

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2020/013564-015

Trnava

10. 03. 2020

Vybavuje



ROZHODNUTIE

Rozhodnutie o prijatí protestu prokurátora

Popis konania / Účastníci konania

Rozhodnutie o prijatí protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Trnava č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01.2020 a zrušenie rozhodnutia OU Trnava - OVBP2 č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019

Doručí sa:

1. Obec Báč, 930 30 Báč 124 – verejná vyhláška
2. Obec Kyselica, 930 30 Kyselice 60 – verejná vyhláška
3. REMEDIES, s.r.o., Kupeckého 3, 821 08 Bratislava
4. JUDr. Matej Marhavý, advokát, Šafárikovo námestie č. 4, 811 02 Bratislava
5. Ing. Peter Hanesz – PROINVEST, Alžbetínske námestie č. 328, 929 01 Dunajská Streda
6. Ing. Michal Šurina, Pri vinohradoch 23/F, 831 06 Bratislava - poštou/osobne
7. František Krist, Malé pálenisko III. 850/6, 821 05 Bratislava
8. Oľga Kristová, Malé pálenisko III. 850/6, 821 05 Bratislava
9. Ing. Juraj Gall, Kominárska2,4, 831 04 Bratislava - poštou/osobne

Výrok rozhodnutia

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava - OVBP2), ako orgán štátnej správy, príslušný podľa ust. § 24 ods. 6 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre, v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o prokuratúre), v spojení s ust. § 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, ust. § 9 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v konaní o proteste prokurátora Krajskej prokuratúry Trnava č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01.2020 proti rozhodnutiu Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-TT- OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019

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

OU Trnava – OVBP2 podľa ust. § 24 ods. 7 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v konaní o proteste prokurátora vyhovuje protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Trnava č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01. 2020 a protestom napadnuté rozhodnutie Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019 zrušuje.

Odôvodnenie

Rozhodnutím č. OU-TT- OVB2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019, podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie Ing. Ladislava Tótha, bytom 930 30 Báč 159, Ing. Alexandra Lengyela, bytom 930 30 Báč 195, Anymárie Farkas Méryovej, bytom 930 30 Báč 118, Mgr. Hany Veselskej, bytom 930 30 Báč 283, Mgr. Ivana Gabauera, bytom 930 30 Báč 278, Janky Gabaeurovej, bytom 930 30 Báč 278, Petra Mezeia, bytom Školská 32, Šamorín, Gabriely Hanczovej, bytom Školská 32, Šamorín, Gergelyho Fónoda, bytom 930 30 Báč 277, Natálie Fónod Babincovej, bytom 930 30 Báč 277, Silvii Csáder, bytom 930 30 Báč 166, Ing. Mareka Szelleho, bytom 930 30 Báč 290, Ing. Tamary Derzsiovej, bytom 930 30 Báč 53, Rolanda Csádera, bytom 930 30 Báč 166, Timey Támovej, bytom 930 30 Báč 254, Istvána Támu, bytom 930 30 Báč 254, Ing. Gabriela Íra, bytom 930 30 Báč 285, Jany Írovej, bytom 930 30 Báč 285, zamietol a rozhodnutie stavebného úradu, obce Báč č. 122/2018-stav.-003/VV zo dňa 05. 11. 2018 potvrdil. Proti právoplatnému rozhodnutiu Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-TT-OVB2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019 podal protest prokurátor Krajskej prokuratúry Trnava (ďalej len krajský prokurátor) pod č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01.2020, v ktorom konštatoval porušenie zákona a navrhol napadnuté rozhodnutie Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-TT-OVB2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019 zrušiť.

Krajský prokurátor v proteste namieta nasledovné porušenia zákona:

Podľa ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány majú postupovať 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.

Podľa ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány majú dbať o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa ust. § 34 ods. 5 správneho poriadku, správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.

Podľa ust. § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť 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 ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku, odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadné zistené vady odstráni.

Podľa ust. § 58 ods. 2 vety prvej stavebného zákona, stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku a že má k pozemku iné právo, podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktorého ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Podľa ust. § 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, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Podľa ust. § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb. obecné zastupiteľstvo schvaľuje koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (ďalej len „koncesná zmluva“), a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa ust. § 9c ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. koncesný majetok je majetok obce, ktorý užíva koncesionár v rozsahu, za podmienok a v lehote dohodnutej v koncesnej zmluve, ak riziko vyplývajúce z práva na využívanie stavby alebo služby na dohodnutý čas alebo z tohto práva spojeného s peňažným plnením znáša v prevažnej miere koncesionár. Podľa ust. § 9c ods. 3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. obsahom užívania koncesného majetku podľa odseku 1 môže byť zriadenie stavby na pozemku vo vlastníctve obce, ak podľa koncesnej zmluvy sa vlastníkom stavby stane obce najneskôr v lehote podľa koncesnej zmluvy.

Podľa ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

V proteste krajský prokurátor uvádza, že odvolací orgán, ako ani obec Báč, ako stavebný úrad, sa vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami neriadili, nakoľko správne orgány sú povinné v konaní postupovať v súlade so základnými procesnými zásadami správneho konania vymedzenými v ust. § 3 správneho poriadku, medzi nimi tiež zásadou zákonnosti a zásadou materiálnej pravdy (ust. § 3 ods. 1 a ods. 5 správneho poriadku).

Zásada materiálnej (objektívnej) pravdy vyjadruje požiadavku, aby správny orgán úplne a presne zistil skutočný stav a zaobstaral si potrebné podklady pre rozhodnutie (ust. § 32 ods. 1, ust. § 46). Táto zásada veľmi úzko súvisí so zásadou zákonnosti. Zistením skutočného stavu veci, sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom.

Z ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona jednoznačne vyplýva, že stavebník musí v stavebnom konaní preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo, podľa ust. § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebný úrad je preto povinný tieto skutočnosti ex offio v stavebnom konaní skúmať.

V danom prípade odvolací orgán, ako aj stavebný úrad, nepostupovali v súlade so zásadou materiálnej pravdy a tiež zásadou zákonnosti, keď riadne nezistovali, či stavebník má k pozemku iné právo, podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Záver odvolacieho orgánu (ako aj stavebného úradu) o tom, že stavebník preukázal iné právo k pozemkom, na ktorých sa má predmetná stavba realizovať, je nesprávny a nezákonný, nakoľko je v rozpore so skutočným stavom veci.

Odvolací orgán poukázal na to, že stavebník v konaní predložil Dohodu o uskutočnení stavby, ktorá bola uzavretá dňa 14.12.2015 medzi obcou Báč a spoločnosťou Remedies, s.r.o., pričom predmetom dohody v bode 3 je, že účastníci tejto dohody sa dohodli najneskôr v deň kolaudácie stavby Obytná zóna Báč – Godmáň III, uzavriú medzi sebou Dohodu o zriadení vecného bremena s právom stavby na parc. č. 321, 322/122, 322/225, 322/226, v kat. ú. Báč, v obci Báč. Ide o vecné bremeno in rem, z ktorého účastníkovi tejto dohody v rade 2. vzniká právo uskutočniť stavbu Obytná zóna Báč – Godmáň III.

V súvislosti s dohodou o uskutočnení stavby uzavretou dňa 14.12.2015 medzi starostkou obce Báč, v mene obce Báč a spoločnosťou Remedies, s.r.o., Bratislava, treba uviesť, že obsah tejto dohody nepreukazuje iné právo k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Treba uviesť, že obsahom dohody (v čl. III bod 1) je súhlas obce Báč s umiestnením a realizáciou plánovanej miestnej pozemnej komunikácie a chodníkov, provizórnej komunikácie a podzemných vedení technickej vybavenosti (STL plynovod, VN prípojka, rozvod nn siete, rozvod VO, rozvod miestneho rozhlasu, telekomunikačnej siete a pod.) v rozsahu projektu pre územné rozhodnutie. Stavebník v dohode prehlásil, že vybuduje miestnu komunikáciu a provizórnu komunikáciu na vlastné náklady a po ich úspešnej kolaudácii ich bezodplatne odovzdá do vlastníctva obce, ktorá ju zaradiť do siete miestnych komunikácií obce Báč. Podzemné vedenia technickej vybavenosti odovzdá príslušným správcom sietí.

Predmetná dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015, teda z hľadiska svojho účelu obsahuje prvky koncesnej zmluvy a to s poukazom na ust. § 9c ods. 1 a ods. 3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb..

Takáto zmluva však pre svoju platnosť vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom, v zmysle ust. § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb., trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Vykonaným šetrením v predmetnej veci bolo zistené, že dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015, nebola, v rozpore s ust. § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb., schválená obecným zastupiteľstvom, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov v zmysle podmienok stanovených v príslušnom zákonom ustanovení.

Obsahom dohody zo dňa 14.12.2015, je tiež dohoda o budúcej zmluve o vecnom bremene (v čl. III bod 3), v ktorej sa účastníci dohodli, že najneskôr v deň kolaudácie stavby „Obytná zóna Báč – Godmáň III“ uzavriú medzi sebou Dohodu o zriadení vecného bremena s právom stavby“ na parc. č. 321, 322/122, 322/225, 322/226, v obci Báč, kat. ú. Báč. Ide o vecné bremeno in rem, z ktorého účastníkovi tejto dohody v rade 2. vzniká právo uskutočniť stavbu „Obytná zóna Báč – Godmáň III“.

Okrem toho, že táto časť dohody týkajúca sa vecného bremena je v rozpore s ostatnou časťou dohody, ktorá má prvky koncesnej zmluvy, zároveň neobsahuje dostatočnú špecifikáciu, ktorých konkrétnych stavieb sa má vecné bremeno týkať.

Navyše ani túto časť dohody neschválilo obecné zastupiteľstvo v Báci a to v súlade s ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. ako dôležitý úkon týkajúci sa majetku obce.

K schvaľovaniu majetkovoprávných úkonov obce Báč krajský prokurátor v proteste uvádza nasledovné:

Ak obecné zastupiteľstvo rozhodlo o majetkovoprávnom úkone a prijaté uznesenie bolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, pričom uznesenie obecného zastupiteľstva spĺňa formálne (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone) a meritorne náležitosti, ktorého jadrom je prejav vôle, vznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada vôle obce platí aj v oblasti občianskeho práva.

Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, alebo v rozpore s platným rozhodnutím obecného zastupiteľstva, obec nezaväzujú, pretože by tu chýbal prejav vôle obce, čo sa v predmetnej právnej veci aj stalo.

Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce alebo v rozpore s prejavom vôle obce vyjadrenom v predchádzajúcom rozhodnutí obecného zastupiteľstva, majetkovoprávny úkon a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky.

Je potrebné rozlišovať u obce ako právnickej osoby (ust. § 18 ods. 2 písm. c) O. z. a ust. § 1 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb.) vykonávania právnych úkonov od rozhodovania o týchto úkonoch. Zatiaľ, čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, či, respektíve aký právny úkon obec urobí (vykoná), právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah.

Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce (ust. § 13 ods. 5 zák. č. 369/1990 Zb.), znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t.j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama o sebe nezahŕňa jeho výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t.j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelené medzi štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo.

Z uvedeného vyplýva, že dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015, ktorou stavebník chcel preukázať, že má k pozemku iné právo, ktorého ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu, je absolútne neplatný právny úkon, podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, pretože takýto úkon starostu je v rozpore so zákonom, nakoľko oprávnenie rozhodovať o schválení koncesnej zmluvy na uskutočnenie stavebných prác či rozhodovanie o zriadení vecného bremena k pozemku patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva, pričom starosta nemôže bez prejavu vôle urobiť majetkovoprávny úkon. Funkcia starostu obce ako konateľského oprávnenia mu neumožňuje rozhodovať o právnych úkonoch, t.j. o tom či, resp., aký právny úkon obec urobí, nakoľko toto oprávnenie v zmysle zákona patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva.

Okrem vyššie uvedeného, krajský prokurátor poukazuje aj na ďalšie porušenie zákona:

Podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon neustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

Podľa ust. § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

Podľa ust. § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 211/2000 Z.z.“) osobami povinnými podľa tohto zákona sprístupňovať informácie (ďalej len „povinné osoby“) sú štátne orgány, obce, vyššie územné celky, ako aj tie právnické osoby a fyzické osoby, ktorým zákon zveruje právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb v oblasti verejnej správy, a to iba v rozsahu tejto ich rozhodovacej činnosti.

Podľa ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzatvára povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že ust. § 47a Občianskeho zákona upravuje občianskoprávnu sankciu spojenú s nezverejnením zmluvy.

Prvou časťou je ustanovenie odseku 1, ktorý viaže na zverejnenie zmluvy (jej textu) účinnosť. Platí, že dňom nasledujúcim po jej zverejnení nadobúda povinne zverejňovaná zmluva účinnosť.

Druhým je ustanovenie odseku 4, ktorý vytvorením fikcie spája s uplynutím trojmesačnej lehoty stav neexistencie zmluvy. Fikcia neexistencie zmluvy je popri absolútnej neplatnosti zmluvy jednou zo závažných občianskoprávných sankcií. Na základe tejto konštrukcie sa teda na právny úkon, aj keď je perfektný, hľadí, ako keby neexistoval. Ide o situáciu, kedy sa na úkon hľadí, ako keby k nemu vôbec nedošlo, t.j. ako keby od počiatku nevznikol. V zmysle ust. § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. zmluva, ktorá bola medzi obcou Báč a spoločnosťou Remedies, s.r.o., uzatvorená dňa 14.12.2015, patrí medzi povinne zverejňované zmluvy, keďže sa týka nakladania s majetkom obce.

V zmysle vyššie uvedených ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z., dohodu uzatvorenú medzi obcou Báč a spoločnosťou Remedies, s.r.o. označenú ako Dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015 treba považovať za povinne zverejňovanú zmluvu.

Vzhľadom na skutočnosť, že vykonaným šetrením v predmetnej veci bolo zistené, že Dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015 nebola v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote zverejnená medzi povinne zverejňovanými zmluvami na príslušnej webovej stránke obce Báč, v zmysle ust. § 47a ods. 4 Občianskeho zákona platí, že ide o nulitný právny úkon, na ktorý sa od počiatku hľadí, ako keby k jeho uzatvoreniu nedošlo“.

OU Trnava – OVBP2 listom č. OU-TT-OVBP2-2020/13564/Gi zo dňa 10.02.2020 podľa ust. § 24 ods. 4 zákona o prokuratúre, oboznámil účastníkov konania s podaným protestom a vyzval ich, aby sa v lehote 5 dní od doručenia listu vyjadrili k protestu s poučením, že inak sa na ich vyjadrenie nebude prihliadať.

Dňa 28.02.2020 sa vyjadrila k protestu krajského prokurátora spoločnosť Remedies, s.r.o., v zast. advokátom JUDr. Matejom Marhavým, ktorý uvádza nasledovné:

„Stavebník, podľa protestu prokurátora, nemal v konaní, ktorého výsledkom bolo vydanie stavebného povolenia a napádaného rozhodnutia preukázať tzv. iné právo k pozemku v zmysle ust. § 139 ods. 1. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Na preukázanie tohto iného práva stavebník v konaní predložil Dohodu o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015 medzi obcou Báč a spoločnosťou stavebníka (ďalej len „sporná dohoda“), ktorá má byť podľa protestu prokurátora absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle ust. § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zároveň nulitným právnym úkonom v zmysle ust. § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka. Argumentáciu protestu prokurátora je možné stručne ale vyčerpávajúcym spôsobom zhrnúť nasledovne:

a) Pokiaľ ide o umiestnenie a realizáciu miestnej pozemnej komunikácie, chodníkov a inžinierskych sietí v rozsahu schváleného projektu (ďalej len „inžinierske stavby“), sporná dohoda podľa krajského prokurátora z hľadiska svojho účelu obsahuje prvky koncesnej zmluvy a to s poukazom na ust. § 9c ods. 1 a ods. 3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obce“). Časť spornej dohody týkajúca sa umiestnenia a realizácie inžinierskych stavieb teda podľa krajského prokurátora pre svoju platnosť vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom v zmysle ust. § 9 ods. 2, písm. g) zákona o majetku obcí trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Nakoľko táto časť spornej dohody nebola schválená obecným zastupiteľstvom obce Báč, podľa názoru krajského prokurátora ide o absolútne neplatný právny úkon v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka.

b) Časť spornej dohody týkajúcej sa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena in rem, ktorého zriadením vznikne stavebníkovi právo uskutočniť stavbu samotnej obytnej zóny „Báč - Godmáň III“ (ďalej len „obytná zóna“) je podľa krajského prokurátora v rozpore s ostatnou časťou dohody, ktoré má prvky koncesnej zmluvy. Podľa prokurátora zároveň táto časť spornej dohody neobsahuje dostatočnú špecifikáciu, ktorých konkrétnych stavieb sa má vecné bremeno týkať a túto časť dohody takisto neschválilo obecné zastupiteľstvo v Báci, v súlade s ust. § 11 ods. 4, písm.

a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) ako dôležitý úkon týkajúci sa majetku obce. Nakoľko ani táto časť spornej dohody nebola schválená obecným zastupiteľstvom obce Báč, podľa názoru krajského prokurátora ide o absolútne neplatný právny úkon v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka.

c) Krajský prokurátor na záver poukazuje na skutočnosť, že vykonaným šetrením v predmetnej veci malo byť zistené, že sporná dohoda nebola v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote zverejnená medzi povinne zverejňovanými zmluvami na príslušnej webovej stránke obce Báč a teda v zmysle ust. § 47a ods. 4 zákona č. 64/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „občiansky zákonník“) sporná dohoda predstavuje tzv. „nulitný právny úkon“, na ktorý sa od počiatku hľadí, ako keby k jeho uzatvoreniu nedošlo.

Vyjadrenie stavebníka k protestu prokurátora:

Platnosť časti spornej dohody týkajúcej sa inžinierskych stavieb:

Podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) v znení účinnom ku dňu podpisu a zverejnenia spornej dohody (ďalej len „rozhodné znenie“) „koncesia na stavebné práce je zákazka rovnakého typu ako zákazka na uskutočnenie stavebných prác s tým rozdielom, že protiplnením za stavebné práce, ktoré sa majú uskutočniť je buď len právo na využívanie stavby na dohodnutý čas alebo toto

právo spojené s peňažným plnením. V koncesnej zmluve verejný obstarávateľ a koncesionár dohodnú rozsah práva na využívanie stavby; ktorého súčasťou môže byť aj poberanie úžitkov z nej, ako aj výšku a podmienky prípadného peňažného plnenia.

Podľa ust. čl. III. bod 2 spornej dohody sa stavebník zaviazal previesť inžinierske stavby bezodplatne na obec Báč a to bezodkladne po ich úspešnej kolaudácii. Je pritom viac ako zrejmé, že v danom prípade nie je naplnený základný pojmový znak koncesnej zmluvy v zmysle zákona o verejnom obstarávaní a to existencia protiplnenia obce za zrealizovanie stavebných prác. Naopak z obsahu spornej dohody je viac ako zrejmé, že dotknuté inžinierske stavby stavebník zrealizuje a odovzdá obci bezodplatne, t.j. bez protiplnenia. V spornej dohode takisto vôbec nie sú obsiahnuté ani ďalšie pojmové znaky koncesnej zmluvy a to rozsah práva využívania stavby vrátane poberania úžitkov z nej a prípadného peňažného plnenia.

Na citované ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení priamo odkazuje ust. § 9 od s. 2 písm. g/ zákona o majetku obcí, ktoré malo byť podľa krajského prokurátora porušené. Z protestu prokurátora pritom vôbec nie je zrejmé, z akého ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní prokurátor vyvodzuje, že časť spornej dohody týkajúcej sa inžinierskych stavieb má obsahovať prvky koncesnej zmluvy. Prokurátor vo svojom proteste vôbec nerozoberá pojmové znaky koncesnej zmluvy v zmysle zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení. V zmysle vyššie uvedených skutočností je však zrejmé, že sporná dohoda v žiadnej svojej časti pojmové znaky koncesnej zmluvy podľa zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení nenapĺňa. Tvrdenie protestu prokurátora, že časť spornej dohody obsahuje prvky koncesnej zmluvy nie je odôvodnené žiadnym logickým (a už vôbec nie právne akceptovateľným) spôsobom. Na takúto arbitrálnu a ničím nepodloženú argumentáciu krajského prokurátora nie je možné v konaní o jeho proteste prihliadať.

Platnosť časti spornej dohody týkajúcej sa obytnej zóny:

Tvrdenie prokurátora, že časť spornej dohody týkajúcej sa vybudovania samotnej obytnej zóny je v rozpore s časťou dohody týkajúcej sa inžinierskych stavieb možno vyhodnotiť opäť ako tvrdenie arbitrálne a ničím nepodložené. Ako stavebník uviedol už v časti tohto vyjadrenia, sporná dohoda v žiadnej svojej časti neobsahuje pojmové znaky koncesnej zmluvy v zmysle zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení. Aj keby však pojmové znaky koncesnej zmluvy pokiaľ ide o inžinierske stavby obsahovala (čo je vylúčené) je nepochopiteľné v čom by táto skutočnosť znamenala rozpor s časťou spornej dohody týkajúcej sa obytnej zóny. Protest prokurátora v tomto smere je natoľko nezrozumiteľný, že mu nie je možné pripisovať žiadny právny význam.

Tvrdenie prokurátora, že časť spornej dohody týkajúcej sa obytnej zóny podliehala ako tzv. dôležitý úkon obce schváleniu obecného zastupiteľstva v Báci podľa ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení v rozhodnom znení je nesprávny, lebo nevyplýva zo zisteného skutkového stavu.

Je potrebné uviesť, že na ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení nadväzuje ust. 9 ods. 2, písm. e) zákona o majetku obcí v rozhodnom znení, podľa ktorého „obecné zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia“.

Obec Báč mala v čase uzavretia a zverejnenia spornej dohody zásady hospodárenia prijaté (schválené) ku dňu 28.08.2012, ktoré v § 4 vymedzujú kompetencie starostu obce a obecného zastupiteľstva obce. Podľa § 4 ods. 6 schválených zásad hospodárenia „starosta obce rozhoduje v tých prípadoch, keď nie je daná rozhodovacia právomoc obecného zastupiteľstva, resp. zamestnanca obce“. V ust. § 4 schválených zásad hospodárenia sú uvedené prípady, kedy sa pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva. Spornú dohodu pritom vôbec nemožno podradiť pod ktorýkoľvek prípad vymedzený v § 4 schválených zásad hospodárenia. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že v danom prípade nejde o nakladanie s majetkom obce, ale výlučne o jeho bezodplatné zhodnocovanie. Pokiaľ totiž stavebník na obecných pozemkoch postaví obytnú zónu, hodnota týchto pozemkov sa podstatne zvýši a obec ich následne pri predaji obytnej zóny predá za vyššiu cenu ako by mohla urobiť pred realizáciou výstavby. Krajský prokurátor mal pritom k dispozícii ako podklad pred vydaním protestu prokurátora aj vyjadrenie obce Báč zo dňa 31.10.2019. Už v tomto vyjadrení obec Báč poukazovala na vyššie uvedené zásady hospodárenia a zároveň uviedla, že na základe spornej dohody nedošlo k žiadnemu prevodu majetku obce, k žiadnemu nájmu obecného majetku ani k žiadnemu prevodu správy obecného majetku ani k žiadnemu vkladu majetku obce do obchodnej spoločnosti. Aplikovanie zákona o majetku obcí na spornú dohodu je teda v zmysle jej podstaty vylúčený, nakoľko obec touto dohodou neprichádzala ani neprevádzala žiadny svoj majetok. Naopak, na základe spornej dohody došlo výlučne k bezodplatnému zhodnocovaniu majetku obce Báč. Takéto bezodplatné zhodnocovanie majetku obce žiadny právny predpis nepodmieňuje súhlasom obecného zastupiteľstva.

Napokon, pokiaľ ide o tvrdenie krajského prokurátora, že časť spornej dohody týkajúca sa obytnej zóny neobsahuje dostatočnú špecifikáciu, ktorých konkrétnych stavieb sa má budúce zriaďované vecné bremeno týkať, toto tvrdenie je opäť nesprávne. Sporná dohoda totiž vo svojom ust. čl. II. bod 2. vyčerpávajúcim spôsobom definuje stavbu „Obytná zóna Báč - Godmáš III“ odkazom na právoplatné územné rozhodnutie obce Báč pod č. j.: 280/2014/UR zo dňa 15.04.2015. Súčasťou územného rozhodnutia je aj projektová dokumentácia a umiestnenie predmetnej stavby.

K tej istej stavbe „Obytná zóna Báč - Godmáň III“ je v čl. III. bod 3 spornej dohody obsiahnutá dohoda o budúcej zmluve o vecnom bremene uskutočniť túto stavbu. Rozsah vecného bremena je teda vymedzený vyčerpávajúcim spôsobom a celkom jednoznačne sa týka výlučne a presne stavby „Obytná zóna Báč - Godmáň III“ odkazom na právoplatné územné rozhodnutie. Označenie stavby zodpovedajúcej zriaďovanému budúcemu vecnému bremenu v danom prípade nemohlo byť vymedzené presnejšie a výstižnejšie.

Zverejnenie spornej dohody:

Nevedno z akých dôvodov dospel krajský prokurátor k záveru, že sporná dohoda nebola zverejnená v zmysle zákona ako tzv. povinne zverejňovaná zmluva. Dohoda pritom bola zverejnená dňa 14.12.2015 na webovom sídle <https://www.obecbac.sk/suborv-2/faktury-zmluva-a-ine/zmluva-dohoda-o-uskutocneni-stavbv-82.html>, pričom na vyššie uvedenom linku je zverejnená dodnes. Je teda zrejme, že tvrdenie prokurátora ohľadne nezverejnenia spornej dohody zákonným spôsobom nemá vôbec žiadnu oporu v zistenom skutkovom stave. Prokurátor vo svojom proteste nijako nešpecifikuje, výsledkom akého „šetrenia“ malo byť zistené, že sporná dohoda nebola zverejnená v súlade so zákonom. Stavebník na tomto mieste pokladá za podstatné uviesť, že otázka zverejnenia spornej dohody nebola predmetom námietok v stavebnom konaní, ktoré predchádzalo vydaniu protestu prokurátora. Orgány nižšieho stupňa teda nemali dôvod sa touto skutočnosťou zaoberať v tejto súvislosti nemohli ani vykonávať žiadne „šetrenie“. Tvrdenie, že sporná dohoda na základe „vykonaného šetrenia v predmetnej veci“ nemala byť riadne zverejnená zákonným spôsobom prokurátor neodôvodnil žiadnym logickým (a už vôbec nie právne akceptovateľným) spôsobom. Krajský prokurátor vo svojom proteste nijako nevedol, aký orgán mal takéto „šetrenie“ vykonať a čo vlastne bolo predmetom a výsledkom tohto „šetrenia“. Na takúto arbitrálnu a ničím nepodloženú argumentáciu krajského prokurátora nie je možné v konaní o jeho proteste prihliadať.

Bez ohľadu preukázateľné zverejnenie spornej dohody v súlade so zákonom nemožno prehliadnuť fakt, že sporná dohoda nespĺňa definíciu povinne zverejňovanej zmluvy podľa ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám. Obsahom spornej dohody totiž nie je akékoľvek nakladanie s majetkom obce, ale výlučne jeho bezodplatné zhodnotenie zo strany stavebníka.

Návrh na rozhodnutie o proteste prokurátora:

Stavebník v tomto svojom vyjadrení vyčerpávajúcim spôsobom zhrnul, že k namietaným porušeniam zákona uvedeným v proteste prokurátora nedošlo ani pokiaľ ide o napádané rozhodnutie tunajšieho Okresného úradu ani pokiaľ ide o prvostupňové stavebné povolenie.

Z uvedeného dôvodu je vylúčené, aby tunajší Okresný úrad sám svoje rozhodnutie v zmysle ust. § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre zrušil, t.j. aby v akejkoľvek časti protestu prokurátora vyhovel.

V prípade, ak prokurátor nevezme protest prokurátora späť v zmysle ust. § 24 ods. 15 zákona o prokuratúre, stavebník v zmysle vyššie uvedených skutočností a súvisiacej právnej úpravy tunajší Okresný úrad žiada, aby protest prokurátora spolu so spisovým materiálom a vyjadreniami účastníkov konania v zmysle ust. § 24 ods. 6 zákona o prokuratúre predložil spolu so spisovým materiálom na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu za účelom vydania rozhodnutia o proteste prokurátora.“

K protestu krajského prokurátora sa listom zo dňa 25.02.2019 vyjadril aj stavebný úrad, obec Báč, ktorý vo vyjadrení uviedol nasledovné:

„Inkriminovaný protest prokurátora je založený na tvrdení, že Dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015 uzavretá medzi obcou Báč a spoločnosťou Remedies, s.r.o. (ďalej len „Dohoda“) je koncesnou zmluvou, pretože má prvky koncesnej zmluvy. Obec Báč sa s takouto interpretáciou charakteru Dohody nestotožňuje, pretože obsah pojmu „koncesia“ je v súčasnosti zakotvený § 4 zákona č. 343/2015 Z.z.. Pre posúdenie Dohody je rozhodujúca definícia „koncesie“ uvedená v ust. § 15 zákona č. 25/2006 Z.z., ktorý bol účinný v čase podpisu Dohody .

Podľa uvedeného predpisu je koncesia a teda aj koncesná zmluva charakterizovaná tým, že protipólom stavebných prác je :

- a) právo na využívanie stavby na dohodnutý čas
- b) právo na využívanie stavby na dohodnutý čas spojené s peňažným plnením.

Okrem toho koncesná zmluva musí obsahovať dojednanie o:

- rozsahu práva na využívanie stavby,
- poberaní úžitkov zo stavby,
- výške a podmienkach prípadného peňažného plnenia.

Dohoda zo dňa 14.12.2015 neobsahuje dojednanie, ktoré by spoločnosť Remedies ako investora obytnej zóny Godmáň III, oprávňovalo využívať stavbu komunikácie a inžinierskych sietí iným spôsobom ako ostatná verejná a už vôbec neobsahuje konkrétne určený čas na užívanie stavby, rovnako ako neobsahuje ani dohodu o prípadnom peňažnom plnení v prospech menovanej spoločnosti. Dohoda teda nosné znaky koncesie a koncesnej zmluvy neobsahuje.

Ani hlavný definičný znak koncesie „prenos prevádzkového rizika“ v prípade Dohody nie je naplnený, pretože spoločnosť Remedies, s.r.o. nemá záujem na užívaní novovybudovanej komunikácie, a preto sa nevystavuje riziku, že sa mu investície vynaložené formou zhotovenia (vybudovania) stavebného diela (komunikácie a inžinierskych sietí) nevrátia. Nakoniec výstavba komunikácie ani nie je záujmom zhotoviteľa (Remedies, s.r.o.). Jeho záujmom je vybudovanie Obytnej zóny Báč - Godmáš III, na pozemkoch parc. č. 321, 322/350, 322/352, 322/429, 322/432, 322/308, 322/330, 322/272, 322/270, 322/415, ktoré investorovi návratnosť vložených investícií zabezpečí aj bez vybudovanie predmetnej komunikácie.

Slovné spojenie „prvok koncesnej zmluvy“, o ktorý prokuratúra právnu klasifikáciu Dohody z 14.08.2015 ako koncesnej zmluvy opiera, právny poriadok SR vôbec nepozná (nie je kodifikovaným právnym pojmom), a preto je odvodzovanie právnej klasifikácie Dohody ako koncesnej zmluvy z daného výrazu (slovného spojenia) právne neprípustné. Slovné spojenie, neuzákonený výraz, „prvok koncesnej zmluvy“ nemôže slúžiť ako právny argument na určenie kvalifikácie obsahu, resp. určenie právneho režimu právneho úkonu (Dohody). Sme toho názoru, že odvodzovanie právneho režimu od nekodifikovaného pojmu je porušením Čl.2 ods. 2 Ústavy SR, ktorý ukladá orgánom štátu, teda aj orgánom prokuratúry, konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Nakoniec kvalifikácia právneho úkonu (Dohoda o spolupráci) ako koncesnej zmluvy, by bola absolútne neplatná aj podľa § 39 zákona č. 40/1964 v platnom znení. Krajská prokuratúra preto nesprávne vyhodnotila slovné spojenie „prvok koncesnej zmluvy“, keď ustálila, že na základe tohto výrazu možno Dohodu o uskutočnení stavby, uzavretú medzi obcou Báč a spoločnosťou Remedies, s.r.o. dňa 14.12.2015, posudzovať v režime koncesnej zmluvy.

Podľa nášho názoru nemožno na tak neistej a nepresvedčivej argumentácii, teda na tvrdení, že absencia súhlasu obecného zastupiteľstva obce so zriadením vecného bremena je okolnosťou, umožňujúcou právne konformným spôsobom zmariť podnikateľský zámer súkromnej aktivity a zabrániť realizácii významného verejného záujmu obyvateľov obce Báč. Zmarením výstavby komunikácie a jej príslušenstva sa v dotknutej časti obce zamedzí možnosti realizovať pohyb osôb a dopravu po kvalitnej a bezpečnej ceste, čím sa zachová súčasný stav a na rovnaký účel (pohyb osôb, tovaru) sa aj naďalej bude využívať nespevnená miestna komunikácia. Pohyb po pôvodnej a nespevnenej ceste bezpečnosť a istotu jej užívateľov nezaistí.

Pre investíciu Obytná zóna Báč - Godmáš III nie je vybudovanie novej komunikácie na pozemkoch p.č. 321 v dĺžke cca 112 m technicky podmieňujúcim faktorom, pretože prístup k nej (k obytnej zóne) je zaistený už v súčasnosti funkčnou komunikáciou aj z iného smeru. Pre prípad nevybudovania novej komunikácie z hľadiska organizácie dopravy v obci nedôjde k zásadnej zmene a obecná komunita môže za účelom premiestnenia používať, tak ako doteraz, miestnu komunikáciu, poľnú cestu, v ktorej sú umiestnené na základe platného stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia inžinierske siete (EE, plyn, voda, kanalizácia - Godmáš II.) na totožných pozemkoch už dlhší čas (niekoľko rokov - 2004, resp.2007). V prípade napadnutého stavebného povolenia na inžinierske siete, ide v podstate na danom úseku o rozšírenie inžinierskych sietí o optické káble a verejné osvetlenie.

Teda majetok obce (pozemok č.321 v dĺžke cca 112 m) sa bude aj naďalej užívať na komunikáciu tak v prípade vybudovania novej komfortne vybavenej modernej cesty, ako aj v prípade, ak sa nová a komfortne vybavená cesta nevybuduje z dôvodu „údajnej“ právnej prekážky, založenej na tvrdení, že pre zákonné vydanie stavebného povolenia chýba na uzavretie „budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena“ súhlas obecného zastupiteľstva, teda, že iné právo stavebníka k pozemku (§ 58 ods. 2 zák. 50/1976 Zb.) nebolo preukázané.

Z hľadiska štátnej stavebnej správy - Doklad o oprávnení vybudovať stavbu na stavebnom pozemku vyžaduje zákon č. 50/1976 Zb. stavebný zákon – ust. § 58 ods. 2: „... 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“.

Daný prípad má však určité špecifiká:

Obec nechcela ani nemohla dať verejný priestor investorovi (súkromnému investorovi) do prenájmu, kde sú uložené verejné siete. Nemohla ho zaťažiť ani vecným bremenom z dôvodu, že stavbu zrealizuje investor na obecnom pozemku pre samotnú obec. Podľa uvedenej podmienky vlastníkom stavebného pozemku ako aj novovybudovanej komunikácie bude tá istá obec. K zriadeniu vecného bremena chýbajú dve nezávislé zmluvné strany.

Zmluva o dielo (predpokladá zadanie vykonania stavebných prác za peniaze zadávateľa) takisto nie je riešením, nakoľko sa nejedná o výstavbu financovanú z verejných zdrojov obce.

Jediným možným riešením podľa nášho uváženia bolo podpísanie Dohody o uskutočnení stavby, kde obec Báč ako vlastník pozemku a budúci vlastník stavby v jednej osobe - vyjadrila svoj súhlas s tým, aby investor za jeho peniaze, na jeho náklady predmetnú komunikáciu pre obec vybuvoval. Takýmto postupom sa vytvoril dokument, ktorý § 139 ods. 1 SZ, vyžaduje na zdokladovanie iného práva k pozemkom a ktorý oprávňoval zhotoviteľa na realizáciu stavby na pozemku obce. Iné formy dokladovania iného práva k pozemku nezodpovedali skutočnosti.

Dovoľujeme si opätovne pripomenúť aj fakt, že Územný plán obce Báč obsahuje technické riešenie lokality bezo zmeny totožné s projektom predmetnej stavby (inžinierske siete ako i komunikácie). Tento stále právoplatný ÚPO

bol schválený Rozhodnutím zastupiteľstva obce uznesením č. 2/2013/A/4/5 a č.2/2013/C/3/4/5 zo dňa 31.07.2013 na základe hlasovania poslancov OZ viac ako trojpäťtinovou väčšinou (4/5). Na základe tohto sa záväzné časti Územného plánu obce vyhlásili Verejnou vyhláškou obce.

Takisto si dovoľujeme pripomenúť aj tú skutočnosť, že na predmetnú lokalitu bola v Územnom pláne obce uvedená požiadavka vypracovania a prerokovania Urbanistickej štúdie. Obec Báč verejne prerokovala na základe schváleného ÚP obce Báč Zadaním Urbanistickej štúdie „Obytnej zóny Báč - Godmáň III“ a súhlasila s ním v rozsahu povolenom ÚP obce Báč zo dňa 31.07.2013. Obec Báč so Zadaním Urbanistickej štúdie vyjadrila súhlas v liste č. j. 241/2014 zo dňa 19.11.2014, v ktorom v bode č. 2 (viď. prílohu č. 1 a 2) obec sama uvádza potrebu vybudovania riadnej spevnenej komunikácie - ako vyvolanej investície - za podmienok uvedených v tomto súhlase.

Podpísanie Dohody o uskutočnení stavby zo strany investora je iba splnením podmienky obce v rámci prerokovania Urbanistickej štúdie, ktorá vyplynula zo schváleného Územného plánu obce poslancami OZ.

K poznámke pána prokurátora o tom, že Dohoda je majetkoprávny úkon obce vyžadujúci schválenie, obecným zastupiteľstvom si dovoľujeme opätovne pripomenúť tieto skutočnosti: Kompetencie starostu a obecného zastupiteľstva v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. Zákona o obecnom zriadení - § 4 písm. a) - sú dané Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Báč a s majetkom štátu, ktorý obec užíva, viď. www.obecbac.sk, (samospráva/vnútroorganizačné normy). Tieto zásady nadobudli účinnosť dňom 28.08.2012. Ust. § 4 (Druhá hlava) týchto Zásad obsahuje vymedzenie kompetencií starostu obce a obecného zastupiteľstva. Sú určené limity pre kompetencie obecného zastupiteľstva (nad 3.500 €!) a nieže nedošlo k prekročeniu týchto limitov, ale nedošlo k žiadnemu prevodu majetku obce, žiadnemu nájmu obecného majetku a ani k žiadnemu prevodu správy obecného majetku ani žiadnemu vkladu majetku obce do obchodnej spoločnosti. Preto neexistencia „formálneho, písomného súhlasu obce – uznesenia“ v stavebnom konaní, kde je táto obec konajúcim stavebným úradom, nemôže byť takým atribútom (okolnosťou) na základe, ktorého sa žiadosť o vydanie stavebného povolenia zamietá.

Stavebný úrad Báč však napriek tomu, že zákon ho k vyžadovaniu tohto súhlasu obce v inkriminovanom stavebnom konaní nezaväzuje má, tak ako aj Krajská prokuratúra Trnava, k dispozícii vyhlásenie väčšiny (4) poslancov o tom, že v období plnenia svojho poslancieho mandátu všetci členovia predchádzajúceho zastupiteľstva boli riadne s predmetnými investičnými aktivitami oboznámení a s ich realizáciou súhlasili, pretože ju vyhodnotili ako prospešnú aktivitu, ktorá v čase rozhodovania bola a aj v súčasnosti je v súlade s verejným záujmom, čiže súhlasili s uzatvorením Dohody o uskutočnení stavby so spoločnosťou Remedies, s.r.o., na vybudovanie miestnej komunikácie a inžinierskych sietí na pozemku parc.č. 321, v k.ú. Báč (viď príloha č.3).

Okrem toho, vyššie citované ustanovenie § 58 ods.2 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, zakotvuje právnu úpravu podľa, ktorej stavebník pre stavbu, ktorá sa má vybudovať na cudzom pozemku, iné právo podľa § 139 ods. 1, pred vydaním stavebného povolenia nepreukazuje. Vybudovanie miestnej komunikácie a inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 321 v k.ú. Báč nie je stavbou (investíciou) celospoločenského významu a už vôbec nie diaľnicou, rýchlostnou cestou alebo železničnou dráhou.

Zákon teda iba pre investície celospoločenského významu, diaľnice, rýchlostné cesty, železničné dráhy, prípadne investície podobného charakteru, požaduje preukázať iné právo k cudziemu pozemku pred vydaním stavebného povolenia. To však neplatí pre investíciu, ktorá do citovanej kategórie, tak ako výstavba komunikácie miestneho významu s fyzickým rozmerom 112 dĺžkových metrov, nepatrí. Ustanovenie čl. III. ods. 3) Dohody zaväzuje zmluvné strany Zmluvu o vecnom bremene (právo stavby) uzavrieť až pred kolaudáciou komunikácie. Stavebný úrad Báč preto záver krajskej prokuratúry Trnava, že vydanie stavebného povolenia na vybudovanie obytnej zóny Gódmáň III (vrátane komunikácie a inžinierskych sietí) je nezákonné, považuje za predčasný.

Stavebný úrad Báč má za to, že na základe úmyselnej obštrukcie proklamovanej formou podaného odvolania zo strany jeho autorov, nie je prípustné vykonávanými odvolacími dôvodmi klásť prekážku súkromnému sektoru v realizácii ústavného práva podnikateľ podľa Čl.35 zákona č. 460/1992 Zb. (Ústava SR) na svojom, teda neverejnom majetku. Nevydanie stavebného povolenia na vybudovanie miestnej komunikácie a inžinierskych sietí na pozemku parc.č. 321 v k.ú. Báč (v nepatrnej výmere) v dôsledku zámernej obštrukcie niektorých osôb (zhodou okolností niektorých členov obecného zastupiteľstva) v danom prípade vykazuje znaky nielen zámerného hatenia podnikateľského úsilia zhotoviteľa, ale najmä zmarenie možnosti funkčne a aj urbanisticky vylepšiť kvalitu prostredia a vzhľad časti obce finančne nenáročným spôsobom. Možno konštatovať, že obštrukciou vo veci vydania stavebného povolenia je ohrozená právna istota podnikateľského prostredia a v danom prípade aj verejného záujmu (vybudovanie kvalitnej komunikácie). Okrem toho takýto postup (šikanózna obštrukcia) zo strany volených zástupcov obce evidentne vykazuje znaky marenia základnej úlohy obce pri výkone samosprávy, ktorou je starostlivosť o všestranný rozvoj územia obce a starostlivosť o potreby jej obyvateľov (§1 ods.2 zákona 369/1990 Zb. v platnom znení).

Obštrukčný zámer odvolávajúcich sa je zvlášť zrejмый vo svetle skutočnosti, že jeden z odvolávajúcich sa, ako osoba vykonávajúca v období od 01.07.2003 do 30.11.2007 v obci stavebné konanie (stavebný úrad) súhlas obce so stavbou

inžinierskych sietí na totožnom pozemku obce (č.p.321) pri budovaní obytnej zóny Gódmáň II, nevyžadoval. Vtedy súhlas obce k pozemku vo vlastníctve obce akýmkoľvek spôsobom nevyžadoval.

Pri budovaní obytnej zóny Gódmáň III, kde z hľadiska inžinierskych sietí ide v podstate iba o priloženie ďalšieho kábla do už existujúcej stavby inžinierskych sietí (ktoré boli vybudované v rámci stavby obytnej zóny Gódmáň I a II bez požiadavky na súhlas OZ), tá istá osoba, tento krát v pozícii jedného z odvolateľov, už absenciu súhlasu obecného zastupiteľstva považuje za neprekonateľnú prekážku pre vydanie stavebného povolenia, a to napriek tomu, že existujúca stavba inžinierskych sietí nie je vlastníctvom obce a súhlas obecného zastupiteľstva na „právo stavby“ formou vecného bremena na obecnom pozemku sa vzhľadom na platné Zásady hospodárenia a nakladanie s majetkom obce Báč (neobsahujú ustanovenie vyžadujúce súhlas OZ na zriadenie vecného bremena k obecnému pozemku a už vôbec nie pre posudzovaný prípad nepatrného pozemku o výmere cca 112 bežných metrov) a pre nenaplnenie žiadnej z platnom znení, nevyžaduje.

Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb., správny poriadok v platnom znení, je zakotvená zásada, že správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Dovolíme si upriamiť pozornosť odvolacieho orgánu na skutočnosť, že stavebný úrad Báč s cieľom podriadiť svoje rozhodovanie citovanej zákonnej úprave (zásade), nevyžadoval stanovisko obce pri vydávaní odvolaním napadnutého stavebného povolenia č. 122/2018-stav.-003/VV zo dňa 05.11.2018 tak, ako ho nevyžadoval v konaní o vydanie stavebného povolenia na vybudovanie inžinierskych sietí obytnej zóny Gódmáň II., (napr. SP číslo : 453/2004 - stav.-03 zo dňa 28.01.2005, resp. KR č. 234/2005 zo dňa 21.10.2015, právoplatné 3.11.2005 - príloha č. 4 a 5).

Uvedené stavebné povolenia sú výsledkom rozhodovania o skutkovo zhodných prípadoch; preto by bol iný postup stavebného úradu v konaní o stavebnom povolení na vybudovanie obytnej zóny Gódmáň III, z hľadiska § 3 ods. 5 zákona 71/1967 Zb., nezákonný. Totižto ani v predchádzajúcom stavebnom konaní, č: 453/2004 - stav.-03 sa preukázanie iného práva k pozemku, tak ako aj pri napadnutom rozhodnutí 122/2018-stav.-003/VV zo dňa 05.11.2018, nevyžadovalo, iba tým rozdielom, že predchádzajúce povolenie odvolaním ani iným prostriedkom napadnuté nebolo.

V zmysle hore uvedených skutočností ako starostka obce si dovoľujem konštatovať: Starostka obce vystupujúca ako orgán vykonávajúci kompetencie prenesenej štátnej správy na úseku stavebnej správy musí konať podľa príslušných ustanovení zákona 50/1976 Zb. v platnom znení a ostatných predpisov právneho poriadku SR. V prípade stavebného konania ide o prenesený výkon štátnej správy, nie samosprávnu kompetenciu, preto orgány obce, teda ani starosta ani obecné zastupiteľstvo nie sú oprávnení rozhodovať inak ako v súlade s platnými právnymi predpismi, pričom orgány obce nemôžu odoprieť žiadateľovi v stavebnom konaní práva, ktoré im štát prostredníctvom príslušných predpisov garantuje. Napr. nevydanie požadovaného povolenia, resp. rozhodnutia, prichádza do úvahy iba v prípade, ak nie sú v konkrétnom prípade splnené zo strany žiadateľa predpisom uložené podmienky.

Obec nemôže na základe vôle jej legitímnych orgánov realizovať vlastné zámery a rozhodovať, alebo právoplatné rozhodnutie orgánu vykonávajúceho zverenú právomoc štátu meniť inak, ako riadnym procesným postupom, najmä nemôže zasahovať do činnosti orgánov pri vykonávaní zverenej štátnej správy prostredníctvom rozhodnutí prijatých orgánmi obce pri realizácii jej samosprávnych kompetencií.

Dôkaz o tom, že Dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015 nebola zverejnená v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka, odvolatelia opierajú o konštatovanie, že z printscreenových webových stránok obce Báč vygenerovaných formou internetového web archívu zo dňa 25.06.2016 a 03.06.2017 z obdobia od 30.03.2015 do 16.12.2016, jednoznačne vyplýva, že citovaná dohoda v zákonnej lehote nebola zverejnená. Stavebný úrad Báč takto predložený dôkaz kategoricky popiera a v žiadnom prípade neuznáva printscreen webových stránok za vierohodný nástroj na objektívne a nespochybniteľné preukázanie, či určitá správa alebo dokument s istotou zverejnený bol, resp. nebol; čo je v odborných kruhoch IT všeobecne uznávaný poznatok. Prevádzkovateľ archívu, z ktorého boli robené printscreeny, navyše sám uvádza na svojich stránkach v podmienkach používania archívu, že archív nezaručuje presnosť ani úplnosť. Archív nepotvrďuje ani nesponzoruje žiadny obsah v Zbierkach, ani nezaručuje, že obsah dostupný v Zbierkach je presný, úplný, neporušujúci zákony alebo je legálne dostupný vo vašej jurisdikcii a vy súhlasíte} že ste výhradne zodpovední za dodržiavanie všetkých zákonov a predpisov, ktoré sa môžu vzťahovať na prezeranie obsahu.

Teda nedostačujúcu váhu takéhoto dôkazu akcentuje aj skutočnosť, že k webovému linku, ktorý odvolatelia použili na prezeranie webových stránok je uvedené toto varovanie a informatívna výstraha horeuvedeného znenia. Čiže, prevádzkovateľ archívu, z ktorého boli vyhotovené printscreeny na preukázanie, že Dodatok nebol zverejnený, na svojich stránkach, interpretujúcich podmienky používania archívu, sám uvádza, že archív nezaručuje presnosť ani úplnosť obsahu.

Vzhľadom na to, že dohoda nebola schvaľovaná OZ, Dohoda v čase podpisu nebola zverejnená medzi Zmluvami, ale medzi inými dokumentmi, resp. aktualitami, z ktorých časom bola odstránená, nakoľko sme ju nepovažovali za

povinne zverejnenú zmluvu. Medzi Zmluvy na internetovej stránke obce sme ju premiestnili až potom, keď poslanci (Ing. László Tóth a Ing., Alexander Lengyel) pri prezeraní spisového materiálu SP Inž. siete a SP Komunikácie a chodníky stavebníka Remedies s.r.o. na obecnom úrade sa dožadovali Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ako starostka obce ihneď som ich informovala o neexistencii takej Zmluvy, ale o existencii Dohody, ktorú môžu nájsť na webovej stránke alebo v spisových materiáloch na OcÚ, o čo neprejavili vtedy záujem.

V čase podpisu Dohody, aj v súčasnosti sme toho názoru, že Dohoda nespĺňa požiadavku podľa ust § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám. Jednoznačne sa nejedná o nakladanie s majetkom obce - vzhľadom na platné Zásady hospodárenia a nakladanie s majetkom obce Báč - a pre nenaplnenie žiadnej z menovitých požiadaviek zakotvených § 9 ods. 2 zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (nedošlo k žiadnemu prevodu majetku obce, k žiadnemu nájmu obecného majetku ani k žiadnemu prevodu správy obecného majetku ani k žiadnemu vkladu majetku obce do obchodnej spoločnosti). Z uvedeného dôvodu predmetná Dohoda ani nepodlieha povinnému zverejneniu v zmysle povinne zverejňovaných zmlúv.

Na základe vyššie uvedených skutočností obec Báč navrhuje OU Trnava – OVBP2, aby protestu prokurátora nevyhovel a predložil ho na rozhodnutie svojmu nadriadenému orgánu“.

OU Trnava – OVBP2 v konaní o proteste prokurátora podľa ust. § 24 zákona o prokuratúre porovnal v napadnutom rozhodnutí jeho výrokovú a dôvodovú časť s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami správneho poriadku, ako aj s dôvodmi uvedenými v proteste krajského prokurátora a dospel k názoru, že podanému protestu je potrebné vyhovieť.

OU Trnava – OVBP2 sa stotožnil s dôvodmi, pre ktoré krajský prokurátor podal protest.

Po preskúmaní protestom napadnutého rozhodnutia OU Trnava – OVBP2 konštatuje, že sa neriadil uvedenými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku. V konaní bol odvolací orgán povinný postupovať, v súlade so správnym poriadkom a s ním súvisiacimi predpismi.

OÚ Trnava - OVBP2 postupoval v rozpore s ust. § 58 ods. 2 a ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, keď riadne nezisťoval, či stavebník Remedies, s.r.o., má k pozemkom, na ktorých sa má realizovať stavba, iné právo, čo prokurátor vytkol ako chybu vedúcu k protestu prokurátora.

V súlade s vyššie uvedeným, podľa ust. § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre, má OU Trnava - OVBP2 za to, že protest prokurátora je dôvodný a preto mu vyhovel a napadnuté rozhodnutie č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019zrušil.

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

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu, podľa ust. § 24 ods. 11 zákona o prokuratúre, môže prokurátor a účastníci konania podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie je potrebné podať na OU Trnava – OVBP2, Kollárova 8, 917 02 Trnava. Odvolacím orgánom je Ministerstvo dopravy a výstavby SR. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Doplnenie rozdeľovníka na vedomie:

1. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ŠVS, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
2. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie OO, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
3. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie OH, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
4. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie OP, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
5. Okresný úrad Dunajská Streda, Pozemkový a lesný odbor, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
6. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Alžbetínske námestie 1194/1, 929 01 Dunajská Streda
7. MO SR, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

Toto rozhodnutie má, v súlade s ust. § 69 ods. 2 stavebného zákona a ust. § 26 ods. 2 správneho poriadku, povahu verejnej vyhlášky a preto musí byť vyvesené na úradnej tabuli Okresného úradu Trnava a na webovom sídle OU Trnava – OVBP2: https://www.minv.sk/?odbor_vystavby_tt po dobu 15 dní. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia.

Po uplynutí doby určenej na vyvesenie, na úradnej tabuli obce, bude verejná vyhláška vrátená na OU Trnava-OVBP2, Kollárova 8, 917 02 Trnava.

Vyvesené dňa Zvesené dňa.....

Pečiatka podpis

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru

Doručuje sa

Obec Báč
Báč 124
930 30 Báč
Slovenská republika

Obec Kyselica
Kyselica 60
930 30 Kyselica
Slovenská republika

Remedies, s.r.o.
Kupeckého 3
821 08 Bratislava
Slovenská republika

JUDr. Matej Marhavý, advokát
Šafárikovo námestie
811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

Ing. Peter Hanesz - PROINVEST
Alžbetínske námestie 328
929 01 Dunajská Streda
Slovenská republika

František Krist
Malé pálenisko III 850 6
821 09 Bratislava-Ružinov
Slovenská republika

Oľga Kristová
Malé pálenisko III 850 6
821 09 Bratislava-Ružinov
Slovenská republika

Na vedomie

Krajská prokuratúra Trnava, Dolné Bašty 1, 917 44 Trnava
Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová, 917 01 Trnava 1
Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, Korza Bélu Bartóka 789/3, 919 01 Dunajská Streda
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Dunajskej Strede, Trhovisko, 929 01 Dunajská Streda 1
Hydromeliorácie, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava-Podunajské Biskupice
SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava-Ružinov
Slovak Telekom, a.s., Bajkalská, 817 62 Bratislava-Staré Mesto
Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., OZ Dunajská Streda, Kračanská cesta 1233, 929 01 Dunajská Streda 1
Ministerstvo obrany SR, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava 3
Orange Slovensko, a. s., Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava 2

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov:	[Prijatie protestu prokurátora - Krajská prokuratúra Trnava - PROTEST prokurátora - Tóth a spol. Báč, proti R- OU TT- OVBP2- 2019/01174/Gin]
Identifikátor:	OU-TT-OVBP2-2020/013564-0031872/2020

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval:	Lubomir Antal
Oprávnenie:	Veduci odboru okresneho uradu
Zastupovaná osoba:	Okresny urad Trnava
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný mandátny certifikát
Dátum a čas autorizácie:	10.03.2020 12:36:03
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky:	10.03.2020 12:36:20
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	OU-TT-OVBP2-2020/013564-0031872/2020

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil:	Gingová Kristína, Ing.
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	referent
Označenie orgánu:	Okresný úrad Trnava IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	10.03.2020
Podpis a pečiatka:	