



Číslo rozhodnutia: 01459/2024-16.1.2

Košice, 03.05.2024

ROZHODNUTIE o proteste prokurátora

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy aj pre úsek stavebného poriadku podľa ust. § 7 ods.1 zák.č. 200/2022 Z.z. v spojení s ust. § 4a písm.a) zák.č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v platnom znení a s ust. § 118 stavebného zákona v platnom znení, rozhodujúc podľa ust. § 24 ods.6 zák.č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v platnom znení (ďalej len „zákon o prokuratúre“), o proteste prokurátora Okresnej prokuratúry Košice - okolie, č. Pd 268/23/8806-9 zo dňa 21.03.2024, preskúmal protestom napadnuté rozhodnutie stavebného úradu - Obce Nižná Myšľa, č. 66-3/2022-NM zo dňa 06.10.2023, ktorým bolo, podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a ods.2 a ust. § 90 stavebného zákona, nariadené vlastníčkovi stavby – Ladislavovi Kopinovi, Slivková 323/4, Nižná Myšľa odstránenie vo výrokovej časti, v bodoch 1. – 9. špecifikovaných stavieb a súčasne boli určené podmienky odstránenia predmetných stavieb, podľa ust. § 24 ods.8 zákona o prokuratúre

nevyhovuje protestu prokurátora

Okresnej prokuratúry Košice – okolie, č. Pd 268/23/8806-9 zo dňa 21.03.2024, proti rozhodnutiu stavebného úradu - Obce Nižná Myšľa, č. 66-3/2022-NM zo dňa 06.10.2023.

Odôvodnenie:

Obec Nižná Myšľa (ďalej len „stavebný úrad“), vydala pod č. 66-3/2022-NM zo dňa 06.10.2023 vyššie uvedeným protestom napadnuté rozhodnutie tak, ako je to uvedené v jeho výrokovej časti.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal predmetný protest prokurátor Okresnej prokuratúry Košice – okolie (ďalej len „OP Košice - okolie“ a „prokurátor“), ktorý v obsahu tohto protestu uviedol, že boli porušené ust. § 88 ods.1, ods.2 a § 88a stavebného zákona a ust. § 3 ods.1, 2, 4 a 5, § 32, § 46 správneho poriadku a preto navrhol protestom napadnuté rozhodnutie zrušiť.

Prokurátor ďalej citoval v predmetnom proteste ust. 24 ods.5,6,7,8,10,11,13 a 14 zákona o prokuratúre, ktoré upravujú postup v konaní o proteste prokurátora.

Prokurátor uviedol, že stavebný úrad protestom napadnutým rozhodnutím nariadil odstránenie stavby, lebo vlastník predmetných nehnuteľností v rámci konania o dodatočnom povolení stavby nepredložil požadované doklady v určenej lehote, poukazujúc na ust. § 88 ods.2 v spojení s ust. § 88a stavebného zákona, pričom v ďalšom citoval uvedené ustanovenia, pri citácii ust. § 88a stavebného zákona, zrejme omylom, citoval toto ust. v znení platnom od 01.04.2024, pričom protestom napadnuté rozhodnutie bolo vydané podľa stavebného zákona, platného do 31.03.2024 (predmetné rozhodnutie stavebného úradu bolo vydané dňa 06.10.2023, právoplatnosť nadobudlo dňa 09.11.2023).

Prokurátor ďalej uviedol, že podľa ust. § 88a ods.1 a 2 stavebného zákona dôkazné bremeno preukázania ďalšej existencie nepovolennej stavby viazne na vlastníkovi takejto stavby, pričom prokurátor má za to, že stavebný úrad v konaní nezistil právne relevantným spôsobom kto je vlastníkom stavby a nevysporiadal sa so skutočnosťou, že vlastníkom pozemku je iný subjekt ako subjekt, ktorý bol stavebným úradom označený ako vlastník stavby, prokurátor v tomto poukazuje na ust. § 88a ods.3 stavebného zákona a uvádza spôsoby preukazovania vlastníctva a ochrany vlastníctva.

Ďalej uvádza prokurátor, že odstránenie stavby sa nariaďuje podľa § 88 ods.1 a 2 stavebného zákona, v zmysle § 88 ods.2 stavebného zákona odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia, alebo bez písomného oznámenia nariadi stavebný úrad vlastníkovi stavby, ktorý je stavebníkom. Stavebníkom je ten, kto má uskutočňovať stavebné práce v zmysle stavebného zákona, teda aj odstránenie stavby a je vlastníkom pozemku na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce, alebo má iné právo k pozemku alebo k stavbe na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce. Podľa prokurátora, stavebný úrad nezisťoval, či vlastník pozemku, ktorý je účastníkom konania, súhlasí s odstránením stavby osobe, ktorá nie je vlastníkom pozemku, na ktorom sa má odstrániť stavba. Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklad toho, kto stavbu zriadil – vlastník stavby. Ak vlastník pozemku s dodatočným povolením alebo s odstránením stavby nesúhlasí, stavebný úrad je povinný odkázať vlastníka na súd. Pokiaľ je stavba postavená na cudzom pozemku a jeho vlastník nevyužije možnosť obrátiť sa na súd vo veci ochrany svojich vlastníckych práv napriek tomu, že ho stavebný úrad podľa § 137 stavebného zákona na takýto postup vyzval a súčasne konanie prerušil, stavebný úrad si v takomto prípade podľa § 137 ods.3 stavebného zákona nemôže urobiť v tejto veci úsudok sám. To znamená, že stavebný úrad konanie preruší až dovtedy, kým nedôjde k usporiadaniu občianskoprávných vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

V ďalšom obsahu protestu sa prokurátor zaoberá základnými zásadami správneho konania, cituje ust. § 3 ods. 1,2,4 a 5 správneho poriadku a ustanovenia § 32 a § 46 správneho poriadku s tým, že správny orgán má povinnosť presne a úplne zistiť skutočný stav veci, úplnosť zistenia podkladov znamená, že boli vykonané všetky prešetrenia a dôkazy, ktoré majú pre danú vec rozhodujúci význam. Presnosť zistenia znamená, že skutkové zistenia vyvedené z vykonaného prešetrenia zodpovedajú skutočnému stavu a nie sú nepresne interpretované, ani skreslené či už vedome alebo nevedome.

Na základe vyššie uvedeného prokurátor podal predmetný protest.

Stavebný úrad po doručení predmetného protestu vykonal úkon podľa ust. § 24 ods.4 zákona o prokuratúre. V predložennom spisovom materiáli, ktorý bol predložený tunajšiemu úradu spolu s predmetným protestom prokurátora sa nenachádza žiadne vyjadrenie účastníka konania k obsahu protestu. Keďže stavebný úrad sám protestu nevyhoviel, podľa ust. § 24 ods.6 zákona o prokuratúre ho predložil, spolu s napadnutým rozhodnutím a súvisiacim spisovým materiálom, na rozhodnutie tunajšiemu úradu.

Tunajší úrad, rozhodujúc o predmetnom proteste prokurátora, podľa ust. § 24 ods.6 zákona o prokuratúre, preskúmal protestom napadnuté rozhodnutie stavebného úradu spolu s obsahom spisového materiálu na vec sa vzťahujúcim, porovnal jeho obsah s dikciou príslušných ustanovení stavebného zákona, ktoré sa týkajú konania - ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a ods.2 a § 90 stavebného zákona a príslušnými ust. správneho poriadku a s dôvodmi, uvedenými v proteste prokurátora a **dospel k záveru, že tomuto protestu prokurátora nie je dôvodné vyhovieť.**

Uvedené vyplýva z týchto skutočností:

Konanie podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona je konaním ex offio (z úradnej povinnosti) a má dve časti. V prvej časti konania, stavebný úrad po kvalifikovanom zistení dôvodnosti konania podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona, je povinný vyzvať vlastníka stavby na predloženie dokladov podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona a určiť lehotu na predloženie dokladov. Dôkazné bremeno preukázania tej skutočnosti, či je možné stavbu dodatočne povoliť je na vlastníčkovi o.i. stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia. V ďalšom postupuje stavebný úrad podľa toho, či boli alebo neboli žiadané doklady na základe výzvy podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona v určenej lehote predložené a čo na podklade predložených dokladov - ich obsahu zistil (§ 88a ods.2 stavebného zákona). V prvej časti konania, vedeného podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona, stavebný úrad komunikuje len s vlastníkom nepovolenej stavby. Pokiaľ vlastník stavby na základe výzvy podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona v určenej lehote nepredloží žiadne doklady, alebo sa na ich podklade preukáže, že stavbu nie je možné dodatočne povoliť – t.j. preukáže sa rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby podľa ust. § 88a ods.2 v spojení s ust. § 90 stavebného zákona, účastníci konania sa určujú podľa ust. § 97 stavebného zákona.

Až keď stavebný úrad preskúmaním obsahu, na základe výzvy podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona predložených dokladov zistí, že je možné stavbu dodatočne povoliť, vyzýva stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a v ďalšom postupuje už v druhej časti konania - podľa ust. § 88a ods.7 stavebného zákona – t.j. primerane podľa ust. § 58 až 66 stavebného zákona. V druhej časti konania je už konanie návrhovým konaním, pretože vlastník stavby na základe výzvy, po ukončení prvej časti konania, predkladá žiadosť o dodatočné povolenie stavby. Ust. § 88a ods.3 stavebného zákona sa aplikuje za tam uvedených podmienok, vždy až v druhej časti konania, vedeného podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona. Po vykonanom konaní sa rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby vydáva podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona, pričom ust. § 88a ods.4 stavebného zákona upravuje náležitosti výrokovej časti rozhodnutia

o dodatočnom povolení stavby – stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už zrealizovanej stavby.

Pokiaľ stavebný úrad zistí, že je dôvodné začať konanie podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona, v prvom rade zisťuje vlastníka nepovolenej stavby, pretože vlastníka nepovolenej stavby musí vyzvať podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. V niektorých prípadoch je problematické zistiť vlastníka nepovolenej stavby, pretože slovenský právny poriadok neuplatňuje zásadu „Superficies solo cedit“ (doslovný preklad z latinčiny je „vrch ustupuje spodku“). Popretie uvedenej zásady sa nachádza v Občianskom zákonníku (ďalej len „OZ“) - § 120 ods.2 OZ uvádza, že „stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku“. Na Slovensku sa preto bežne stáva, že pozemok, na ktorom stojí stavba, nie je vo vlastníctve vlastníka stavby. Z uvedeného vychádza aj riešenie nepovolených stavieb, tzv. „čiernych stavieb“ v ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona, kde v prvej časti konania stavebný zákon ešte nerieši vlastníctvo k pozemku, na ktorom sa nachádza nepovolená stavba celá alebo zčasti. Stavebný úrad pri zisťovaní vlastníka nepovolenej stavby nemôže napr. vychádzať z údajov z katastra nehnuteľností, pretože nepovolená stavba nemôže byť zapísaná na príslušnom LV, ktorý by obsahoval údaje o jej vlastníkovi. Vlastník pozemku, na ktorom sa nepovolená stavba nachádza celá, alebo čo i len zčasti, vychádzajúc z vyššie uvedeného, nemôže byť automaticky považovaný za jej vlastníka. Stavebný úrad môže získať informáciu o vlastníkovi nepovolenej stavby najčastejšie od samotného vlastníka takejto stavby, keďže je v jeho záujme túto „legalizovať“, prípadne od vlastníka pozemku na ktorom sa nepovolená stavba nachádza, v ktorého záujme je dať podnet stavebnému úradu na riešenie nepovolenej stavby, ktorá zaťažuje jeho pozemok a bráni mu uplatňovať jeho vlastnícke právo k tomuto pozemku.

Vychádzajúc z obsahu spisového materiálu stavebného úradu, súvisiaceho s vecou, tunajší úrad zistil, že v tomto prípade stavebný úrad vychádzal pri zisťovaní vlastníka nepovolených stavieb z tej skutočnosti, že mu bol daný podnet od tretej osoby, v ktorého obsahu boli uvedené skutočnosti o existencii nepovolených stavieb a o tom, kto ich realizoval. Podnet bol doručený dňa 13.07.2022 Mariánom Konrádom, Družstevná 166/22, Nižná Myšľa a obsahoval aj údaj o vlastníkovi stavieb – Ladislavovi Kopinovi, Slivková 323/4, Nižná Myšľa. Predmetné nepovolené stavby sa evidentne nachádzali na pozemkoch, ktorých vlastníkom nebol Ladislav Kopina. Z ďalšieho postupu stavebného úradu vo veci – počnúc výkonom štátneho stavebného dohľadu zo dňa 05.09.2022, kde si stavebný úrad preveril skutočnosti, uvedené v podnete Mariána Konrádyho, výzvy stavebného úradu podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona vlastníkovi stavieb – Ladislavovi Kopinovi zo dňa 03.10.2022, až po vydanie protestom napadnutého rozhodnutia, je evidentné, že Ladislav Kopina nijako nespochybnil svoje vlastníctvo predmetných nepovolených stavieb a ani nikto iný neoznámil stavebnému úradu, žeby Ladislav Kopina nebol vlastníkom týchto stavieb.

Výzva podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona č. 66-2/2022-NM zo dňa 03.10.2022 bola Ladislavovi Kopinovi doručená dňa 20.10.2022, v obsahu výzvy bolo uvedené, aké doklady má menovaný predložiť v lehote do 90 dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy. Je evidentné, že Ladislav Kopina na túto výzvu nijako v určenej lehote nereagoval, stavebný úrad preto začal

konanie o nariadení odstránenia stavby, listom č. 66-2/2022-NM zo dňa 16.05.2023 (§ 88a ods.2 stavebného zákona). Ladislav Kopina sa vyjadril, po začatí konania, listom doručeným dňa 29.05.2023, ani v obsahu tohto listu neuviedol, žeby nebol vlastníkom predmetných nepovolených stavieb.

Stavebný úrad vydal protestom napadnuté rozhodnutie č. 66-3/2022-NM zo dňa 06.10.2023, podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a ods.2 a § 90 stavebného zákona. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, stavebný úrad nemal inú možnosť, ako nariadiť odstránenie predmetných nepovolených stavieb ich vlastníkom. Konanie podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona sa dostalo v jeho prvej časti do štádia, ktoré má za následok postup, uvedený v ust. § 88a ods.2 stavebného zákona – vlastníkom stavby na základe výzvy podľa ust. § 88a ods.1 stavebného zákona, nepredložil v určenej lehote požadované doklady, na základe ktorých by mohol stavebný úrad skúmať, či je alebo nie je možné stavbu dodatočne povoliť. Je evidentné, že za takejto situácie nedošlo k tomu, žeby bolo možné konať v druhej časti konania podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s ust. § 88a stavebného zákona a tak stavebný úrad nemal prečo riešiť to, že nepovolené stavby sa nachádzajú na cudzích pozemkoch, t.j. že tieto pozemky nie sú vo vlastníctve vlastníka nepovolenej stavby – nebol dôvod na postup podľa ust. § 88a ods.3 stavebného zákona.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného, v postupe stavebného úradu, ktorý vydal protestom napadnuté rozhodnutie, nemožno nájsť žiadnu nezákonnosť tak, ako to uviedol prokurátor.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti nie je dôvodné zrušiť predmetným protestom prokurátora napadnuté vyššie špecifikované rozhodnutie stavebného úradu a preto tunajší úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa ust. § 24 ods.11 zákona o prokuratúre môže prokurátor a účastníci konania podať proti tomuto rozhodnutiu odvolanie a to do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia (§ 54 ods.2 správneho poriadku). Odvolanie sa podáva na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Košice, Žriedlová 13, Košice. Toto rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom. Preskúvanie rozhodnutí správnych orgánov súdom upravuje osobitný predpis (zák.č. 162/2015 Z.z.).



mné
plánovanie a výstavbu Košice

Toto rozhodnutie je doručované aj verejnou vyhláškou podľa ust. § 26 ods.2 správneho poriadku, ktorá bude vyvesená na úradnej tabuli tunajšieho úradu a zverejnená na webe Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, ako aj na centrálnej elektronickej tabuli portálu www.slovensko.sk.

Verejnou vyhláškou doručované:

Právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemku parc.č. KN-C 1058/7 v k.ú. Nižná Myšľa

Vyvesené (zverejnené) dňa: 09.05.2024

Pečiatka, podpis:

Úrad pre úz-

Re



Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Doručí sa:

Okresná prokuratúra Košice – okolie, Mojzírova 5, 040 38 Košice

Ladislav Kopina, Slivková 323/4, 044 15 Nižná Myšľa

Marián Konrády, Družstevná 166/32, 044 15 Nižná Myšľa

Urbárska spoločnosť, Pozemkové spoločenstvo, Družstevná 173, 044 15 Nižná Myšľa

Na vedomie:

Obec Nižná Myšľa, stavebný úrad, Obchodná 104/11, 044 15 Nižná Myšľa