



OU-TT-OVBP2-2018/032711/PaHo

Trnava, 29.10.2018

## R o z h o d n u t i e

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava – OVBP2), ako orgán štátnej správy, príslušný podľa §-u 1 zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, §-u 9 zák. č. 180/2013 Z. z. o organizácii v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a §-u 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s §-om 58 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v konaní o odvolaní Reality LM, a.s., so sídlom Sudoměřická 2451/19, 909 01 Skalica proti rozhodnutiu stavebného úradu obec Mokry Háj č. s. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018, ktorým bolo navrhovateľovi Mesto Skalica so sídlom Nám. slobody 10, 909 01 Skalica vydané územné rozhodnutie o stavebnej uzávere vo vymedzenom území lokality „Lúčky“ v k.ú. Skalica

### r o z h o d o l t a k t o:

OU Trnava – OVBP2 podľa §-u 59 ods. 2 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu obec Mokry Háj č. s. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018 **potvrďuje** a odvolanie Reality LM, a.s. **zamieta**.

### O d ô v o d n e n i e

Obec Mokry Háj ako stavebný úrad prvého stupňa rozhodnutím č. s. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018 podľa §-u 39 a §-u 39d stavebného zákona a §-u 4 vyhl. č. 453/2000 Z.z. vydal územné rozhodnutie o stavebnej uzávere vo vymedzenom území lokality „Lúčky“, k.ú. Skalica na pozemkoch parc. č. 14290/118, 14290/57, 14290/113, 14290/190, 14290/191, 14290/119, 14290/99, 14290/59, 14290/62, 14290/63, 14290/68, 14290/97, 14290/69, 14290/219, 14290/70, 14290/71, 14290/72, 14290/100, 14290/74, 14290/359, 14290/303, 14290/224, 14290/91, 14290/92, 14290/93, 14290/94, 14290/95, 14290/96, 14290/65, 14290/67, 14290/122, 14290/112, 14290/282, 14290/75, 14290/268, 14290/76 – reg. „C“; parc. č. 4522/2, 4562/2, 4534/2, 4535, 4591, 4540/1, 4544, 4547, 4552, 4553, 4571/1, 4571/2, 4554, 4556/1, 4556/2, 4576/2, 4578/1, 4579/1, 4580/2, 4584/2, 4589, 4590, 4599, 4602, 4603/1, 4607/2, 4608/2, 4610/2 – reg. „E“.

Proti vyššie uvedenému rozhodnutiu sa v zákonnej lehote podľa §-u 53 správneho poriadku odvolala spoločnosť Reality LM, a.s., ktorá v odvolaní uviedla nasledovné:

Územným rozhodnutím stavebného úradu obec Mokry Háj č. sp. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018 príslušný stavebný úrad rozhodol o stavebnej uzávere vo

vymedzenom území lokality „Lúčky“ v katastrálnom území Skalica. Predmetnom stavebnej uzávere je časť územia v lokalite „Lúčky“ v katastrálnom území Skalica na pozemkoch parcel presne špecifikovaných v predmetom rozhodnutí, okrem iných, aj parcel č. 14290/119 a 14290/191 - register „E“.

Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia stavebného úradu č. sp. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018 vyplýva, že stavebný úrad zistil, že ďalšia stavebná činnosť na vymedzenom území by znemožnila budúce využitie územia podľa pripravovanej zmeny a doplnkov územného plánu mesta Skalica.

Týmto ako vlastník vyššie uvedených pozemkov na parcelách č. 14290/119 a 14290/191 - register „E“, katastrálne územie Skalica, lokalita „Lúčky“ podávame odvolanie voči rozhodnutiu stavebného úradu č. sp. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018.

a) Nesúhlasíme s vymedzením lokality (parcely špecifikované v napadnutom rozhodnutí č. sp. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018) v územnom konaní o stavebnej uzávere v lokalite „Lúčky“ a to z dôvodu, že ako vlastník vyššie uvedených pozemkov parc. č. 14290/119 a 14290/191 - register „E“, katastrálne územie Skalica, lokalita „Lúčky“ máme rozpracované viaceré stavebné zámery v rôznych stupňoch riešenia, ktoré sú v súlade s platným územným plánom mesta Skalica a ktoré zabezpečia optimálnu využiteľnosť a rozvoj danej lokality.

V súvislosti s vyššie uvedeným dávame do pozornosti, že mesto Skalica prijalo vr. 2017 územný plán mesta, ktorý je k dnešnému dňu platný a zmysle prijatého územného plánu rozpracovala naša spoločnosť plán výstavby na predmetných pozemkoch.

Podľa §-ov 1 a 2 stavebného zákona

1) Územným plánovaním sa sústavne a komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, určujú sa jeho zásady, navrhuje sa vecná a časová koordinácia činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

(2) Územné plánovanie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja, na šetrné využívanie prírodných zdrojov a na zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.

V zmysle uvedeného je teda neprípustné, aby stavebný úrad neustále menil územný plán v rozpore s plánovanou činnosťou a záujmami vlastníkov dotknutých pozemkov.

Podľa stavebného úradu by stavebná činnosť znemožnila budúce využitie územia podľa pripravovanej zmeny a doplnkov. Avšak podľa aktuálneho schváleného územného plánu mesta Skalica sú vyššie vymedzené pozemky určené na výstavbu. Preto považujeme za neprípustné, aby stavebný úrad podmieňoval rozhodnutie o stavebnej uzávere pripravovaným územným plánom (nový územný plán nie je schválený!).

b) Z napadnutého rozhodnutia stavebného úradu č. sp. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018 nie je zjavné, na základe akých skutočností a podkladov dospel stavebný úrad k záveru, že je nutné vyhlásiť stavebnú uzáveru. Stavebný úrad nespĺnil všetky zákonom stanovené podmienky na vyhlásenie stavebnej uzávery, pretože nezistil dostatočne skutkový stav veci, keď začal územné konanie o stavebnej uzávere len na základe oznámenia o pripravovanej zmene územného plánu mesta Skalica a nezabezpečil si ďalšie podklady preukazujúce existenciu takých stavebných činností, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

Len samotné konštatovanie o pripravovanej zmene príslušnej územnoplánovacej dokumentácie na vyhlásenie stavebnej uzávery v žiadnom prípade nepostačuje na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere a stavebný úrad vo svojom rozhodnutí neuviedol žiadne konkrétne stavebné činnosti, ktoré by mohli reálne sťažiť alebo znemožniť budúce

využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu do takej miery, že by bolo nutné kvôli nim vyhlásiť stavebnú uzáveru a znemožniť tým nakladanie s vlastným majetkom vlastníkom nehnuteľností v riešenom území.

Podľa § 39d ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

Je zrejmé, že stavebný úrad nezabezpečil pri rozhodovaní o stavebnej uzávere žiadne relevantné dokumenty, resp. štúdie, ktoré by odôvodňovali vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Z uvedeného dôvodu je napadnuté rozhodnutie stavebného úradu neodôvodnené, nepreskúmateľné a arbitrárne, teda sa javí ako nezákonné.

Rozhodnutie o stavebnej uzávere predstavuje významný zásah do vlastníckeho práva tých, ktorých nehnuteľnosti tomuto nástroju právnej regulácie podliehajú, nakoľko dotčení vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach prípustných podľa stavebnej uzávery. Znamená to predovšetkým, že sú obmedzení v tom, čo so svojim pozemkom či stavbou v budúcnosti môžu robiť, na prípustné varianty využitia ich nehnuteľností.

Zmena územného plánu môže predstavovať zásadné obmedzenie ústavou zaručeného práva vlastníť majetok (čl. 11 LZPS). Zásahy do vlastníckeho práva preto musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutnej nutnej miere a najšetrnejším zo spôsobov vedúcich rozumne k zamýšľanému cieľu, nediskriminačným spôsobom a s vylúčením ľubovôle a byť uskutočňované na základe zákona.

Zdôrazňujeme, že v tomto prípade neexistuje žiadny právny dôvod, na základe ktorého stavebný úrad zasiahol do vlastníckeho práva vlastníka predmetných pozemkov tým, že mu znemožnil stavebnú činnosť, ktorá je v súlade s prijatým a aktuálnym územným plánom mesta Skalica. Činnosťou stavebného úradu, ktorý nezákonným spôsobom bez právneho dôvodu zasahuje do vlastníckych práv vlastníka pozemku, je v rozpore s ustanoveniami stavebného zákona. Takýmto nezákonným spôsobom vzniká vlastníkovi vyššie uvedených pozemkov škoda, nakoľko je mu znemožnené pokračovať v stavebnej činnosti na predmetných pozemkoch v zmysle platného územného plánu mesta Skalica.

Nezákonný postup obce pri rozhodovaní o prijímaní zmeny územného plánu je v zmysle vyššie uvedeného možné kvalifikovať ako zásah do práva na majetok v prípade, ak by takýmto postupom vznikla vlastníkovi pozemku dotknutému zmenou územného plánu škoda (v dôsledku znemožnenia realizácie podnikateľského zámeru na pozemku). V takomto prípade obec zodpovedá za škodu v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov. Jedná sa o absolútnu objektívnu zodpovednosť za škodu bez možnosti liberácie.

Vzhľadom na uvedené preto žiadame odvolací orgán, aby napadnuté rozhodnutie stavebného úradu obec Mokry Háj č. sp. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 31.07.2018 zrušil a to pre:

- nedostatočné zistenie skutkového stavu spočívajúce v nedostatočnom zabezpečení podkladov pre vydanie rozhodnutia
- nedostatočné odôvodnenie potreby vyhlásenia stavebnej uzávery na vymedzenom území.

Stavebný úrad obec Mokry Háj listom č. sp. SÚ-2018/1697-78/2018 zo dňa 05.09.2018 upovedomil v zmysle §-u 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní s tým, že určil lehotu 5 dní od doručenia upovedomenia na vyjadrenie k odvolaniu.

K podanému odvolaniu sa nevyjadril žiaden z účastníkov konania.

Stavebný úrad prvého stupňa o odvolaní nerozhodol a v súlade s §-om 57 ods. 2 správneho poriadku predložil kompletný spisový materiál OÚ Trnava – OVBP2 na rozhodnutie.

OÚ Trnava – OVBP2 ako odvolací orgán podľa §-u 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu s kompletným spisovým materiálom a dospel k názoru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu obec Mokrá Háj bolo vydané v súlade so zákonmi platnými v čase vydania.

V zmysle §-u 3 ods. 1 a 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

V zmysle §-u 32 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom 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 správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti.

V zmysle §-u 46 správneho poriadku musí byť rozhodnutie vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa §-u 39d stavebného zákona je možné rozhodnúť o stavebnej uzávere.

Podľa ods. 1 uvedeného §-u rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

Podľa ods. 2 stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Podľa ods. 3 rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác.

Podľa ods. 4 ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz.

Vydať rozhodnutie o stavebnej uzávere je legálny postup, ktorý umožňuje stavebný zákon. Jeho cieľom nie je neprímerane, resp. bezdôvodne a svojvoľne obmedziť vlastnícke práva subjektov, ale v zmysle platnej legislatívy zákonným zásahom predísť prípadným možným komplikáciám v čase do schválenia zmeny územného plánu.

K jednotlivým dôvodom odvolania uvádza odvolací orgán nasledovné:

Postup podľa §-u 39d stavebného zákona umožňuje stavebnému úradu rozhodnutím o stavebnej uzávere na nevyhnutný čas obmedziť stavebnú činnosť a to práve v súvislosti s prípravou územného plánu. Uvedený postup je legálnym postupom stavebného úradu a vo vzájomných súvislostiach s pripravovanými zmenami územného plánu je vhodným nástrojom na zabezpečenie realizácie pripravovanej zmeny územného plánu. O zmene, resp. frekvencii zmien územného plánu vždy rozhoduje obec, nakoľko je orgánom územného plánovania.

Námietka odvolateľa, že je neprípustné, aby stavebný úrad podmieňoval rozhodnutie o stavebnej uzávere pripravovaným územným plánom je nedôvodná, nakoľko možnosť stavebnej uzávery je priamo definovaná v stavebnom zákone a je nástrojom, ktorý práve v čase prípravy zmeny územného plánu môže obec pre dané územie využiť.

Nie je zrejmé, z čoho vychádza tvrdenie odvolateľa, že stavebný úrad obec Mokry Háj nespĺnil zákonom stanovené podmienky pre vyhlásenie stavebnej uzávery, pretože nezistil dostatočne skutkový stav veci a nezabezpečil si ďalšie doklady v konaní. V zmysle §-u 32 ods. 1 a 2 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. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Aj v konaní o stavebnej uzávere si sám stavebný úrad určí, aké doklady budú podkladom pre jeho rozhodnutie, uvedený postup je v súlade so zákonom. Správny orgán určuje samostatne, aké doklady bude v konaní potrebovať a tak námietka odvolateľa o nezrealizovanej štúdii je irelevantná.

Odvolačný orgán plne chápe nespokojnosť odvolateľa so stavebnou uzáverou, ktorá sa dotkne aj pozemkov v jeho vlastníctve, ale v uvedenom prípade využil stavebný úrad obec Mokry Háj len zákonnú možnosť, ktorú upravuje zákon v §-e 39d stavebného zákona a v záujme zmeny územného plánu mesta Skalica zasiahol do práv vlastníkov. Je potrebné konštatovať, že v odvolaní napadnutom rozhodnutí sa uvádza, že stavebná uzávera sa nedotýka stavieb rozostavaných a riadne povolených, stavieb, na ktoré bolo vydané stavebné povolenie a tých stavieb, na ktorých sa vykonávajú udržiavacie práce. Vždy však je potrebné vychádzať z toho, že predmetné rozhodnutia musia byť právoplatné. Jedine právoplatné rozhodnutie môže vyvolať príslušné právne následky. Z dôvodov odvolania nevyplýva, že by odvolateľ disponoval takým právoplatným rozhodnutím, ktoré umožnilo realizovať stavebné činnosti na jeho pozemku v čase stavebnej uzávery.

Zásah do vlastníckeho práva samostatného subjektu je vždy veľmi citlivým zásahom, ale zákon aj takýto zásah umožňuje. Dôslednou aplikáciou §-u 39d stavebného zákona je zásah do vlastníckeho práva nositeľa možný a zákonný. Samotný nesúhlas vlastníka pozemkov v území so stavebnou uzáverou, nemôže byť dôvodom na zrušenie rozhodnutia o stavebnej uzávere. Zrušiť rozhodnutie stavebného úradu prvého stupňa možno v súvislosti s nezákonnosťou (napr. chybným procesným postupom, konaním contra legem a pod.). Odvolaním napadnuté rozhodnutie však nevykazuje nezákonnosť.

Práva odvolateľa na vymáhanie škody spôsobenej pri výkone verejnej moci v zmysle zák. č. 514/2003 Z.z. zostávajú zachované a odvolací orgán sa k nim nevyjadruje.

Odvolačný orgán po preskúmaní kompletného spisového materiálu konštatuje, že stavebný úrad obec Mokry Háj bol oprávnený zákonom na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere, neboli zistené také pochybenia zákona, pre ktoré by bolo potrebné rozhodnutie zrušiť a preto rozhodnutie ponechal v platnosti.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa §-u 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov **n e m o ž n o** ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom.

**Ing. Ľubomír Antal**  
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky

### **Doručuje sa**

1. Reality LM, Sodoměřická 2451/19, 909 01 Skalica
2. Mesto Skalica, Nám. slobody 10, 909 01 Skalica
3. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
4. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
5. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 19 Bratislava
6. Slovak Telekom, a.s., RTC Sever, Poštová 1, 010 08 Žilina
7. OU Skalica, OSoŽP, Nám. slobody 15, 909 01 Skalica
8. RÚVZ, Kolónia 557, 905 01 Senica
9. OR HaZZ v Skalici, Štúrova 1, 908 51 Holíč
10. OÚ, PLO, Hollého 750, 905 01 Senica
11. SPF, Búdkova 36, 821 01 Bratislava
12. ROD Skalica, Horská cesta 7A, 909 01 Skalica
13. Verejnoscť – verejná vyhláška
14. Obec Mokry Háj, stavebný úrad – po právoplatnosti so spisom