



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zdenky Reisenauerovej a členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Jaroslavy Fúrovej, v právnej veci žalobkyne: **M.**, bytom L., zastúpená advokátkou *JUDr. D.*, Advokátska kancelária v Ž, G., proti žalovanému: **Krajský stavebný úrad v Žiline**, A. Kmeť'a č. 17, Žilina, za účasti: 1/ T. s.r.o., O., IČO: X., 2/ I., bytom V., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného zo dňa 12. mája 2008, č. 2008/00701/Rep, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č.k. 21S 56/2008-90 zo dňa 30. júna 2009, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č.k. 21S 56/2008-90 zo dňa 30. júna 2009 **z m e ň u j e** tak, že rozhodnutie žalovaného zo dňa 12. mája 2008, č. 2008/00701/Rep **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Žalobkyni náhradu trov konania nepriznáva.

### **O d ô v o d n e n i e :**

Krajský súd v Žiline napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala preskúmania zákonnosti rozhodnutia a postupu žalovaného správneho orgánu uvedené v záhlaví tohto rozsudku a žiadala, aby súd preskúmané rozhodnutie žalovaného zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Žalovanému správne mu orgánu a účastníkom konania T. s.r.o., O., IČO: X. a I. náhradu trov konania nepriznal.

Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že krajský súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia žalovaného a konania mu predchádzajúceho mal preukázané, že žalovaný Krajský stavebný úrad v Žiline preskúmaným rozhodnutím č. 2008/00701/Rep zo dňa 12.5.2008 zamietol odvolanie žalobkyne a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa Mesta Žilina č. C-22296/2007-Db zo dňa 12.12.2007, ktorým rozhodnutím ako príslušný stavebný úrad povolilo stavbu „nadstavba a stavebné úpravy obytného domu č. X. na L. ulici a č. X. na ulici V. – vznik 11 bytových jednotiek a prípojky vody“ na pozemku parc. č. X. v kat. úz. Ž pre stavebníka – Realitná kancelária R., s.r.o., Ž.

Krajský súd uznesením č.k. 21S 56/2008-32 zo 17.7.2008 odložil vykonateľnosť preskúmaného rozhodnutia žalovaného správneho orgánu v spojení s rozhodnutím stavebného úradu Mesta Žilina č. C-22296/2007-Db zo dňa 12.12.2007 do právoplatného skončenia konania o žalobe.

Krajský súd pribral do konania ako účastníkov konania Realitnú kanceláriu R., s.r.o., Ž uznesením č.k. 21S 56/2008-44 z 2.12.2008, I. uznesením č.k. 21S 56/2008-49 zo 14.1.2009, a spoločnosť T. s.r.o., V. uznesením č.k. 21S 56/2008-63 z 21.4.2009. V priebehu konania spoločnosť T. s.r.o., O. vstúpila do práv stavebníka na základe dohody o postúpení práv o prevode povinností zo zmluvy o výstavbe z 4.5.2007 uzavretej s Realitnou kanceláriou R., s.r.o., Ž. Uznesením zo dňa 23.6.2009 krajský súd návrh žalobkyne na prerušenie konania zamietol.

Krajský súd po preskúmaní zákonnosti rozhodnutí a postupov prvostupňového a druhostupňového správneho orgánu mal za to, že preskúmané rozhodnutia sú súladné so zákonom a sú vecne správne. Žalobné dôvody, týkajúce sa preukázania náhradného

vlastníctva stavebníka podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1, písm. c/ stavebného zákona, namietané žalobkyňou v žalobe považoval za nedôvodné a v celom rozsahu sa stotožnil s právnym názorom vysloveným v rozhodnutí druhostupňového správneho orgánu. Konštatoval, že v konaní bola preukázaná zmena stavebníka zo spoločnosti R., s.r.o., Ž na spoločnosť T. s.r.o., V. a to na základe dohody uzatvorenej medzi doterajším stavebníkom spoločnosťou Realitná spoločnosť R., s.r.o., Ža novým stavebníkom T. s.r.o., V., ktorá preukazuje, že pôvodný stavebník touto dohodou previedol všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výstavbe zo dňa 4.5.2007 vrátane jej dodatku zo dňa 25.6.2007 a súčasne týkajúce sa prevodu práv a povinností vyplývajúce zo stavebného povolenia Mesta Žilina č. C-22296/2007-Db z 12.12.2007.

Krajský súd poukázal na skutkové zistenia stavebného úradu Mesta Žilina, zaoberajúc sa predovšetkým zmluvou o výstavbe, ktorá bola uzatvorená medzi pôvodným stavebníkom Realitou spoločnosťou R., s.r.o., Ž a v zmluve špecifikovanými vlastníckymi bytov a nebytových priestorov dňa 4.5.2007 a 25.6.2007 podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z., ktorej vklad bol povolený Správou katastra Žilina dňa 28.6.2007 pod č. V 3158/07, ktorým dňom aj nastali právne účinky povolenia vkladu do katastra nehnuteľností a na základe uvedenej zmluvy bolo právo stavby zapísané do katastra nehnuteľností na LV č. X., ktorý doklad o vlastníctve k parc.č. X. a X. a k obytnému domu č. X. na parc.č. X. stavebník v stavebnom konaní predložil. Neprihliadol ani na námietku žalobkyne, týkajúcej sa statického posudku. Stotožnil sa s tvrdením správneho orgánu prvého stupňa, že časť projektu statika vypracoval projektant, ktorý mal oprávnenie na vypracovanie PD statika a stavebný úrad nemal dôvod a ani oprávnenie projektovú dokumentáciu spochybňovať, keďže v projektovej dokumentácii bolo uvedené, že nadstavba neovplyvní statiku budovy z dlhodobého hľadiska. Konštatoval, že tak ako stavebný úrad aj žalovaný správny orgán v rámci odvolacieho správneho konania sa námietkami žalobkyne týkajúcimi sa náhradného vlastníctva stavebníka ako aj statického posudku náležite zaoberali a vo veci stavebného povolenia správne rozhodli.

Podľa názoru krajského súdu zhodne s názorom žalovaného správneho orgánu stavebník v rámci správneho – stavebného konania riadne preukázal náhradné vlastníctvo k realizovanej stavbe resp. právo vykonávať stavbu na predmetnom obytnom dome, v ktorom je žalobkyňa vlastníčkou bytu, a to na základe zmluvy o výstavbe uzatvorenej podľa §§ 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. vrátane jej dodatku č. 1, uzatvorenej dňa 4.5.2007 resp. dňa

25.6.2007. Vyslovil názor, že súd v preskúmvacom konaní nie je kompetentný riešiť otázku vznesenú žalobkyňou v žalobných námietkach a to, že ust. § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, z ktorých dôvodov ani nebolo potrebné konanie v danom prípade prerušiť do právoplatného skončenia konania na ústavnom súde, pretože žalobkyňa mala možnosť podať návrh na príslušný súd podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, resp. nebolo sporné, že žalobkyňa sa ani nezúčastnila na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného obytného domu, v dôsledku čoho sa žalobkyňa dobrovoľne tohto práva zúčastniť sa resp. hlasovať v zmysle § 14 ods. 3 zákona o bytoch a nebytových priestorov vzdala, s tým, že mala možnosť aj následne riešiť otázku neplatnosti predmetnej zmluvy o výstavbe prostredníctvom žaloby podanej na vecne a miestne príslušnom súde, v ktorom konaní by malo význam zaoberať sa aj otázkou prerušenia konania podľa § 109 ods. 1, písm. b/ O.s.p. za účelom postúpenia návrhu na Ústavný súd SR na rozhodnutie o otázke súladnosti ust. § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Konštatoval, že vzhľadom k tomu, že z administratívneho spisu nevyplýva, že by žalobkyňa takúto žalobu podala, správne orgány správne vychádzali pri vydávaní stavebného povolenia zo zmluvy o výstavbe, ktorá bola zavkladovaná Správou katastra Žilina, ako aj, že nie je v právomoci stavebného úradu riešiť otázku platnosti alebo neplatnosti predmetnej zmluvy. Krajský súd žalobu ako nedôvodnú podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol.

Rozhodovanie o náhrade trov konania krajský súd odôvodnil v zmysle ust. § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1. Úspešným účastníkom a to žalovanému správne orgánu a účastníkom konania T. s.r.o., O., IČO: X. a I. náhradu trov konania nepriznal, pretože si ich náhradu neuplatnili.

Proti uvedenému rozsudku krajského súdu sa v zákonnej lehote odvolala žalobkyňa. Žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vytýkala súdu prvého stupňa nesprávne právne posúdenie veci.

Žalovaný správny orgán a ani ďalší účastníci sa na odvolanie nevyjadrili a odvolací návrh odvolaciemu súdu nepredložili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa ust. § 246c O.s.p. v spojení s ust. § 10 ods. 2 preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu a konanie mu

predchádzajúce v zmysle ust. § 246c v spojení s § 211 a nasl. a dospel k názoru, že odvolanie je dôvodné.

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým krajský súd zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala, aby súd rozhodnutie žalovaného správneho orgánu ako aj rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie, a preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného a súčasne rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa a konania, ktoré týmto rozhodnutiam predchádzali, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého stupňa vypořiadal so všetkými námietkami uvedenými v žalobe a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného.

Odvolací súd dáva do pozornosti, že predmetom preskúmvacieho konania v danej veci je rozhodnutie žalovaného v spojení s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa a konania im prechádzajúce, ktorými rozhodnutiami bolo rozhodnuté v zlúčenom územnom a stavebnom konaní o povolení nadstavby obytného domu.

Podľa § 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

**Podľa § 58 ods. 1, 2, 3 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.**

**Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú**

**stavbu. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.**

**Ak ide o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby.**

Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov,
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

**Podľa § 62 ods. 1, 3, 4 stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,**

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,**
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,**
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb,** alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.

**Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.**

Ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

**Podľa § 66 stavebného zákona v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie. Záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia, dodržanie príslušných technických predpisov, prístup a užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, lehota na dokončenie stavby, plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete, stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, ak sa stavba uskutočňuje svojpomocou, použitie vhodných stavebných výrobkov, povinnosť oznámiť začatie stavby. V záväzných podmienkach uskutočňovania stavby sa podľa potreby ďalej určí: predloženie podrobnejšej dokumentácie ešte pred začatím stavby, ktorá je potrebná na kontrolu dodržania podmienok určených na vyhotovenie stavby, oznámenie určitého štádia stavby na účel výkonu štátneho stavebného dohľadu, predloženie dokladov, odborných expertíz, meraní a posudkov, podrobnejšie požiadavky na uskutočnenie stavby predovšetkým z hľadiska komplexnosti a plynulosti, napojení na siete a zariadenia technického vybavenia, pozemné komunikácie, odvádzanie povrchových vôd, úpravy okolia stavby a podmienok ochrany zelene, prípadne jej premiestnenia, vymedzenie nevyhnutného rozsahu plôch pozemkov, ktoré budú tvoriť súčasť staveniska, podrobnosti pre opatrenia na susednom pozemku alebo na stavbe podľa § 135, spodrobnenie statických výpočtov na vyhotovenie stavby, oznámenie mena (názvu) a adresy (sídla) zhotoviteľa stavby, ak bude určený vo výberovom konaní [§ 62**

**ods. 1, písm. d)], úľavy na vytýčenie stavby (§ 75a ods. 1), požiadavky na označenie stavby na stavenisku.**

V zmysle § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní (zákon č. 71/1967 Zb. Správny poriadok).

Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeľi v konaní ujmu. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely (§ 3 ods. 1, 2, 4 Správneho poriadku).

Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán (§ 32 ods. 1, 2 správneho poriadku).

Podľa názoru odvolacieho súdu správne orgány oboch stupňov v konaní nepostupovali náležite v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci nezistili skutočný stav, a preto ich právne závery boli nesprávne. Z uvedených dôvodov súd prvého stupňa nepostupoval vecne správne a v súlade so zákonom, keď žalobu ako nedôvodnú zamietol podľa § 250j ods. 1 O.s.p.

Odvolací súd z predloženého spisu krajského súdu, súčasť ktorého tvoril administratívny spis žalovaného správneho orgánu zistil, že stavebný úrad Mesto Žilina

v zlúčenom územnom a stavebnom konaní vydal stavebné povolenie č. C-22296/2007-Db zo dňa 12.12.2007, ktorým rozhodnutím povolilo stavbu „Nadstavba a stavebné úpravy obytného domu č. X. na L. ulici a č. X. na ulici V. – vznik 11 bytových jednotiek a prípojky vody“ na pozemku parc. č. X. v kat. úz. Ž. pre stavebníka – Realitná kancelária R., s.r.o., Ž a námietky vznesené vlastními bytov predmetného obytného domu zamietol, okrem ďalších aj námietky žalobkyne a to týkajúce sa preukázania náhradného vlastníctva k uvedenej stavbe a spochybňujúce vypracovaný statický posudok z obavy statického a majetkového narušenia bytu v jej vlastníctve a že stavebné úpravy neboli vlastními odsúhlasené; žalovaný správny orgán na základe odvolania vlastníkov bytov, okrem iných aj žalobkyne, preskúvaným rozhodnutím odvolanie zamietol a uvedené rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa potvrdil; v dôvodoch potvrdzujúceho rozhodnutia žalovaný konštatoval, že námietky odvolateľov a teda aj žalobkyne, ktorými vyjadrili nesúhlas s plánovanou nadstavbou, sú v rámci stavebného konania bezpredmetné a svoj záporný postoj vo veci rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome mali riešiť v súlade s § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., formou podania návrhu na príslušný súd s tým, že nesúhlas prehlasovaných – menšiny podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý neuplatnili právo podľa odseku 4, nemôže byť dôvodom pre zamietnutie žiadosti stavebníka a pokiaľ žalobkyňa v odvolaní namietala statické posúdenie stavby, túto námietku považoval taktiež za bezpredmetnú, pretože predložená projektová dokumentácia a jej časť statického posúdenia bola vypracovaná v súlade so stavebným zákonom oprávnenými osobami, ktoré zodpovedajú za jej správnosť a úplnosť; žalobkyňa v žalobe, ktorou sa domáhala preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného správneho orgánu, namietala nepreukázanie náhradného vlastníctva stavebníkom, pretože zmluva o budúcej zmluve zo dňa 13.6.2007, ktorú žiadateľ o vydanie stavebného povolenia predložil so žiadosťou v prílohe za účelom preukázania „náhradného vlastníctva“, bola uzatvorená v rozpore s § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z..

Odvolací súd po preskúmaní predloženej veci v rozsahu odvolacích dôvodov a súčasne v rozsahu žalobných námietok dospel k záveru, že medzi účastníkmi ostala sporná otázka týkajúca sa náhradného vlastníctva stavebníka, ktoré v zlúčenom územnom a stavebnom konaní preukazoval aj na základe zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 13.6.2007 uzatvorenej medzi stavebníkom a vlastními bytov predmetného obytného domu a spoluvlastníkmi nebytových priestorov. Z uvedeného dôvodu odvolací súd zameral pozornosť predovšetkým uvedenej spornej otázke.

Z administratívneho spisu žalovaného správneho orgánu v danej veci je zrejmé, že Realitná kancelária R., s.r.o., N. ako stavebník dňa 17.8.2007 podal na Mesto Žilina, ako príslušný stavebný úrad, žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Nadstavba a stavebné úpravy obytného domu č. X. na L. ulici a č. X. na ulici V.,, a za účelom preukázania oprávnenia realizácie nadstavby predmetného obytného domu predložil zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o nadstavbe domu zo dňa 24.5.2006, zmluvu o výstavbe zo dňa 4.5.2007, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Žilina dňa 28.6.2007 č. V 3458/07, dodatok č. 1 k zmluve o výstavbe V 3135/07 zo dňa 25.6.2007 a list vlastníctva č. X. pre kat. úz. Ž, z ktorého vyplýva, že stavebníkovi Realitná kancelária R., s.r.o. bolo zriadené právo nadstavby bytového domu č.s. X. podľa zmluvy o výstavbe č. V 3158/07 zo dňa 28.6.2007-2866/07; žalobkyňa po oznámení o začatí zlúčeného stavebného konania a o upustení od ústneho konania na stavbu podala námietky, v ktorých vyjadrila nesúhlas s nakladaním s bytovým domom a prislúchajúcim pozemkom, tvrdiac, že stavebné úpravy s bytovým domom tak, ako to navrhuje zmluva o budúcej zmluve sú pre ňu neprijateľné a súčasne poukázala na právnu úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z.z. s tým, že postup spoluvlastníkov podľa § 14 ods. 3 nie je možné uplatniť pri zmene obsahu zmluvy o rozsahu vlastníctva a rozsahu spoluvlastníckych podielov na spoluvlastníctve spoločných častí; správne orgány oboch stupňov považovali túto jej námietku za nedôvodnú; stavebný úrad Mesto Žilina zamietnutie tejto námietky v rozhodnutí odôvodnil tak, že právo nadstavby pre stavebníka je zakotvené v liste vlastníctva č. X. podľa zmluvy o výstavbe č.v. 3158/07 zo dňa 28.6.2007-2866/07; žalovaný správny orgán v dôvodoch rozhodnutia, ktorým potvrdil rozhodnutie stavebného úradu o povolení predmetnej stavby konštatoval, že žalobkyňa svoj záporný postoj vo veci rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome mala riešiť v súlade s § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., formou podania návrhu na príslušný súd s tým, že nesúhlas prehlasovaných – menšiny podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý neuplatnili právo podľa odseku 4, nemôže byť dôvodom pre zamietnutie žiadosti stavebníka.

Podľa názoru odvolacieho súdu z postupu správnych orgánov oboch stupňov vyplýva, že predmetnej námietke žalobkyne ako účastníčke zlúčeného územného a stavebného konania nevenovali náležitú pozornosť, ktorým postupom odňali žalobkyni právo účastníka na spravodlivý administratívny proces. Vzhľadom k tomu, že žalobkyňa po začatí zlúčeného územného a stavebného konania namietala náhradné vlastníctvo stavebníka a stavebník preukazoval oprávnenie nakladať s obytným domom na základe zmluvy i keď zavkladovanej

do katastra nehnuteľností, je zrejmé, že medzi účastníkmi administratívneho konania došlo k nesúladu vo veci práva vyplývajúceho z vlastníckeho resp. z iného práva stavebníka k stavbe, avšak prekračujúceho rozsah oprávnenia právomoci stavebného úradu, a preto bolo povinnosťou stavebného úradu sa pokúsiť o dosiahnutie dohody, keďže išlo o námietku vyplývajúcu z vlastníckych, resp. spoluvlastníckych práv k pozemku a stavbe podľa § 137 ods. 1 stavebného zákona a pokiaľ by nedošlo k dohode, následne postupovať podľa § 137 ods. 2, 3.

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 alebo dohody o budúcej kúpnej zmluve, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou (§ 151n až 151p Občianskeho zákonníka), c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov.

Podľa § 137 ods. 1, 2, 3 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 moci.

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.

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.

Vzhľadom na uvedené podľa názoru odvolacieho súdu súd prvého stupňa v danej veci nesprávne vyhodnotil posúdenie námietky žalobkyne, ktorou namietala preukázanie práva výstavby stavebníkom, konštatujúc, že stavebník v rámci správneho – stavebného konania

riadne preukázal náhradné vlastníctvo k realizovanej stavbe resp. právo vykonávať stavbu na predmetnom obytnom dome, vyslovil názor, že súd v preskúmovacom konaní nie je kompetentný riešiť otázku vznesenú žalobkyňou v žalobných námietkach a to, že ust. § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR.

Odvolací súd sa so skutkovým a právnym záverom súdu prvého stupňa nestotožnil, pretože z administratívneho spisu správnych orgánov oboch stupňov síce vyplýva, že stavebník predložil list vlastníctva č. X. pre kat. úz. Ž, ktorým preukazoval zriadenie práva nadstavby bytového domu č.s. X. podľa zmluvy o výstavbe č. V 3158/07 zo dňa 28.6.2007 ako aj uvedenú zmluvu o výstavbe zo dňa 4.5.2007 a jej dodatok č. 1 k zmluve o výstavbe V 3135/07 zo dňa 25.6.2007, avšak nesprávne vyhodnotil postup správnych orgánov oboch stupňov, pokiaľ konali a rozhodovali o predmetnej námietke. Vzhľadom k tomu, že žalobkyňa od počiatku, ako aj počas celého administratívneho konania namietala právo stavebníka vykonať stavbu na predmetnom obytnom dome bolo povinnosťou stavebného úradu konanie podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona prerušiť a odkázať žalobkyňu vo veci uplatnenej námietky na súd, k tomu jej určiť lehotu, v ktorej by musela predložiť dôkaz o tom, že na súd podala návrh na rozhodnutie o spornej skutočnosti. Treba súhlasiť s názorom súdu prvého stupňa, že v preskúmovacom konaní nebol kompetentný riešiť otázku vznesenú žalobkyňou v žalobných námietkach a to, že ust. § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je v rozpore s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, pretože tak súd, ako aj správne orgány v stavebnom konaní nie sú oprávnené si ako predbežnú otázku vyriešiť platnosť zmluvy zakladajúcej stavebníkovi iné právo k pozemku a stavbe podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, pričom stavebný úrad si môže urobiť úsudok o takejto námietke sám a rozhodnúť vo veci až potom, ak by návrh nebol v určenej lehote podaný (§ 137 ods. 3 veta druhá stavebného zákona).

Vzhľadom na uvedené odvolací súd dospel k názoru, že správne orgány oboch stupňov sa v danej veci zákonným spôsobom nezaoberali námietkou žalobkyne uplatnenou v zlúčenom územnom a stavebnom konaní, pre svoje rozhodnutie si nežadovážili dostatok skutkových podkladov a preto ich právny názor bol predčasný.

Z uvedených dôvodov, pokiaľ krajský súd žalobu zamietol, podľa názoru odvolacieho súdu nerozhodol vo veci v súlade so zákonom, a preto odvolací súd napadnutý rozsudok

krajského súdu podľa § 250ja ods. 3 O.s.p. zmenil tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

Odvolací súd o náhrade trov konania rozhodoval podľa § 224 ods. 1 O.s.p v spojení s § 246c a s § 250k ods. 1, žalobkyni nepriznal náhradu trov konania, pretože si ich náhradu neuplatnila.

**P o u ě n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave, dňa 19. mája 2010

**JUDr. Zdenka Reisenauerová, v. r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Peter Szimeth