadneho hospodára“ (čl. VI ods. 1 nájomnej zmluvy). Medzi účastníkmi

konania nebolo sporné, že súhlas prenajímateľa podľa čl. III ods. 2 nájomnej zmluvy v stavebnom konaní nebol predložený.

4. Obec Nová Bošáca (ďalej len „prvostupňový orgán“ alebo „stavebný úrad“) vydala stavebné povolenie č. A/2019/00307/Če zo dňa 15. augusta 2019 (ďalej len „stavebné povolenie“) v spojenom územnom a stavebnom konaní k stavbe „Rekreačný dom Tradícia“, ktorá mala byť umiestnená na spornom pozemku, ako aj na pozemkoch reg. „C“, parc. č. XXXX/X, XXXX, kat. územie O. V., obec Nová Bošáca, okres Nové Mesto Nad Váhom.

5. Proti stavebnému povoleniu podal odvolanie ďalší účastník 7), ktorý namietal, že uzatvorená nájomná zmluva ďalších účastníkov 1) a 2) neoprávňovala na stavbu na prenajatých pozemkoch a ďalších účastník 7) ani nedal písomný súhlas na takúto stavbu. Žalovaný listom zo dňa 5. decembra 2019 oznámil stavebnému úradu, že odvolanie ďalšieho účastníka 7) bolo podané oneskorene.

6. Listom zo dňa 11. decembra 2019 stavebný úrad požiadal Okresnú prokuratúru Nové Mesto nad Váhom o podanie protestu proti stavebnému povoleniu z dôvodov uvedených v odvolaní ďalšieho účastníka konania 7).

7. Listom doručeným dňa 20. decembra 2019 ďalší účastníci 1) a 2) oznámili stavebnému úradu prevod práv a povinností stavebníka z vydaného, právoplatného stavebného povolenia na žalobkyňu.

8. Okresná prokuratúra Nové Mesto nad Váhom podala proti stavebnému povoleniu protest č. PD 25/20/330-4 zo dňa 20. marca 2020. Nezákonnosť stavebného povolenia videla v tom, že v stavebnom konaní nebolo preukázané, že stavebníci sú výhradnými, resp. väčšinovými vlastníkmi sporného pozemku, resp. pozemkov, na ktorých ma byť stavba „Rekreačný dom Tradícia“ umiestnená a ani nepreukázali, že majú iné právo podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), ktoré by ďalších účastníkov 1) a 2) oprávňovalo zriadiť na spornom pozemku stavbu.

9. Stavebný úrad na základe podaného protestu rozhodnutím č. 1/2020/00501/Če zo dňa 14. apríla 2020 zrušil stavebné povolenie. Žalovaný rozhodnutím č. OU-TN-OVBP2-2020/024901-002/Ja zo dňa 1. októbra 2020 zrušil predchádzajúce rozhodnutie stavebného úradu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

10. Stavebný úrad rozhodnutím č. A/2021/00311/Če zo dňa 22. februára 2021 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“) opätovne zrušil právoplatné stavebné povolenie.

11. Žalovaný rozhodnutím č. OU-TN-OVBP2-2021/018647-003 zo dňa 28. júla 2021 (ďalej len „rozhodnutie žalovaného“ alebo „žalované rozhodnutie“) zmenil prvostupňové rozhodnutie v časti označenia ustanovenia, podľa ktorého stavebný úrad zrušil stavebné povolenie. Vo zvyšku prvostupňové rozhodnutie potvrdil (uviedol, že ostatné časti výroku prvostupňového rozhodnutia sa nemenia).

12. K podstate veci žalovaný uviedol, že pôvodní stavebníci [ďalší účastníci 1) a 2)] sú menšinoví spoluvlastníci sporného pozemku. Pokiaľ je pozemok v podielovom spoluvlastníctve, stavebníkom sú buď všetci vlastníci alebo za podmienok uvedených v § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) rozhodujú o hospodárení so spoločnou vecou spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Takúto väčšinu ďalší účastníci 1) a 2) nepreukázali.

II. Priebeh konania pred správnym súdom a jeho rozhodnutie

13. Proti rozhodnutiu žalovaného podala žalobkyňa správnu žalobu na Krajský súd v Trenčíne (ďalej len „správny súd“) a žiadala, aby správny súd zrušil rozhodnutie žalovaného ako aj prvostupňové rozhodnutie.

14. Žalobkyňa namietala, že príslušné orgány sa riadne nevysporiadali s jej relevantnými námietkami, ktoré ani nezohľadnili pri svojom rozhodovaní. Dala do pozornosti, že sporný pozemok je v katastri nehnuteľností vedený ako „zastavané plochy a nádvoria“, nejde o poľnohospodársky pozemok. Stavba teda nebola postavená na poľnohospodárskej pôde. Poukazovala na čl. VI ods. 1 nájomnej zmluvy, podľa ktorej boli nájomcovia - ďalší účastníci 1) a 2) oprávnení využívať sporný pozemok primerane jeho druhu, teda v prípade pozemku označenom ako „zastavané plochy a nádvoria“ bolo možné sporný pozemok využívať na zastavanie.

15. Podľa právneho názoru žalobkyne, ak právny úkon - súhlas vlastníka sporného pozemku s výstavbou, dal jeden z jeho spoluvlastníkov, podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka tento súhlas zaväzuje všetkých spoluvlastníkov spoločne a nerozdielne. Ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje len vnútorné vzťahy spoluvlastníkov, nie konanie za spoluvlastníkov navonok.

16. Žalobkyňa tiež zastávala názor, že žalovaný a prvostupňový orgán mali v predmetnej situácii zohľadniť, že práva žalobkyne ako stavebníčky už boli spotrebované, keďže stavba bola zhotovená a od 5. februára 2021 prebieha na stavebnom úrade kolaudačné konanie. Bolo podľa názoru žalobkyne povinnosťou stavebného úradu v predmetnom konaní dbať na dobromyseľne nadobudnuté práva, aby boli postupom príslušných orgánov čo najmenej dotknuté. Odmietnutie tejto argumentácie s odkazom na

to, že príslušné ustanovenia všeobecného predpisu o správnom konaní týkajúce sa mimoodvolacieho konania sa nevzťahujú na konania o proteste prokurátora, nepovažovala žalobkyňa za dostačujúce.

17. Na pojednávaní dňa 22. júna 2022 žalobkyňa doložila správne mu súdu rozsudok Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č. k. 4C/18/2019-225 zo dňa 21. januára 2022 (právoplatné dňa 31. marca 2022), ktorým príslušný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k spornému pozemku (ako aj k parcele č. XXXX) a spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov prikázal do výlučného vlastníctva ďalšieho účastníka 1).

18. Rovnako žalobkyňa predložila aj kúpnu zmluvu zo dňa 6. mája 2022, ktorou ďalší účastníci 1) a 2) predali celý sporný pozemok (ako aj parcelu č. XXXX) žalobkyňi.

19. Správny súd rozsudkom č. k. 13 S 109/2021-150 zo dňa 6. júla 2022 (ďalej len „napadnutý rozsudok“) zamietol správnu žalobu žalobkyne. Stotožnil sa pritom s názorom prvostupňového orgánu a žalovaného, že stavebné povolenie bolo vydané nezákonne, keďže bolo vydané stavebníkom, ktorí boli menšinoví spoluvlastníci, pričom toto považoval správny súd za neprípustné. Oprávnenie požiadať o vydanie stavebného povolenia vo vzťahu k pozemku v spoluvlastníctve menšinovému spoluvlastníkovi zo žiadneho zákonného ustanovenia, podľa názoru správneho súdu, nevyplýva. Správny súd sa nestotožnil s interpretáciou § 139 Občianskeho zákonníka predkladanou žalobkyňou (bod 18 napadnutého rozsudku). Podľa názoru správneho súdu žalobkyňi, resp. jej predchodcom nevyplývalo právo stavby na spornom pozemku ani z čl. VI ods. 1 nájomnej zmluvy. Predmet nájomnej zmluvy totiž jasne uvádzal, že účelom je len poľnohospodárske využitie pozemkov na účely samozásobenia, nie však stavebná činnosť.

20. Podľa názoru správneho súdu ani prebiehajúce kolaudačné konanie nezakladá prekážku tomu, aby správny súd posudzoval zákonnosť rozhodnutia, ktorým bolo protestu prokurátora vyhovené a stavebné povolenie bolo zrušené.

III. Kasačná sťažnosť a priebeh konania na kasačnom súde

21. Proti napadnutému rozsudku správneho súdu podala žalobkyňa - sťažovateľka kasačnú sťažnosť z dôvodov podľa § 440 ods. 1 písm. f), g) a h) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „SSP“). Žiadala zmeniť napadnutý rozsudok správneho súdu tak, že bude vyhovené jej správnej žalobe.

22. Podľa názoru sťažovateľky sa správny súd opomenul vysporiadať s podstatnými námietkami sťažovateľky. Nemal zohľadniť jej námietku, že žalovaný a prvostupňový orgán v odôvodneniach svojich rozhodnutí len odkázali na protest prokurátora. Tieto rozhodnutia neobsahovali žiadnu správnu úvahu pri hodnotení dôkazov, žiadnu úvahu pri použití právnych predpisov a ani vysporiadanie sa s námietkami sťažovateľky.

23. Pokiaľ sa správny súd venoval námietke sťažovateľky ohľadom preukázania vôle/súhlasu väčšinového spoluvlastníka so stavbou na spornom pozemku, nereflektoval na argumentáciu sťažovateľky ohľadom aplikácie § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Sťažovateľka zopakovala, že podľa jej názoru v dôsledku aplikácie § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon jedného spoluvlastníkov (aj súhlas s výstavbou) viaže všetkých spoluvlastníkov. Na tomto nič nemení ani § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje len vnútorné vzťahy medzi spoluvlastníkmi.

24. Ostatne namietala, že sa správny súd nevysporiadal ani s námietkou, že žalovaný a stavebný úrad mali prihliadať pri zrušovaní právoplatného stavebného povolenia na dobromyseľne nadobudnuté práva. Správny súd tiež nemal vyhodnotiť vplyv skutočnosti, že sťažovateľka sa stala výlučnou vlastníčkou pozemku zastavaného stavbou. Odpadla preto jediná sporná právna prekážka, pre ktorú stavebný úrad zrušil stavebné povolenie. Zrušenie právoplatného stavebného povolenia je tak len vynútenie si formálneho uskutočnenia dodatočného stavebného povolenia podľa § 88a Stavebného zákona. Takýto postup považuje sťažovateľka za zjavne nehospodárny, neúčelný a voči sťažovateľke za šikanózný.

25. Ku kasačnej sťažnosti sťažovateľky sa vyjadril aj žalovaný, ktorý považoval napadnutý rozsudok za zákonný a dostatočne odôvodnený, preto navrhol kasačnú sťažnosť zamietnuť. Rovnako sa vyjadrili aj ďalší účastníci konania 7) a 8) .

26. Po predložení veci kasačnému súdu na rozhodnutie bola táto pridelená do senátu 3 S Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky v zložení JUDr. Katarína Benczová, Mgr. Kristína Babiaková a JUDr. Zuzana Šabová, PhD. Mgr. Kristína Babiaková bola určená ako sudkyňa spravodajkyňa. Počas kasačného konania nadobudol účinnosť rozvrh práce Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky na rok 2023 v znení opatrenia č. 5 (ďalej len „rozvrh práce“). Podľa § 27a písm. A štvrtej časti rozvrhu práce v znení účinnom od 1. júna 2023 bola predmetná vec prerozdelená do senátu 8 S Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky v zložení uvedenom v záhlaví tohto rozsudku.

IV. Posúdenie kasačného súdu

27. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako súd kasačný (§ 438 ods. 2 SSP), po zistení, že kasačná sťažnosť sťažovateľky bola podaná včas (§ 443 ods. 1 SSP), oprávnenou osobou (§ 442 ods. 1 SSP) a je prípustná (§ 439 ods. 1 SSP), preskúmal napadnutý rozsudok správneho súdu spolu s konaním, ktoré predchádzalo jeho vydaniu a dospel k názoru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná.

IV.A K nedostatočnému odôvodneniu napadnutého rozsudku a rozhodnutí správnych orgánov

28. Kasačný súd považuje v predmetnej veci za potrebné sa primárne vysporiadať s namietanou vadou nedostatočného odôvodnenia tak napadnutého rozsudku ako aj rozhodnutia žalovaného a prvostupňového rozhodnutia v rozsahu vymedzenom sťažovateľkou.

29. Vychádzajúc z § 139 ods. 1 a 2 SSP kasačný súd konštatuje, že povinnou náležitosťou rozsudku správneho súdu je aj jeho odôvodnenie. Rovnako kasačný súd nespochybňuje, že právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia (teda právo na poznanie dôvodov, pre ktoré správny súd rozhodol vo veci tak, ako rozhodol) je jedným z čiastkových procesných práv obsiahnutých v práve na spravodlivý proces. Na druhej strane je však už notorietou vo vzťahu k právu na odôvodnenie súdneho rozhodnutia, že účastník konania má právo na odpoveď/odôvodnenie len vo vzťahu k podstatným a relevantným okolnostiam prípadu. Nie s každým argumentom účastníka konania sa tak musí správny súd podrobne v odôvodnení rozsudku vysporiadať.

30. V súvislosti so vznesenou argumentáciou sťažovateľky kasačný súd konštatuje, že správny súd dal odpoveď na všetky relevantné právne otázky a argumenty sťažovateľky v predmetnej veci. Správny súd sa náležite venoval dôvodu vyhovenia protestu prokurátora a zrušeniu stavebného povolenia - teda nepreukázaniu (zo strany stavebníka) výlučného vlastníckeho práva k spornému pozemku, súhlasu/rozhodnutia väčšiny spoluvlastníkov sporného pozemku so stavbou podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka či iného práva stavebníka, oprávňujúceho uskutočniť stavbu na spornom pozemku (bod 18 napadnutého rozsudku). Konštatoval, že táto vada bola relevantná, preukázaná a vysporiadal sa tiež s tým, prečo nájomná zmluva nezakladá právo stavby k spornému pozemku (bod 21 napadnutého rozsudku).

31. Kasačný súd konštatuje, že správny súd sťažovateľke vysvetlil podstatu právnej úpravy hospodárenia a rozhodovania o spoločnej veci podielových spoluvlastníkov (§ 139 Občianskeho zákonníka - bod 17 napadnutého rozsudku) a dal sťažovateľke do pozornosti, že ňou prezentovanú interpretáciu § 139 Občianskeho zákonníka odmieta (bod 18, posledná veta napadnutého rozsudku). Správny súd tiež odmietol argumentáciu sťažovateľky, že by prebiehajúce kolaudačné konanie mohlo založiť nezákonnosť rozhodnutia žalovaného (bod 22 napadnutého rozsudku), pričom práve prebiehajúcim kolaudačným konaním v správnej žalobe sťažovateľka argumentovala potrebu ochrany jej dobromyseľne nadobudnutých práv.

32. Ostatne sa správny súd vysporiadal aj s námietkou sťažovateľky ohľadom nedostatočného odôvodnenia prvostupňového rozhodnutia a rozhodnutia žalovaného (bod 19 a 20 napadnutého rozsudku).

33. Kasačný súd uznáva, že napadnutý rozsudok je možno vo vzťahu k niektorým menej významným námietkam sťažovateľky pomerne stručný, nič to však nemení na skutočnosti, že odpovede na podstatné okolnosti prípadu správny súd v predmetnej veci poskytol. Napadnutý rozsudok správneho súdu preto kasačný súd nepovažuje za nedostatočne odôvodnený a kasačný dôvod podľa § 440 ods. 1 písm. f) SSP v predmetnej veci neidentifikoval.

34. Čo sa týka správnosti právneho posúdenia námietok sťažovateľky, aj v tomto sa kasačný súd v podstatnom stotožňuje so správnym súdom.

35. Pokiaľ sťažovateľka už v správnej žalobe namietala nedostatočné odôvodnenie prvostupňového rozhodnutia a rozhodnutia žalovaného, ani kasačný súd takúto vadu v predmetnej veci neidentifikoval. Rovnako ako pri hodnotení odôvodnenia napadnutého rozsudku aj vo vzťahu k odôvodneniu rozhodnutí správnych orgánov platí, že v tomto príslušné orgány musia obsiahnuť odpovede na všetky pre konanie podstatné otázky. Rozsah a obsiahlosť odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu je pritom potrebné posudzovať aj s ohľadom na predmet správneho konania.

36. V predmetnej veci ide o konanie o proteste prokurátora, príslušné správne orgány vo svojich rozhodnutiach (i keď v stručnosti) jednoznačne identifikovali dôvod nezákonnosti stavebného povolenia - nepreukázanie práva stavby k spornému pozemku (bod 12 tohto rozsudku). V súvisiacom administratívnom konaní pritom nebolo sporné, že pôvodní stavebníci - ďalší účastníci 1) a 2) boli menšinoví vlastníci sporného pozemku a nepredložili súhlas žiadneho z ďalších spoluvlastníkov sporného pozemku so stavbou - „Rekreačný dom Tradícia“. V administratívnom spise je obsiahnutá aj nájomná zmluva, pričom s ohľadom na jej znenie (bod 3 tohto rozsudku) nemohla existovať žiadna racionálna, relevantná pochybnosť o tom, že z nej žiadne právo stavby ďalším účastníkom 1) a 2) nevyplýva a ani nevyplývalo (potvrďovalo to aj oneskorene podané odvolanie ďalšieho účastníka 7) proti

stavebnému povoleniu). S ohľadom na špecifický predmet konania, povahu zistenej nezákonnosti a jej jednoznačnú preukázateľnosť z administratívneho spisu považuje aj kasačný súd, v zhode so správnym súdom, stručné odôvodnenia prvostupňového rozhodnutia a rozhodnutia žalovaného za postačujúce. Kasačný súd neidentifikoval ani odklon správneho súdu od ustálenej rozhodovacej činnosti kasačného súdu a ústavného súdu vo vzťahu k posudzovaniu preskúmateľnosti odôvodnenia rozhodnutí správnych orgánov.

IV.B K aplikácii § 139 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka

37. Kasačný súd sa nestotožnil ani so sťažovateľkou namietanou nesprávnou interpretáciou § 139 Občianskeho zákonníka zo strany správneho súdu.

38. Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

39. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

40. Podľa § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

41. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

42. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

43. V súvislosti s § 139 Občianskeho zákonníka a argumentáciou sťažovateľky dáva kasačný súd do pozornosti, že jeho jednotlivé odseky na seba nadväzujú a nemožno ich vnímať izolovane. Ustanovenia § 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka upravujú rozhodovanie spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou, pričom už § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje vzťah spoluvlastníkov k tretím osobám pri samotnej realizácii rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou. Kasačný súd poukazuje aj na názor doktríny, podľa ktorej § 139 Občianskeho zákonníka „upravuje jednak to, ako sú spoluvlastníci z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločnej veci, oprávnení a povinní vo vzťahu k tretím osobám, a jednak pravidlá rozhodovania, ktoré platia medzi spoluvlastníkmi pri hospodárení so spoločnou vecou. Ide o navzájom previazané ustanovenia, keďže odseky 2 a 3 upravujú mechanizmy, pomocou ktorých dospejú spoluvlastníci k určitému rozhodnutiu o spôsobe hospodárenia so spoločnou vecou (napr. či vec bude daná do nájmu) a odsek 1 upravuje vzťah k tretím osobám už pri samotnom výkone rozhodnutia o spôsobe hospodárenia“ (ŠTEVČEK, M.; DULAK, A.; BAJÁNKOVÁ, J.; FEČÍK, M.; SEDLAČKO, F.; TOMAŠOVIČ, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 1069-1081).

44. Už z vyššie uvedenej previazanosti medzi § 139 ods. 1 a § 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že bez relevantného rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou nemôže minoritný spoluvlastník platne zaviazat' ostatných spoluvlastníkov určitým právnym úkonom týkajúcim sa hospodárenia s celou spoločnou vecou. Porušenie princípov rozhodovania spoluvlastníkov pri hospodárení so spoločnou vecou sa podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka pritom považuje za dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu - na takýto úkon sa preto neprihliada (§ 39 Občianskeho zákonníka - napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 2104/99 zo dňa 21. júna 2001 či rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 162/2004 zo dňa 1. januára 2004). Medzi sťažovateľkou a žalovaným pritom nebolo sporné, že súhlas s realizáciou stavby na spoločnom pozemku (v podielovom spoluvlastníctve) je rozhodovaním o hospodárení so spoločnou vecou. K takémuto výkladu sa prikláňa aj kasačný súd.

45. S ohľadom na vyššie uvedené možno konštatovať, že sťažovateľka sa mylí, pokiaľ s odkazom na § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka argumentuje, že ďalší účastníci 1) a 2) ako minoritní spoluvlastníci boli oprávnení požiadať o stavebné povolenie v súvislosti so sporným pozemkom v podielovom spoluvlastníctve a ich súhlas so stavbou na spornom pozemku zaväzoval všetkých spoluvlastníkov, a teda im zakladal právo stavby na spornom pozemku. Práve naopak, bez rozhodnutia väčšiny spoluvlastníkov sa na ich prípadný súhlas nemohlo prihliadať a ten ani nebol spôsobilý vytvárať práva a povinnosti na strane tretích subjektov. Rozsudok správneho súdu preto aj v tejto časti vychádza zo správneho právneho posúdenia veci.

IV.C K ochrane dobromyseľne nadobudnutých práv v konaní o proteste prokurátora

46. Ostatnou námietkou sťažovateľky proti napadnutému rozsudku bolo nesprávne právne posúdenie týkajúce sa posúdenia primeranosti a udržateľnosti zásahu do právnej istoty sťažovateľky a jej dobromyseľne nadobudnutých práv, v súvislosti s realizovanou a už zhotovenou stavbou, v dôsledku rozhodnutia žalovaného (zrušenia právoplatného stavebného povolenia).

47. Kasačný súd v tejto súvislosti upozorňuje, že právna úprava v SSP týkajúca sa správnej žaloby prokurátora prešla oproti úprave v § 249 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku zmenou, kedy už ochrana dobromyseľnosti nadobudnutia práv nie je výslovnou zákonnou podmienkou aktívnej žalobnej legitímácie prokurátora. V posudzovanom prípade však ani prípadná námietka dobromyseľnosti nadobudnutia práv nemohla byť kasačným súdom vyhodnotená ako dôvodná.

48. Kasačný súd nespochybňuje tvrdenia sťažovateľky, že v čase zrušenia stavebného povolenia na základe protestu prokurátora sporná stavba - „Rekreačný dom Tradícia“ už bola postavená (zrealizovaná) a začalo k nej kolaudačné konanie. Na druhej strane však kasačný súd dáva do pozornosti konštatovaný dôvod nezákonnosti stavebného povolenia - nepreukázanie vzťahu/práva stavby k spornému pozemku, na ktorom bola stavba umiestnená.

49. Z hľadiska dobromyseľnosti stavebníkov kasačný súd považuje za podstatné, že ďalším účastníkom 1) a 2) (v čase podania žiadosti o stavebné povolenie stavebníkom) už zo samotného výpisu z katastra nehnuteľností muselo byť zrejmé, že nie sú väčšinovými vlastníkmi sporného pozemku, na ktorom má byť umiestnená stavba. Táto skutočnosť, vyplývajúca z verejne dostupného registra - katastra nehnuteľností, musela byť zrejmá aj sťažovateľke, keď zmluvne prevzala od menšinových spoluvlastníkov sporného pozemku, na ktorom mala byť realizovaná stavba, práva a povinnosti stavebníka. Na už uvedenom nič nemení ani predložená nájomná zmluva. Aj z tejto je zrejmé, že celkom zjavne neobsahuje žiadne právo stavby, čo muselo byť tiež ďalším účastníkom 1) a 2) zrejmé (bod 3 tohto rozsudku). Pokiaľ sťažovateľka poukazovala na čl. VI ods. 1 nájomnej zmluvy a dožadovala sa zohľadnenia povinnosti užívať sporný pozemok primerane jeho druhu, kasačný súd dodáva, že predmetnú vetu treba čítať v celku. Celá relevantná časť čl. VI ods. 1 nájomnej zmluvy pritom znie „využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely, a to primerane druhu pozemku so starostlivosťou riadneho hospodára.“ Realizáciu rekreačnej stavby na spornom pozemku nepochybne nemožno považovať za využívanie sporného pozemku riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely.

50. Rovnako podľa kasačného súdu dôvod zrušenia právoplatného stavebného povolenia nie je vo všeobecnosti čisto formálny (ako nesprávne uvádza sťažovateľka), ale smeruje k ochrane väčšinových spoluvlastníkov sporného pozemku, ktorí so stavbou na ich pozemku nevyjadrili súhlas, a to aj v prípade, ak už stavba na spornom pozemku stojí. V tejto súvislosti kasačný súd dáva do pozornosti, že logickým následkom/výsledkom zrušenia stavebného povolenia malo byť konanie o dodatočnom povolení stavby - „Rekreačný dom Tradícia“ podľa § 88a a nasl. Stavebného zákona (keďže stavba už stojí). Takéto konanie by nebolo samoučelné, keďže v rámci neho bolo potrebné posúdiť existenciu práva ďalších účastníkov 1) a 2) (resp. sťažovateľky) stavať na spornom pozemku - teda existenciu vôle väčšiny spoluvlastníkov sporného pozemku nechať sporný pozemok zastávať. Pre úplnosť je potrebné dodať, že relevantní (nezistení) spoluvlastníci zastúpení ďalším účastníkom 7) už počas pôvodného stavebného konania komunikovali svoj nesúhlas s predmetnou stavbou (oneskorene podaným odvolaním proti stavebnému povoleniu - bod 5 tohto rozsudku), pričom tento postoj zastávali počas celého konania o proteste, v správnom súdnom konaní ako aj v kasačnom konaní. Práve oneskorene podané odvolanie ďalšieho účastníka 7) proti stavebnému povoleniu bolo dôvodom pre podanie podnetu prokurátorovi stavebným úradom. Z uvedeného preto kasačného súdu jednoznačne vyplýva, že zrušenie stavebného povolenia a nadväzujúce dodatočné povoľovanie spornej stavby tak nebolo/nemohlo byť samoučelné a ani formálne v čase rozhodovania správnych orgánov.

51. Kasačný súd s ohľadom na vyššie uvedené preto konštatuje, že v predmetnom prípade princíp zákonnosti sledovaný protestom prokurátora a zrušením stavebného povolenia nepochybne prevážil záujmy a práva sťažovateľky nadobudnuté stavebným povolením k stavbe, ktorá mala byť umiestnená na pozemku, vo vzťahu ku ktorému sťažovateľka a ani jej právni predchodcovia nemali relevantný vzťah, resp. právo stavby. Kasačný súd sa preto stotožnil so záverom správneho súdu, že prípadné prebiehajúce kolaudačné konanie k stavbe - „Rekreačný dom Tradícia“ nespochybňovalo zákonnosť rozhodnutia žalovaného a ani kompetenciu správneho súdu posúdiť túto zákonnosť.

IV.D K zohľadneniu zmien v skutkovom a právnom stave veci po vydaní rozhodnutia orgánu verejnej správy

52. Podľa § 135 ods. 1 SSP v znení účinnom do 30. júna 2023 „na rozhodnutie správneho súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo v čase vydania opatrenia orgánu verejnej správy.“

53. Podľa § 135 ods. 2 SSP pre správny súd je rozhodujúci stav v čase vyhlásenia alebo vydania jeho rozhodnutia, ak

a) ide o konanie podľa § 6 ods. 2 písm. d) až f) a i) až k),

b) rozhoduje podľa § 192.

54. Pokiaľ sťažovateľka namietala, že správny súd nezohľadnil a nevysporiadal sa s rozsudkom Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č. k. 4 C 18/2019-225 zo dňa 21. januára 2022 (právoplatné dňa 31. marca 2022), ktorým príslušný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k spornému pozemku a s kúpou sporného pozemku sťažovateľkou dňa 6. mája 2022, kasačný súd dáva do pozornosti, že pre správny súd je rozhodujúci skutkový a právny stav v čase rozhodovania orgánu verejnej správy (§ 135 ods. 1 SSP). Výnimky z tohto princípu sú vymedzené v § 135 ods. 2 SSP, prípadne dotvárané príslušnou judikatúrou. V predmetnej veci je však relevantné, že toto konanie nie je konaním podľa § 135 ods. 2 SSP a kasačnému súdu nie je známa taká jeho rozhodovacia činnosť (či rozhodovacia činnosť Ústavného súdu Slovenskej republiky), ktorá by v takomto type konania (za zisteného skutkového stavu) umožňovala neaplikovať § 135 ods. 1 SSP a zohľadniť skutočnosti, ktoré nastali so značným časovým odstupom po vydaní napadnutého rozhodnutia žalovaného (s odstupom roka).

55. Pre úplnosť kasačný súd konštatuje, že ani tieto nové skutočnosti by nerobili konanie o dodatočnom povolení spornej stavby nehospodárnym, čisto formálnym a šikanóznym, ako nesprávne argumentuje sťažovateľka. Ako vyplýva zo zrušeného stavebného povolenia, stavba „Rekreačný dom Tradícia“ mala byť umiestnená aj na pozemku reg. C, parc. č. XXXX, kat. územie O. V., obec Nová Bošáca, okres Nové Mesto Nad Váhom, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX (bod 4 tohto rozsudku). Aj z aktuálneho listu vlastníctva (z verejne dostupného katastra nehnuteľností) k tomuto pozemku vyplýva, že ďalší účastník 1) je len minoritným spoluvlastníkom tohto pozemku a sťažovateľka nie je vlastníčkou žiadneho spoluvlastníckeho podielu predmetného pozemku. V konaní o dodatočnom povolení stavby tak bude stále potrebné minimálne skúmať a ustáliť oprávnenia stavebníkov (sťažovateľky) aj k tejto stavbou dotknutej nehnuteľnosti. Rozsudok okresného súdu či kúpna zmluva zo dňa 6. mája 2022 sa týchto nedostatkov netýkajú.

V. Záver

56. Sumarizujúc vyššie uvedené skutočnosti kasačný súd uzatvára, že nezistil dôvodnosť kasačných námietok sťažovateľky. Rozsudok správneho súdu považuje za v postačujúcej miere odôvodnený, vychádzajúci zo správneho právneho posúdenia veci a súladný s ustálenou rozhodovacou činnosťou kasačného súdu. Preto kasačnú sťažnosť sťažovateľky podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

57. O náhrade trov kasačného konania rozhodol kasačný súd tak, že ju žiadnemu z účastníkov nepriznal, keďže sťažovateľka nemala úspech v kasačnom konaní, u procesne úspešného žalovaného nezistil výnimočné dôvody, pre ktoré by mohol spravodlivo požadovať náhradu trov konania a ďalším účastníkom konania nevznikli v kasačnom konaní žiadne trovy v súvislosti s plnením povinností uložených kasačným súdom a ani kasačný súd nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa (§ 467 ods. 1 v spojení s § 167 ods. 1, § 168, § 169 SSP).

58. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0 (§ 463 SSP v spojení s § 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.