

OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2021/002228-043

Trnava

09. 06. 2021



Rozhodnutie

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

Popis konania / Účastníci konania

Účastníci konania - upresnenie doručenia:

1. Obec Báč, 930 30 Báč 124 – verejná vyhláška
2. Obec Kyselica, 930 30 Kyselice 60 – verejná vyhláška
3. Krajská prokuratúra Trnava, Dolné bašty 1, 917 44 Trnava
4. REMEDIES, s.r.o., Kupeckého 3, 821 08 Bratislava
5. JUDr. Matej Marhavý, advokát, Šafárikovo námestie č. 4, 811 02 Bratislava
6. Ing. Peter Hanesz – PROINVEST, Alžbetínske námestie č. 328, 929 01 Dunajská Streda
7. Ing. Michal Šurina, Drozdová 8153/25, Bratislava
8. František Krist, Malé pálenisko III. 850/6, 821 05 Bratislava
9. Oľga Kristová, Malé pálenisko III. 850/6, 821 05 Bratislava
10. Ing. Juraj Gáll - Lightech, Kominárska 2,4, 831 04 Bratislava - poštou

Výrok

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 l a k t o:

OU Trnava – OVBP2 podľa ust. § 24 ods. 5 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- OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019, podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku, odvolací orgán odvolanie Ing. Ladislava Tótha, bytom 930 30 Báč 159, Ing. Alexandra Lengyela, bytom 930 30 Báč 195, Annymárie 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 OU Trnava – OVBP2 č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/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 OU Trnava – OVBP2 č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019 zrušiť.

Krajský prokurátor v proteste prokurátora namieta „Dohodu o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015“, uzatvorenú medzi obcou Báč a stavebníkom s tvrdením, že obsah tejto dohody nepreukazuje iné právo k pozemkom, v zmysle ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona. Časť predmetnej dohody, ktorá sa týka dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, neobsahuje totiž podľa názoru krajského prokurátora dostatočnú špecifikáciu, ktorých stavieb sa má týkať a taktiež nebola schválená obecným zastupiteľstvom, hoci podľa krajského prokurátora s poukazom na ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) ako dôležitý úkon týkajúci sa majetku obce, obecným zastupiteľstvom schválená mala byť.

Krajský prokurátor zastáva názor, že predmetná dohoda zo svojho účelu obsahuje prvky koncesnej zmluvy, a to s poukazom na ust. § 9c ods. 1 ods. 3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a dodáva, že takáto zmluva (koncesná zmluva) pre svoju platnosť vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom v zmysle tohto zákona.

Krajský prokurátor v proteste ďalej uviedol, že predmetná dohoda nebola schválená obecným zastupiteľstvom, a teda je absolútne neplatným právnym úkonom, podľa ust. § 39 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

Krajský prokurátor v proteste tiež vyslovil názor, že predmetná dohoda je povinne zverejňovanou zmluvou na základe ust. § 2 v spojení s ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobodnom prístupe k informáciám“) a preto je jej účinnosť podmienená jej zverejnením, podľa ust. § 47a Občianskeho zákonníka. Krajský prokurátor ďalej uvádza, že šetrením bolo zistené, že predmetná dohoda nebola zverejnená zákonom predpokladaným spôsobom, a teda má podľa ust. § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka za to, že k jej uzavretiu nedošlo.

V závere protestu krajský prokurátor poukazuje okrem iného na skutočnosť, že stavebný úrad rovnako ako odvolací orgán nepostupovali v súlade so zásadou materiálnej pravdy a tiež zásadou zákonnosti, keď riadne nezistili, či stavebník má k pozemku iné právo vyplývajúce z ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona.

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 ods. 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 nenaplnia. 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 obci 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 obci 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 - Godmáň 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-zmluvy-a-ine/zmluva-dohoda-o-uskutocneni-stavbv-82.html>, pričom na vyššie uvedenom linku je zverejnená dodnes. Je teda zrejmé, 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 prehliadnúť 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:

„Inkrimovaný 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 verejnosť 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 - Godmáň 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 - Godmáň 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 - Godmáň 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 Zadanie 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 poslanskeho 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, rýchlou cestou alebo železničnou dráhou.

Zákon teda iba pre investície celospoločenského významu, diaľnice, rýchlou 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 Gódmán 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 podnikat' 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 Gódmán II, nevyžadoval. Vtedy súhlas obce k pozemku vo vlastníctve obce akýmkoľvek spôsobom nevyžadoval.

Pri budovaní obytnej zóny Gódmán 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 Gódmán 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 podriaďiť 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 Gódmán 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 Gódmán 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 stým 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 samosprávnou 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 rozhodnutím č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020 vyhovel protestu krajského prokurátora a protestom napadnuté rozhodnutie okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019 zrušil.

OU Trnava – OVBP2 sa stotožnil s dôvodmi, pre ktoré krajský prokurátor podal protest a v rozhodnutí č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020 uviedol, že v konaní bol povinný postupovať v súlade so správnym poriadkom a s ním súvisiacimi predpismi. OU Trnava – OVBP2 v rozhodnutí konštatoval, že postupoval v rozpore s ust. § 58 ods. 2 a ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, keď riadne neposúdil a nevyhodnotil, či stavebník, spoločnosť Remedies, s.r.o., má k pozemkom, na ktorých sa má realizovať stavba, iné právo, čo krajský prokurátor vytkol ako chybu vedenú k protestu prokurátora.

- Proti rozhodnutiu okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020 podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie stavebník, v zastúpení advokátom JUDr. Matejom Marhavým.

V odvolaní stavebník namietal absenciu odôvodnenia odvolaním napadnutého rozhodnutia okresného úradu, čo podľa jeho názoru spôsobuje jeho nepreskúmateľnosť v celom rozsahu. Podľa jeho názoru z odôvodnenia

napadnutého rozhodnutia vyplýva, že okresný úrad sa námietkami stavebníka a obce Báč v predmetnom konaní vôbec nezaoberal, a preto považuje rozhodnutie okresného úradu za nepreskúmateľné.

Stavebník ďalej poukazuje na to, že vo výroku rozhodnutia okresného úradu, ktoré napadol odvolaním, je nesprávne uvedené, že okresný úrad rozhodol podľa ust. § 24 ods. 7 zákona o prokuratúre, hoci podľa jeho názoru rozhodoval podľa ust. § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre.

Stavebník ďalej namieta, že nakoľko okresný úrad jeho námietky vznesené v konaní o proteste prokurátora nevyhodnocoval, trvá na nich v celom rozsahu a žiada, aby sa ministerstvo v odvolacom konaní s nimi náležitým spôsobom vysporiadalo. Podľa jeho názoru predmetná dohoda v žiadnej svojej časti nenapĺňa pojmové znaky koncesnej zmluvy, s ktorým sa stotožnil aj okresný úrad v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia, nie je odôvodnené.

Stavebník nesúhlasí s názorom uvedeným v proteste krajského prokurátora, podľa ktorého časť dohody, ktorá sa týka dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, neobsahuje dostatočnú špecifikáciu, ktorých stavieb sa má týkať, taktiež nesúhlasí s názorom krajského prokurátora, že predmetná dohoda podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom podľa ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení.

Stavebník ďalej uviedol, že predmetná dohoda bola uzatvorená v súlade s právnymi predpismi na internetovej stránke obce Báč. Odvolateľ tiež v odvolaní uvádza, že podľa jeho názoru predmetná dohoda nie je povinne zverejňovanou zmluvou.

Z vyššie uvedených dôvodov stavebník žiadal, aby ministerstvo odvolaním napadnuté rozhodnutie okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020, ktorým protestu krajského prokurátora vyhovel, zmenilo tak, že protestu krajského prokurátora č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01.2020 nevyhovuje.

- Okresný úrad v súlade s ust. § 56 správneho poriadku listom č. OU-TT-OVBP2-2020/013564/Gi zo dňa 14.04.2020 upovedomil ostatných účastníkov konania s obsahom podaného odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa k podanému odvolaniu vyjadrili v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia. Účastníci konania sa k obsahu odvolania nevyjadrili.

Nakoľko odvolací orgán nerozhodol o odvolaní sám, v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-026 zo dňa 18.05.2020 ho predložil spolu so spisovými materiálmi stavebného úradu a okresného úradu týkajúcimi sa vecí príslušnému odvolaciemu orgánu – ministerstvu, na rozhodnutie o odvolaní.

- Ministerstvo dopravy a výstavby SR rozhodnutím č. 18349/2020/SV/54479 zo dňa 13.07.2020 (ďalej len „rozhodnutie ministerstva“) odvolanie stavebníka zamietlo a potvrdilo napadnuté rozhodnutie okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020. Rozhodnutie nadobudlo 04.08.2020.

- Listom zo dňa 12.08.2020 podal advokát JUDr. Matej Marhavý, v mene stavebníka, podnet na preskúmanie rozhodnutia ministerstva mimo odvolacieho konania (ďalej len „podnet“). V podnete namieta najmä, že ministerstvo pri vydávaní odvolaním napadnutého rozhodnutia nezistilo presne a úplne skutočný stav vecí v súvislosti s platnosťou územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Ministerstvo konštatovalo, že rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby č. 280/2014/UR zo dňa 15.04.2015 nadobudlo právoplatnosť dňa 10.12.2015, čo znamená, že v čase podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia zo dňa 20.04.2018 už rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby nebolo platné. V podnete stavebník ďalej namieta, že podľa jeho názoru posúdenie otázky, či predmetná dohoda spĺňa náležitosti dohody preukazujúcej tzv. iné právo stavebníka k pozemku podľa ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, patrí do právomoci stavebného úradu a ďalších orgánov štátnej stavebnej správy. Stavebník ďalej namieta, že v odôvodnení rozhodnutia ministerstva absentuje akékoľvek zdôvodnenie, pokiaľ ide o argumentáciu v súvislosti s konaním o proteste krajského prokurátora. V závere podnetu stavebník vyslovil názor, že rozhodnutie ministerstva je arbitrárne a nepreskúmateľné a navrhuje, aby minister podľa ust. § 65 ods. 2 správneho poriadku, pre rozpor so zákonom zrušil alebo zmenil rozhodnutie ministerstva tak, že sa odvolaniu stavebníka zo dňa 13.05.2020 voči rozhodnutiu okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020 vyhovuje v celom rozsahu.

- Keďže zistené výsledky predbežného preskúmania rozhodnutia ministerstva mimo odvolacieho konania, podľa ust. § 65 správneho poriadku, nasvedčovali tomu, že rozhodnutie ministerstva, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020 je v rozpore s ust. § 3 ods. 1, ods. 5, § 32 ods. 1, § 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku, minister dopravy a výstavby listom č. 27548/2020/SL/82002-M zo dňa 06.11.2020 oznámil účastníkom konania o proteste prokurátora začatie konania o preskúmaní rozhodnutia ministerstva mimo odvolacieho konania (ďalej len „oznámenie o začatí konania“).

• K oznámeniu o začatí konania sa vyjadril stavebník listom zo dňa 13.11.2020, ktorý v úvode svojho vyjadrenia uviedol: „stavebník pokladá za potrebné ministrom oznámiť, že mu bolo doručené aj ďalšie rozhodnutie ministerstva – sekcie cestnej dopravy a pozemných komunikácií, odboru špeciálneho stavebného úradu pre diaľnice sp. zn. 25905/2020/SCDPK/75714 zo dňa 08.10.2020, ktorým bolo zamietnuté odvolanie stavebníka a jeho doplnenia zo dňa 13.05.2020 a potvrdené rozhodnutie Okresného úradu Trnava, odboru opravných prostriedkov, referátu cestnej dopravy a pozemných komunikácií, sp. zn. OU-TT-OOP2-2020/019165 zo dňa 21.04.2020 o prijatí protestu Okresného prokurátora v Dunajskej Strede sp. zn. Pd 105/19/2201-12 podľa ust. § 24 ods. 7 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre (ďalej len „súvisiace konanie“). Stavebník uviedol, že rozhodnutie vydané v súvisiacom konaní bolo vydané na základe argumentácie okresného prokurátora v Dunajskej Strede, ktorá je identická s argumentáciou uvedenou v proteste prokurátora Krajskej prokuratúry Trnava.

Stavebník ďalej vo vyjadrení uviedol, že konanie o preskúmaní rozhodnutia ministerstva mimo odvolacieho konania, ako aj súvisiace konanie „súvisí s jedným konkrétnym projektom „Obytná zóna Báč – Godmáň III“. Obec Báč si ešte v júni 2004 nechala vypracovať urbanistickú štúdiu, ktorej súčasťou bol aj projekt „Obytná zóna Báč – Godmáň III“ (ďalej tiež ako „projekt“). Následne obec Báč vydala niekoľko územnoplánovacích informácií a záväzných stanovísk potvrdzujúcich skutočnosť, že predmetná lokalita je určená na zastavanie v zmysle uvedeného projektu. Investori po schválení územného plánu vypracovali projekt pre územné rozhodnutie, ktorý bol v absolútnej zhode so schváleným územným plánom obce. Stavebník v rámci územného a stavebného konania splnil všetky územné regulatívy a v rámci územných a stavebných konaní neboli vznesené prakticky žiadne relevantné námietky, s ktorými by sa stavebné úrady náležite nevysporiadali. Stavebník sa takisto vysporiadal so všetkými požiadavkami dotknutých orgánov vznesených v rámci územného a stavebného konania.

Stavebník vo svojom vyjadrení ďalej obsahovo opísal genézu projektu Obytná zóna Báč – Godmáň III a konflikt s niektorými poslancami obecného zastupiteľstva obce Báč.

Stavebník tiež vyjadril vo svojom vyjadrení nasledovné stanovisko, že v rámci preskúmaného konania ministerstvo zjavne nesprávne zistilo skutkový stav a v rámci súvisiaceho konania ministerstvo pokračovalo v argumentácii Okresného prokurátora v Dunajskej Strede a okresného úradu úplne ignorujúc námietky stavebníka v rámci konania o proteste prokurátora a dokonca uvádzalo dôvody nad rámec protestu prokurátora (viac v texte priloženého podnetu na preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania v rámci Súvisiaceho konania). Bez ohľadu na kontext vývoja Projektu uvedený v tomto vyjadrení vyššie je nevyhnutné, aby sa minister aj jednotliví členovia osobitných komisií oboznámili s argumentáciou prokurátora, stavebníka a orgánov verejnej moci v rámci oboch konaní o mimoriadnom opravnom prostriedku“.

• Minister dopravy a výstavby SR, podľa ust. § 65 ods. 1 správneho poriadku, preskúmal rozhodnutie Ministerstva dopravy a výstavby SR, voči ktorému podnet stavebníka smeroval a rozhodnutím č. 5/2021 (05564/2021/SL/00283-M) zo dňa 25.02.2021, na návrh ním ustanovenej osobitnej komisie podľa ust. § 65 ods. 2 správneho rozhodnutie ministerstva č. 18349/2020/SV/54479 zo dňa 13.07.2020 zrušil. Rozhodnutie ministra dopravy a výstavby SR č. 5/2021 (05564/2021/SL/00283-M) zo dňa 25.02.2021 nadobudlo právoplatnosť dňa 13.03.2021.

• Ministerstvo v intenciách právneho názoru vysloveného v právoplatnom rozhodnutí ministra dopravy a výstavby SR č. 5/2021 (05564/2021/SL/00283-M) zo dňa 25.02.2021 (ďalej len „rozhodnutie ministra“), opätovne preskúmalo v odvolacom konaní, podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku, odvolaním napadnuté rozhodnutie okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020 spolu s predloženým kompletným spisovým materiálom týkajúcim sa veci z toho hľadiska, či okresný úrad mal alebo nemal protestu krajského prokurátora vyhovieť, porovnávalo jeho výrokovú aj dôvodovú časť s hmotnoprávnymi a procesnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, vyhlášky č. 453/2000 Z.z., vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška č. 532/2002 Z.z.“), zákona o prokuratúre a správneho poriadku, vyhodnotilo dôvody uvedené v odvolaní, ako aj dôvody, ktorými minister dopravy a výstavby SR odôvodnil vyššie cit. rozhodnutie a dospelo k záveru, že postup okresného úradu a rozhodnutie, ktoré vydal, je v rozpore so zákonom a preto je dôvodné ho zrušiť a vec vrátiť tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Ministerstvo vo svojom odôvodnení rozhodnutia uvádza nasledovné:

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že obec Báč, ako stavebný úrad, vydal územné rozhodnutie č. 280/2014/UR zo dňa 15.04.2015 (právoplatné dňa 10.12.2015) o umiestnení stavby „Obytná zóna Báč – Godmáň III“, ktorej súčasťou je výstavba 35 samostatných rodinných domov, 6 dvojdomov, ako aj 25 domov v radovej zástavbe s nasledovnou technickou vybavenosťou: miestna pozemná komunikácia a chodníky, verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod STL plynovodu, rozvod NN elektrickej energie spolu s verejným osvetlením, rozvod

miestneho rozhlasu, rozvod telekomunikačnej siete ako i verejné parkoviská pre osobné motorové vozidlá. Do objektovej skladby predmetného územného rozhodnutia nebol zahrnutý objekt SO 05-7 Trafostanica. Predmetné územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 10.12.2015.

Zo spisového materiálu ďalej vyplýva, že stavebný úrad v rámci stavby „Obytná zóna Báč – Godmáň III“, v kat. ú. Báč, vydal ďalšie územné rozhodnutie č. 123/2018/UR zo dňa 23.05.2018 o umiestnení stavby „SO 05-7 Trafostanica“, na novo vytvorenej parcele 322/432 parcely č. 322/1, v kat. ú. Báč. Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 03.07.2018.

Stavebník podal dňa 20.04.2018 žiadosť o stavebné povolenie na predmetnú stavbu, pričom z obsahu žiadosti vyplýva, že stavebník rozšíril objektívnu skladbu predmetnej stavby oproti územnému rozhodnutiu č. 280/2014/UR zo dňa 15.04.2015 o objekt „SO 05-7 Trafostanica“, na ktorý bolo vydané územné rozhodnutie č. 123/2018/UR zo dňa 23.05.2018. Stavebný úrad posúdením predloženej žiadosti a priloženej dokumentácie dospel k názoru, že sú splnené zákonom požadované podmienky na vydanie stavebného povolenia aj podmienky územného rozhodnutia o umiestnení stavby, zároveň už uskutočnením stavby za dodržania stanovených podmienok výstavby nebudú poškodené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania, a preto na základe takto zistených skutočností stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 122/2018-stav.-003/VV zo dňa 05.11.2018, ktorým predmetnú stavbu povolil. Okresný úrad na základe odvolania účastníkov konania (tzv. zástupcov verejnosti) v odvolacom konaní podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku, rozhodnutím č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019 zamietol odvolanie účastníkov konania a rozhodnutie stavebného úradu č. 122/2018-stav.-003/VV zo dňa 05.11.2018 potvrdil. Proti uvedenému rozhodnutiu okresného úradu podal krajský prokurátor protest č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01.2020.

Okresný úrad následne zaslal protest krajského prokurátora účastníkom konania spolu s výzvou na vyjadrenie. V konaní o proteste prokurátora sa vyjadril stavebník a obec Báč.

Stavebník vo vyjadrení okrem iného uviedol, že predmetná dohoda bola dňa 14.12.2015 zverejnená na webovej stránke obce Báč a nachádzala sa tam aj dňa 28.02.2020

Obec Báč vo vyjadrení zo dňa 25.02.2020 namietala interpretáciu charakteru predmetnej dohody, pretože podľa jej názoru dohoda neobsahuje nosné znaky koncesie a koncesnej zmluvy. Uviedla, že pre posúdenie predmetnej dohody je rozhodujúca definícia „koncesie“ uvedená v ust. § 15 zákona 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní, ktorý bol účinný v čase podpisu predmetnej dohody. Ďalej obec Báč vo vyjadrení podrobne popísala postup ktorý predchádzal uzavretiu predmetnej dohody. Vo vyjadrení obec Báč taktiež uviedla, že predmetná dohoda bola zverejnená na internetovej stránke obce medzi inými dokumentmi, resp. aktualitami, z ktorých bola časom odstránená, preto, že ju obec Báč nepovažovala za povinne zverejňovanou zmluvou. Obec Báč vo svojom vyjadrení ďalej uviedla: „Medzi zmluvy na internetovej stránke obce sme ju premiestnili až potom, keď poslanci pri prezeraní spisového materiálu SP Inž. siete a SP Komunikácie a chodníky stavebníka Remedies, s.r.o. 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“.

Následne okresný úrad v konaní o proteste prokurátora podľa ust. § 24 ods. 7 zákona o prokuratúre rozhodnutím č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-015 zo dňa 10.03.2020 vyhovel protestu krajského prokurátora č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01.2020 a protestom napadnuté rozhodnutie okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019 zrušil.

- Ministerstvo dopravy a výstavby SR rozhodnutím č. 05259/2021/SV/43565 zo dňa 15.04.2021, podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku, zrušil rozhodnutie Okresného úradu Trnava č. OU-TT-OVBP2-2020/013564-15 zo dňa 10.03.2020 o prijatí protestu prokurátora. Rozhodnutie Ministerstva dopravy a výstavby SR nadobudlo právoplatnosť dňa 06.05.2021.

Ministerstvo k rozhodnutiu okresného úradu uvádza nasledovné:

Okresný úrad pochybil, keď v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia sa síce stotožnil s dôvodmi uvedenými v proteste krajského prokurátora na základe čoho dospel k názoru, že podanému protestu je potrebné vyhovieť, ale zároveň bol povinný v odôvodnení rozhodnutia, ktorým zrušil svoje pôvodné rozhodnutie vydané v odvolacom konaní v predmetnej veci, vysloviť aj právny názor pre ďalšie konanie.

V zmysle ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom pre rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odôvodnenie rozhodnutia je jeho obsahovou náležitosťou a plní niekoľko funkcií. Predovšetkým má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Tým sa naplňa jedno zo

základných pravidiel konania - posilňovať dôveru občanov v správnosť rozhodovania, aby prijaté rozhodnutia fyzické a právnické osoby viedli k dobrovoľnému plneniu povinností (ust. § 3 ods. 4). Ďalšou funkciou je kontrolná funkcia predovšetkým tých orgánov, ktoré budú rozhodnutie prípadne preskúmať.

Okresný úrad pri vydávaní odvolaní napadnutého rozhodnutia v predmetnej veci postupoval v rozpore so zákonom, keď vo výroku rozhodnutia nesprávne aplikoval ust. § 24 ods. 7 zákona o prokuratúre (rozhodnutie nariadeného orgánu), pričom v danom prípade rozhodoval podľa ust. § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre.

Nakoľko protest krajského prokurátora smeroval proti rozhodnutiu okresného úradu č. OU-TT-OVBP2-2019/011741/Gi zo dňa 16.04.2019, ktorým okresný úrad na základe odvolania účastníkov konania (tzv. zástupcov verejnosti) v odvolacom konaní podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku ich odvolanie zamietol a rozhodnutie stavebného úradu č. 122/2018-stav.-003/VV zo dňa 05.11.2018 potvrdil, v konaní o proteste prokurátora mal okresný úrad postavenie orgánu verejnej správy (ust. § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre) a nie postavenie nadriadeného orgánu (ust. § 24 ods. 7 zákona o prokuratúre).

V súlade s právnym názorom ministra dopravy a výstavby SR vysloveným v odôvodnení rozhodnutia ministra je potrebné v stavebnom konaní skúmať aj to, či je splnená podmienka na vydanie stavebného povolenia uvedená v ust. 58 ods. 2 stavebného zákona. Avšak stavebný úrad musí pri skúmaní splnenia tejto podmienky starostlivo zvážiť, či rozhodnutie o námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, patrí do právomoci stavebného úradu, alebo ide o také občianskoprávne námietky, ktorých rozhodnutie patrí do právomoci súdu, a teda by stavebný úrad mal postupovať podľa ust. § 137 ods. 2 a 2 stavebného zákona.

V stavebnom konaní nebolo medzi stranami predmetnej dohody sporné, že ide o platnú a účinnú dohodu, ktorou stavebník preukázal iné právo k pozemku podľa ust. § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona, keďže strany dohody boli presvedčené, že predmetná dohoda je dohodou o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu. Túto skutočnosť spochybnil krajský prokurátor v proteste prokurátora.

Krajský prokurátor teda v proteste spochybnil, či tu iné právo k pozemku existuje alebo neexistuje. Podľa ust. § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok žalobou podanou v civilnom sporovom konaní možno považovať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Najvyšší súd Slovenskej republiky vyslovil v rozsudku sp. zn. 8 Sžp 6/2011 z 19.01.2012 nasledovný právny názor: „Stavebné orgány oboch stupňov však v administratívnom konaní nerozhodli o občianskoprávnej námietke žalobcu, ktorú vzniesol v konaní, že na predmetnej nehnuteľnosti, na ktorej sa má stavba Autocentrum I.M.+ veľkokapacitná garáž realizovať nie je zriadené vecné bremeno v prospech vlastníka a už vôbec nie v prospech stavebníka v súlade s ust. § 137 ods. 1 a 2 stavebného zákona, a preto nemožno považovať takéto rozhodnutie administratívnych orgánov oboch stupňov za rozhodnutie vydané v súlade so zákonom. Administratívne orgány nemali zo zákona právomoc vysporiadať sa s touto námietkou žalobcu ako účastníka územného konania, nakoľko nevyzvali žalobcu na podanie žaloby v ním určenej lehote a úsudok o tejto veci si nemohli urobiť, keďže žiadnu lehotu žalobcovi na podanie žaloby na príslušný súd neurobili.“

V intenciách právneho názoru ministra ministerstvo uvádza, že orgány štátnej stavebnej správy by mali v tomto konaní jednoznačne v súlade s ust. § 3 ods. 4 a 5 a ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku zaujať názor o tom, či je predmetná dohoda povinne zverejňovanou zmluvou, a ak takou zmluvou je, mali by spoľahlivo zistiť, či a kedy bola zverejnená zákonom predpokladaným spôsobom. O predmetnej otázke je potrebné si urobiť úsudok v tomto konaní, pretože 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.

Aj vzhľadom na uvedené ministerstvo má za to, že v tomto prípade nepatrí do právomoci orgánov štátnej stavebnej správy posudzovať skutočnosť, či dohodu možno považovať za dohodu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

V súlade s právnym názorom Ministerstva dopravy a výstavby SR vysloveným v odôvodnení rozhodnutia č. 05259/2021/SV/43565 zo dňa 15.04.2021, OU Trnava – OVBP2 k námietkam stavebníka a k námietkam obce Báč, vznesených v konaní o proteste prokurátora, uvádza nasledovné:

Podľa ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona, stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku a že má k pozemku iné právo, podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo, podľa ust. § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Preukázanie vyššie uvedených skutočností je povinnosťou stavebníka spolu s podaním žiadosti o stavebné povolenie v zmysle § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z, ktorou sa vykonávajú

niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), bez ktorých nie je možné vydať stavebné povolenia. V zmysle vyššie uvedeného stavebník preukazuje vlastnícke práva k pozemku alebo k stavbe alebo iné práva ešte pred začatím stavebného konania.

Splnenie povinnosti podľa ust. § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z.) sa preukáže doložením dokladov, ktoré potvrdzujú práva a povinnosti k nehnuteľnostiam. Ide o výpisy z listov vlastníctva alebo ich kópie, ktoré sú v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, verejnými listinami alebo ide o dohody, zmluvy deklarujúce iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona.

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.

Ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona je taxatívnym ustanovením, t. j. nie je možné rozširovať okruh súkromnoprávných ani verejnoprávných zmlúv, na základe ktorých by bolo možné považovať iné právo k pozemku alebo stavbe na zriadenie stavby v zmysle stavebného zákona nad rámec tých, ktoré sú uvedené vo vyššie uvedenom ustanovení.

Z uvedeného preto vyplýva, že stavebník nemôže iné právo k pozemku alebo stavbe preukázať hocijakou zmluvou, ale len zmluvou uvedenou v ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona. Taktiež zmluva, ktorú stavebník uzavrie s vlastníkom pozemkov na preukázanie iného práva k pozemkom alebo stavbe musí byť uzatvorená v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa na takúto zmluvu vzťahujú.

Stavebník ku konaniu predložil Dohodu o uskutočnení stavby, ktorá bola uzatvorená dňa 14. 12. 2015 medzi Obcou Báč, v zast. starostkou obce Mgr. Helenou Vonyikovou (ďalej len „účastník dohody v 1. rade“) a spoločnosťou Remedies, s.r.o., v zast. konateľom spoločnosti Ing. Michalom Šurinom (ďalej len „účastník dohody v 2. rade“).

Predmetom dohody v bode 3) je, že účastníci tejto dohody sa dohodli, že najneskôr v deň kolaudácie stavby „Obytná zóna Báč – Godmáň III“ uzavrujú medzi sebou „Dohodu o zriadení vecného bremena s právom stavby“ na parc. č. 321, 322/122, 322/225, 322/226 v obci Báč, katastrálne územie Báč. Ide o vecné bremeno in rem, z ktorého účastníkovi tejto dohody v rade 2. vzniká právo uskutočniť stavbu „Obytná zóna Báč – Godmáň III“.

Ak k uzavretiu zmluvy o vecnom bremene v dohodnutom termíne nedôjde z dôvodu na strane niektorého účastníka, môže sa druhý účastník domáhať jej uzavretia cestou žaloby na príslušnom súde.

Podľa ust. § 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 správy.

Podľa ust. § 137 ods. 2 stavebného zákona, 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.

Podľa ust. § 137 ods. 3 stavebného zákona, 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 to, že odvolací orgán pri skúmaní splnenia podmienky, ktorá vyplýva z ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona, nevie zvážiť, či rozhodnutie o námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, patrí do právomoci stavebného úradu alebo ide o také občiansko-právne námietky, ktorých rozhodnutie patrí do právomoci súdu, je potrebné, aby stavebný úrad postupoval podľa ust. § 137 ods. 2 a ods. 3 stavebného zákona.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že v danom prípade nepatrí do právomoci stavebného úradu, ako aj odvolacieho orgánu, posúdenie skutočnosti, či Dohodu o uskutočnení stavby, ktorá bola uzatvorená dňa 14. 12. 2015 medzi Obcou Báč,

v zast. starostkou obce Mgr. Helenou Vonyikovou a spoločnosťou Remedies, s.r.o., v zast. konateľom spoločnosti Ing. Michalom Šurinom, možno považovať za dohodu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena podľa ust. § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona.

OU Trnava – OVBP2 nemá kompetenciu riadiť, kontrolovať a posudzovať výkon územnej samosprávy obce Báč, a preto sa s námietkami, ktoré sa týkajú samosprávnej činnosti obce Báč, bližšie nezaoberal (napr. uplatňovanie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Báč a pod.....).

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 16.04.2019 zrušil.

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

Poučenie

Protí 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.

Upresnenie rozdeľovníka na vedomie:

1. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Alžbetínske námestie 1194/1, 929 01 Dunajská Streda

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 po dobu 15 dní a zároveň bude zverejnená na webovom sídle Okresného úradu Trnava, <https://www.minv.sk/?okresne-urady-klientske-centra&urad=5&odbor=8&sekcia=uradna-tabula#popis> . 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, s vyznačeným dátumom vyvesenia a zvesenia.

Vyvesené dňa Zvesené dňa.....

Pečiatka podpis

Ing. Lubomír Antal

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

Doručuje sa

Obec Báč, verejná vyhláška, Báč 124, 930 30 Báč, Slovenská republika

Obec Kyselica, verejná vyhláška, Kyselica 60, 930 30 Kyselica, Slovenská republika

Krajská prokuratúra Trnava, Dolné Bašty 1, 917 44 Trnava, 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

Ing. Michal Šurina, Drozdova 25, 831 06 Bratislava-Nové Mesto, 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

Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová, 917 01 Trnava 1

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ŠVS, OO, OH, OP, Pozemkový a lesný odbor,, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda 1

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

Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., OZ Dunajská Streda, Kračanská cesta 1233, 929 01 Dunajská Streda 1

Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto

SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava-Ružinov

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská, 817 62 Bratislava-Staré Mesto

Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Správa nehnuteľného majetku a výstavby, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

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 Krajskej prokuratúry Trnava č. Kd 230/19/2200-7 zo dňa 31.01.2020 a zrušenie rozhodnutia č. OU-TT-OVBP2-2019/01174/Gi]
Identifikátor: OU-TT-OVBP2-2021/002228-0054666/2021

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: 10.06.2021 05:05:50
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky: 10.06.2021 05:05:58
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-TT-OVBP2-2021/002228-0054666/2021

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: 10.06.2021
Podpis a pečiatka: