

Najvyšší súd
Slovenskej republiky



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemkovej PhD. a sudcov JUDr. Gabriely Gerdovej a JUDr. Ivana Rumanu v právnej veci žalobcov: 1. **Š. G.** a 2. **J. G.** obaja bytom N. L., obaja právne zastúpení *T. S., advokátom so sídlom M., K*, proti žalovanému: **Krajský stavebný úrad v Košiciach**, Komenského č. 52, Košice, za účasti **X., s.r.o.**, J., K, právne zastúpeného advokátom *J. K., so sídlom K.*, o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného č. 2009/00703 zo dňa 20. mája 2009, konajúc o odvolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/81/2009-37 zo dňa 18. februára 2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/81/2009-37 zo dňa 18. februára 2010 **m e n í** tak, že rozhodnutie žalovaného číslo: 2009/00703 zo dňa 20.05.2009 **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcom 1, 2 náhradu trov konania v sume 132 EUR v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku na účet právneho zástupcu žalobcov T. S.

Účastníkovi konania X., s.r.o., K 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.

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach zamietol žalobu žalobcov 1. a 2., ktorou sa domáhali preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 2009/00703 zo dňa 20. mája 2009 a nepriznal im náhradu trov konania. Zároveň rozhodol, že žalobcovia sú povinní zaplatiť účastníkovi X., s.r.o., K trovy konania vo výške 254,88 EUR.

Uvedeným rozhodnutím žalovaný ako druhostupňový správny orgán zamietol odvolanie žalobcov a potvrdil rozhodnutie Mesta Košice zo dňa 05.03.2009 č. MK-09/08/226662-005/I/KUS, ktorým podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) povolil stavebníkovi X., s.r.o., stavbu „Turistická ubytovňa, A., Košice“ na pozemku parcelné číslo X. v katastrálnom území S., nachádzajúci sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice.

Krajský súd rozsudok odôvodnil tým, že stavebník v stavebnom konaní preukázal verejnou listinou svoje vlastníctvo k pozemku a k stavbám, na ktorých sa má uskutočniť povoľovaná vstavba a skutočnosť, že žalobcovia napadli platnosť zmluvy o vstavbe, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností nemá za následok, že stavebný úrad bol povinný prerušiť konanie do rozhodnutia o spore o neplatnosť zmluvy. Samotná okolnosť, že žalobcovia napadli platnosť zmluvy o stavbe nepreukazuje opak údajov uvedených vo verejnej listine týkajúcich sa vlastníctva, ktoré sú záväzné pokiaľ sa nepreukáže opak, ani ich nespochybnili a preto nebol daný dôvod na prerušenie konania. Námietku žalobcov o nepreskúmateľnosti rozhodnutia považoval súd za neopodstatnenú a rozhodnutie žalovaného, ktorým odvolanie žalobcov zamietol a potvrdil rozhodnutie stavebného úradu v súlade so zákonom.

II.

Proti rozsudku krajského súdu podali včas odvolanie žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu a navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil, rozhodnutie žalovaného v spojení s rozhodnutím prvostupňového správneho orgánu zrušil, vec vrátil na ďalšie konanie a priznal im náhradu trov konania, alternatívne aby odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a je pre nedostatok dôvodov nepreskúmateľný.

V dôvodoch odvolania nesúhlasili s názorom súdu, že „Dôvody, pre ktoré žalovaný nepovažoval námietku žalobcov vznesenú v stavebnom konaní za občianskoprávnu námietku, pre ktorú bola povinnosť prerušiť konanie podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona, žalovaný náležitým spôsobom dostatočne a zrozumiteľne odôvodnil“. Žalovaný sa k hodnoteniu námietok zmienil iba jednou vetou a konštatoval, že aj keď ich stavebný úrad nesprávne vyhodnotil, táto skutočnosť nemala vplyv na to, že povolil stavbu na žiadosť stavebníka. Bez zdôvodnenia na základe čoho a z akých právnych dôvodov dospel žalovaný k takémuto záveru (odlišnému od stavebného úradu), a o akú námietku išlo, nemožno považovať za dostatočné. Ak tak neurobil ani súd, je potrebné považovať takéto rozhodnutie za nesprávne právne posúdenie, pretože v ňom chýba výklad právnej normy s náležitým odôvodnením na skutkové zistenia. Pri takomto postupe bola dokonca žalobcom odňatá možnosť riadne, zákonným spôsobom uplatňovať svoje práva kvalifikovaným spôsobom a vyvrátiť nesprávne právne posúdenie, pretože takéto chýba.

Poukázali na judikaturu Najvyššieho správneho súdu Českej republiky (rozsudok zo dňa 14.05.2008, č. j. As 46/2007-150, rozsudok zo dňa 21.02.2007, č. j. 6 As 66/2004-79) a uviedli, že námietka žalobcov v stavebnom konaní je bez najmenších pochybností občianskoprávnou námietkou podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona namietajúcou vlastnícke právo, ktorá má zásadný význam na rozhodnutie stavebného úradu o žiadosti na vydanie

stavebného povolenia, o ktorej nemá právomoc stavebný úrad rozhodovať, preto je povinný konanie prerušiť a účastníka odkázať na konanie na súde.

Okresný súd Košice I v konaní pod sp. zn. 15C/25/2009 nielenže dňa 05.02.2009 vydal uznesenie o predbežnom opatrení, ktorým zakázal stavebníkovi pokračovať v stavebných prácach a prácach na nehnuteľnosti, na ktoré žalovaný pri rozhodovaní neprihliadal, ale v tomto konaní rozsudkom zo dňa 24.02.2010 č. k. 15C/25/2009-80 ich žalobe vyhovel, aj keď rozsudok nie je právoplatný. Za absurdné a neprípustné považuje to, aby ich žalovaný v prípade preukázania dôvodnosti vznesených námietok v stavebnom konaní právoplatným rozhodnutím súdu odkazoval uplatňovať svoje nároky mimoriadnym opravným prostriedkom v stavebnom konaní, a to obnovou konania, na ktorú musia byť splnené aj ďalšie zákonné hmotnoprávne a procesné podmienky, včítane lehôt. Realizovaním vydaného stavebného povolenia by žalobcovia boli neúmerne poškodení na svojich vlastníckych právach a postupom stavebného úradu, žalovaného, aj napadnutým rozsudkom ukrátení na svojich základných ústavných vlastníckych právach, pričom by prišli o svoje vlastníctvo (spoluvlastníctvo) protiprávnym odňatím bez akejkoľvek náhrady.

III.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok krajského súdu potvrdiť.

IV.

Účastník v konaní X., s.r.o., so sídlom v K navrhol rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdiť.

V.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len najvyšší súd) ako súd odvolací podľa §10 ods. 2 O.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v rozsahu dôvodov uvedených v odvolaní (§ 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. v spojení s § 212 ods. 1 O.s.p.) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá O.s.p.) a po tom, ako bolo oznámenie o vyhlásení rozhodnutia uverejnené najmenej päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke najvyššieho súdu www.supcourt.gov.sk, www.nsud.sk rozsudok verejne vyhlásil (§156 ods. 1, 3 O.s.p.).

Podľa § 244 ods. 1 O.s.p. v správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť rozhodnutí a postupov orgánov verejnej správy.

V intenciách ustanovení druhej hlavy piatej časti O.s.p. „Rozhodovanie o žalobách proti rozhodnutiam a postupom správnych orgánov“ sa postupuje v prípadoch, v ktorých fyzická osoba alebo právnická osoba tvrdí, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu a žiada, aby súd preskúmal zákonnosť tohto rozhodnutia a postupu (§ 247 ods. 1 O.s.p.).

Z obsahu súdneho spisu a administratívneho spisu žalovaného najvyšší súd zistil, že na základe žiadosti stavebníka zo dňa 20.10.2008 o vydanie stavebného povolenia, vydalo Mesto Košice, pracovisko Košice – S. dňa 05.03.2009 rozhodnutie č. MK-09/08/226662-005/I/KUS, ktorým bola stavebníkovi X., s.r.o., K, J. K povolená stavba „Turistická ubytovňa, Alžbetina 17, Košice“ na pozemku parc. č. X. v katastrálnom území S., nachádzajúca sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice. Žalobcovia ako spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti a účastníci stavebného konania nesúhlasili s realizáciou stavby a spochybnili platnosť zmluvy o vstavbe nebytového priestoru zo dňa 15.08.2008 uzavretej podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, jej zápisu v katastri nehnuteľností a rozsahu vlastníctva stavebníka, a navrhli konanie prerušiť do právoplatného skončenia konania na Okresnom súde Košice I. o neplatnosť zmluvy a správneho orgánu predložili rovnopis podanej žaloby. Stavebný úrad žiadosti nevyhovel z dôvodu, že údaje na liste vlastníctva, ktorý predložil stavebník sú pre stavebný úrad záväzné a nemá dôvod ich spochybňovať a v prípade ak po vydaní stavebného povolenia vyjdú najavo nové skutočnosti, sú dôvodom na obnovu konania. Na základe podaného odvolania žalovaný rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu potvrdil a odvolanie žalobcov zamietol.

Podľa § 58 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), 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 (§ 58 ods. 2 veta prvá stavebného zákona).

V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania (§ 66 ods. 1 veta prvá stavebného zákona).

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 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 (§ 137 ods. 2 stavebného zákona).

Podľa odseku 3 citovaného zákonného ustanovenia, *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.*

Predmetom preskúmania je rozhodnutie žalovaného a prvostupňového správneho orgánu, ktorým bolo pre stavebníka X., s.r.o., K vydané stavebné povolenie na stavbu: “Turistická ubytovňa, A., Košice“.

Kľúčovým problémom v danej veci je však dať odpoveď na otázku, či správne orgány vzhľadom na námietku žalobcov uplatnenú na ústnom pojednávaní dňa 03.12.2008 (ktorá sa týkala neplatnosti zmluvy o vstavbe nebytového priestoru, v dôsledku ktorej sa im bez ich vedomia mal znížiť spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku z pôvodných 984/10000 na 642/10000), mali konanie prerušiť.

Podľa § 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. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon (§ 29 ods. 1 správneho poriadku).

Rozhodnutie správneho orgánu o prerušení konania v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia je rozhodnutím o predbežnej otázke (§40) a uplatní sa vtedy, keď sa v konaní vyskytne prekážka, v dôsledku ktorej nemožno určitý čas v konaní pokračovať. Ak sa v čase správneho konania len začalo rozhodovať o predbežnej (prejudiciálnej) otázke, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie vo veci, správny orgán konanie preruší a to bez ohľadu na to, či konanie o predbežnej otázke začalo z podnetu správneho orgánu alebo na podnet účastníka.

Podľa súdnej judikatúry platí zásada, že *správny orgán, ktorý koná vo veci, je nielen oprávnený, ale i povinný zaoberať sa predbežnými otázkami*, ak sa v konaní vyskytnú.

V danej veci vznikla situácia, že správny orgán vo vzťahu k predbežnej otázke (neplatnosti zmluvy, rozsahu vlastníctva stavebníka) vychádzal z toho, že stavebník predložil verejnú listinu – fotokópiu listu vlastníctva č. X. kat. úz. S., obec Košice – S., ktorou preukázal svoje vlastníctvo k pozemku a stavbám, na ktorých sa má uskutočniť povoľovaná stavba, a keďže ide o údaje záväzné pokiaľ sa nepreukáže opak, a ktoré nemal dôvod spochybňovať, samotná skutočnosť, že žalobcovia napadli platnosť zmluvy nebola pre jeho rozhodnutie dôvodom na prerušenie konania. Za dôležité považoval upozorniť účastníkov na to, že ak po vydaní stavebného povolenia vyjdú najavo nové skutočnosti, ktoré by mali podstatný vplyv na rozhodnutie, je to dôvodom pre obnovu konania.

S názorom žalovaného uvedeným v jeho rozhodnutí sa stotožnil aj prvostupňový súd. Na rozdiel od oboch považuje odvolací súd napadnuté rozhodnutie žalovaného za predčasné.

Podľa § 250i ods. 1 O.s.p., pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia je pre súd rozhodujúci skutkový stav, ktorý tu bol v čase vydania napadnutého rozhodnutia. Súd môže vykonať dôkazy nevyhnutné na preskúmanie napadnutého rozhodnutia.

Keďže v čase vydania napadnutého rozhodnutia mal žalovaný správny orgán k dispozícii rozhodnutie súdu (uznesenie zo dňa 05.02.2009 o vydaní predbežného opatrenia v konaní o neplatnosť zmluvy vedenom pod sp. zn. 15 C/25/2009 na Okresnom súde Košice I), z dôvodov ktorých nepochybne vyplýva, že žalobcovia zmluvu o vstavbe nebytového priestoru, ktorou mali previesť na účastníka X., s.r.o., K časť svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako aj na pozemku nikdy neuzavreli, išlo o skutočnosť (spochybňovanie vlastníctva), ktorá bola dôvodom na prerušenie konania v zmysle ustanovenia § 137 ods. 2 stavebného zákona. Nemožno preto súhlasiť s tvrdením žalovaného, že ak stavebnému úradu nebolo predložené uznesenie súdu o predbežnom opatrení, nemohol už žalovaný naprávať túto novú skutočnosť.

Je nesporné, že žalobcovia rozsah vlastníctva stavebníka spochybnili už na ústnom pojednávaní dňa 03.12.2008 (pred vydaním stavebného povolenia dňa 05.03.2009 mal stavebný úrad k dispozícii žalobu o neplatnosť zmluvy s návrhom na vydanie predbežného opatrenia a v odvolacom konaní žalovaný už uznesenie súdu o vydaní predbežného opatrenia), o ktorej námietke vzhľadom na to, že prekračuje právomoc stavebného úradu, môže s konečnou platnosťou rozhodnúť len súd.

Naviac odvolací súd počas štúdia veci zistil, šetrením na Okresnom súde Košice, že vo veci 15 C 25/2009 bol vo veci vyhlásený dňa 24.02.2010 rozsudok. Vo veci bolo podané odvolanie, o ktorom rozhoduje Krajský súd v Košiciach pod sp. značkou 11 Co/209/2010.

S poukazom na vyššie uvedené nedostatky odvolací súd podľa ustanovenia § 250ja ods. 3 veta prvá O.s.p. zmenil napadnutý rozsudok Krajského súdu v Košiciach č. k. 6S/81/2009-37 zo dňa 18. februára 2010 tak, že napadnuté rozhodnutie žalovaného zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

O náhrade trov konania (vrátane trov konania na súde prvého stupňa) rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1, 2 O.s.p. s použitím § 246c ods. 1 vety prvej O.s.p. a v spojení s § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že v konaní úspešným žalobcom 1, 2 priznal náhradu trov vyplývajúcu zo spisu ku dňu verejného vyhlásenia rozhodnutia, a to za zaplatený súdny poplatok (žaloba a odvolanie, t.j. 2x 66 EUR) spolu v sume 132 EUR, keďže trovy právneho zastúpenia v lehote podľa § 151 ods. 1 O.s.p. nevyčísľili.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok **n i e j e** prípustný.

V Bratislave dňa 03. mája 2011

JUDr. Jana Z e m k o v á PhD. v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Emília Čičková