

nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jej časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (napr. nájomná zmluva) a vlastníkom pozemku s jej dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad v intenciiach § 88a ods. 3 stavebného zákona konanie preruší a odkáže vlastníka pozemku na súd. Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci (a to aj za predpokladu, že vlastníkom pozemku návrh na súd nepodá). Je to práve z tohto dôvodu, že neoprávnenú stavbu je v zmysle občianskoprávnych predpisov oprávnený rieši súd ako stavbu na cudzom pozemku podľa § 135c Občianskeho zákonníka.

Osobitný režim platí pre usporiadanie práv k pozemkom v záhradkových osadách, kde koná obvodný pozemkový úrad podľa zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vypořádání vlastníctva k nim. Kým stavebný zákon sa zaoberá návrhom stavebníka týkajúceho sa konkrétnej stavby, osobitný postup obvodného pozemkového úradu sa týka územia, najmä takých pozemkov aj stavieb, ktoré tvoria záhradkovú osadu (aj záhradných chatiek jednotlivých vlastníkov). Podľa § 3 ods. 1 citovaného zákona vzniká medzi vlastníkom pozemku a užívateľom pozemku a stavby nájomná zmluva zo zákona o dohode o užívaní citovaného zákona, ak ju účastníci neuzavreli pred jeho účinnosťou podľa ust. § 663 Občianskeho zákonníka. Ak má stavebný úrad v konaní jednoznačne preukázané, že v danej veci koná príslušný obvodný pozemkový úrad podľa tretej časti citovaného zákona (pozemkové úpravy), možno daný stav chápať výlučne ako predbehnúť otázku podľa § 40 správneho poriadku. Predbehnúť otázkou treba rozumieť takú otázku, ktorej riešenie podmienuje rozhodnutie vo veci, ktorá je predmetom konania. Vzhľadom na to, že výsledok rozhodnutia obvodného pozemkového úradu vo veci vlastníctva k pozemkom môže byť odlišný od pôvodného stavu, stavebný úrad je povinný rekapitulovať toto konanie a nový stav, ktorý vznikne uplatnením rozhodnutia pozemkového úradu a jeho vykonaním (zápis v katastrálnom listu).

Stavebný úrad je povinný v takomto prípade, spoľahlivo presne zistiť, či príslušný pozemkový úrad koná o konkrétnom pozemku, podľa vyšie citovaných ustanovení zákona č. 64/1997 Z.z., na ktorom je stavba situovaná a v danej veci sú aspoň aj stavebný úrad. V takom prípade stavebný úrad konanie preruší podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku, konanie zostane prerušené až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia pozemkového úradu.

Pre Vašu informáciu pripájame rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S 263/2007-89 zo dňa 21.10.2010 vo veci záhradkárskej osady.

Ako vyplýva z vyššie uvedeného na základe žiadosti o dodatočné povolenie stavby možno spojiť konanie z úradnej povinnosti podľa § 88 ods. 1 písm. d) stavebného zákona s konaním podľa § 88a stavebného zákona.

Vzhľadom na zložitú danú problematiku, nároky konaní podľa stavebného zákona a konkrétne okolnosti každého jednotlivého prípadu, ktoré môžu byť rôzne, je stavebný úrad povinný na základe predložených dokladov posúdiť žiadosť stavebníka v každom konkrétnom prípade individuálne, upozorniť ho na možné právne dôsledky a podľa potreby vyzvať stavebníka na prípadné doplnenie jeho žiadosti, ako aj spolupracovať s ostatnými dotknutými orgánmi napr. s príslušným obvodným pozemkovým úradom.

S pozdravom

Ing. arch. Jelena Hudcovská, PhD.
riadička odboru
štátnej stavebnej správy
a územného plánovania

Prílohy: Rozsudok Krajského súdu v Bratislave