

KÓPIA E2 13.3.2024 04/2024/228/626
Doručenie: 13.3.2024
JUDr. Milan Žoldoš, advokát, s.r.o.
Karpatská 11, 058 01 Poprad
IČO: 47 251 506
registrácia: OR OS PO, odd. Sro, vložka č. 29170/P
tel. 0911 116 142, email: mzoldos@bch.sk

OBEC PRIBYLINA
Spoločný obecný úrad
územného rozhodovania a stavebného poriadku
MsÚ Liptovský Hrádok
ul. Hviezdoslavova 170
033 01 Liptovský Hrádok

Číslo: **SOcÚ 2024/1/2 AR**

VEC: Odvolanie voči rozhodnutiu o umiestnení stavby

Roľnícke družstvo v Pribyline, so sídlom Družstevná ulica 298, 032 42 Pribylina, IČO: 00 195 731, registrácia v OR OS Žilina, oddiel Dr, vložka č. 117/L (ďalej ako „**Účastník**“), ako účastník územného konania v zmysle § 34 ods. 2 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej ako „**stavebný zákon**“) – právnická osoba, ktorej práva sú rozhodnutím o umiestnení stavby priamo dotknuté, týmto podáva v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti rozhodnutiu stavebného úradu Obci Pribylina, spoločného obecného úradu územného rozhodovania a stavebného poriadku, MsÚ Liptovský Hrádok, ul. Hviezdoslavova 170, 033 01 Liptovský Hrádok (ďalej ako „**Obec Pribylina**“) č. SOcÚ 2024/1/2 AR zo dňa 23.02.2024, ktorým stavebný úrad rozhodol o umiestnení stavby „Parkovacia plocha“ na pozemku parc. č. KN-E 3419, 3421/502, 3422, 3423/1 v k.ú. Pribylina (ďalej aj len „**Stavba**“).

Dňa 02.01.2024 podal **ON-Time Logistics s.r.o., ul.Emila Janotku 18/20, 032 42 Pribylina** (ďalej ako „**navrhovateľ**“) návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby: „Parkovacia plocha v rozsahu SO 01 Spevnené plochy a oplotenie, SO 02 Dažďová kanalizácia, SO 03 Sadové úpravy“ na pozemku parc. č. KN-E 3419, 3421/502, 3422 v k.ú. Pribylina.

Dňa 18.01.2024 Obec Pribylina, ako príslušný stavebný úrad podľa § 5 ods. 1 pís. a/1 zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona **oznámila verejnou vyhláškou 2024/1/2 AR začatie územného konania dotknutým orgánom a známym účastníkom konania** a súčasne nariadila na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 20.02.2024 o 8.30 hod na Obecnom úrade v Pribyline a následne na tvare miesta (ďalej ako „**Oznámenie**“).

Dňa 23.02.2024 vydala Obec Pribylina verejnou vyhláškou rozhodnutie č. **SOcÚ 2024/1/2 AR** o umiestnení stavby „**Parkovacia plocha**“ v rozsahu SO 01 Spevnené plochy a oplotenie, SO 02 Dažďová kanalizácia, SO 03 Sadové úpravy “ na pozemku parc. č. KN-E 3419, 3421/502, 3422, 3423/1 v k.ú. Pribylina druh stavby: inžinierska stavba, účel stavby: spevnená plocha tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese spracovanom na podklade z katastrálnej mapy, ktorá je súčasťou rozhodnutia navrhovateľa a stavebného úradu (ďalej ako „**Napadnuté rozhodnutie**“).

Napadnuté rozhodnutie bolo zverejnené verejnou vyhláškou na úradnej tabuli obce dňa 26.2.2024. V zmysle § 42 ods. 2 Stavebného zákona: *Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.* Lehota na podanie odvolania je tak zachovaná.

V zmysle § 34 ods. 2 stavebného zákona platí, že „**V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické**

osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.¹

V zmysle § 36 ods. 1 stavebného zákona platí, že „**Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.**“ Pričom v zmysle ods. 4 daného ustanovenia platí, že „**Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich sú známi.**“

Roľnícke družstvo v Pribyline je vlastníkom nehnuteľností, ktoré priamo susedia s nehnuteľnosťami, na ktorých má byť Stavba umiestnená. Účastník je vlastníkom pozemku parc. č. KN – E č. 3417, LV č. 2905, k.ú. Pribylina, ktorí priamo susedí s parcelou č. 3419, na ktorej má byť umiestnená Stavba.

Účastník je súčasne vlastníkom stavby so súpis č. 634, ktorá sa z časti nachádza na parcele KN – E č. 3422, k. ú. Pribylina, na ktorej má byť umiestnená Stavba.

Účastník je súčasne vlastníkom stavby rodinného domu súpis č. 297 a stavby rodinného domu súpis č. 664, ktoré sú umiestnené v bezprostrednej blízkosti pozemkov, na ktorých má byť umiestnená Stavba.

Účastník ďalej poukazuje na skutočnosť, že k pozemku KN – E parc. č. 3419 má účastník uzatvorenú nájomnú zmluvu s pôvodným vlastníkom danej nehnuteľnosti: Ľubomír Balažič, nar. 29.9.1959, Hlavná ulica 175/3, 032 42 Pribylina, na základ ktorej trvá právo užívania nehnuteľnosti Účastníkom do roku 2026. V zmysle čl. V ods. 3 danej zmluvy si strany dohodli predkupné právo v prospech Účastníka. Keďže došlo k prevodu vlastníckeho práva k danej parcele v prospech navrhovateľa v roku 2023, došlo k prevodu vlastníckeho práva v prospech navrhovateľa porušením predkupného práva Účastníka, čím je daný dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy k danej nehnuteľnosti. Pôvodný vlastník predmetnú parcelu Účastníkovi neponúkol na predaj.

Účastník ďalej poukazuje na skutočnosť, že k pozemku KN – E parc. č. 3422 má účastník uzatvorenú nájomnú zmluvu s vlastníkom danej nehnuteľnosti: Dušan Zubček, Pribylina 56, 032 42 Pribylina, na základ ktorej trvá právo užívania nehnuteľnosti Účastníkom do roku 2026. V zmysle čl. V ods. 3 danej zmluvy si strany dohodli predkupné právo v prospech Účastníka. Uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi navrhovateľom a vlastníkom, došlo k porušeniu predkupného práva Účastníka, čím je daný dôvod neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve k danej nehnuteľnosti. Pôvodný vlastník predmetnú parcelu Účastníkovi neponúkol na predaj.

Napadnutým rozhodnutím je tak priamo dotknuté nielen užívacie právo Účastníka k predmetným nehnuteľnostiam, na ktorých má byť umiestnená Stavba, ale k porušeniu predkupného práva Účastníka k daným nehnuteľnostiam.

Dôkaz:

¹ Okruh účastníkov územného konania je vymedzený osobitne v konaní o umiestnení stavby, kde je to navrhovateľ, právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám dotknutým podaným návrhom, vlastníci susedných nehnuteľností, t.j. nielen susedných pozemkov, ale aj susedných stavieb, čím sa docielila zvýšená ochrana ich vlastníckych práv. Pritom však musia byť súčasne splnené dve podmienky, a to: 1.existencia vlastníckeho alebo iného práva (§ 139 S2), 2.toto právo môže byť návrhom priamo dotknuté.

- a) Nájomná zmluva zo dňa 10.1.2006
- b) Nájomná zmluva zo dňa 12.1.2006

Zo skutočnosti vlastníckeho práva Účastníka k nehnuteľnostiam vyššie uvedeným vyplýva jednoznačný záver, že **Účastník má v zmysle § 34 ods. 2 stavebného zákona právo na to, aby bol účastníkom územného konania o umiestnení stavby „Parkovacia plocha“ na pozemkoch parc. č. KN-E 3419, 3421/502, 3422, 3423/1 v k.ú. Pribylina.**

Skutočnosť vlastníckeho práva Účastníka k susedným nehnuteľnostiam v zmysle § 34 ods. 2 Stavebného zákona vyplýva priamo z verejne dostupných zdrojov (katastrálna mapa). Je teda zrejmé, že správny orgán **bol povinný viesť územné konanie za účasti Účastníka** a konať voči nemu spôsobom, akým konal voči ostatným jemu (správnemu orgánu) známym účastníkom konania.

Z danej skutočnosti vyplýva taktiež záver, že Obci Pribylina muselo byť známe, že Účastník vlastní dané pozemky čo v nadväznosti na § 36 ods. 1 a § 34 ods. 2 znamená, že **Obci Pribylina muselo byť známe, že Účastník je známy účastník konania o umiestnení Stavby v zmysle Napadnutého rozhodnutia.**

Napriek týmto vyššie uvedeným nepochybným skutočnostiam a záverom **správny orgán nekonal s Účastníkom ako s účastníkom konania o umiestnení stavby „Parkovacia plocha“** v rozsahu SO 01 Spevnené plochy a oplotenie, SO 02 Dažďová kanalizácia, SO 03 Sadové úpravy “ na pozemku parc. č. KN-E 3419, 3421/502, 3422, 3423/1 v k.ú. Pribylina druh stavby: inžinierska stavba, účel stavby: spevnená plocha tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese spracovanom na podklade z katastrálnej mapy.

Účastník má za to, že Obec Pribylina po krátkej analýze katastrálnej mapy musela dospieť k záveru, že Účastník je vlastníkom pozemkov, ktoré susedia s pozemkami parc. č. KN-E 3419, 3421/502, 3422, 3423/1 na ktorých má byť umiestnená stavba „parkovacia plocha“ v zmysle Napadnutého rozhodnutia. Účastníkovi preto nie je zrejmé, z akého dôvodu **Obec Pribylina ako správny orgán konala v rozpore so zákonom, konkrétne v rozpore s ustanovením § 34 ods. 2 stavebného zákona (nekonala s Účastníkom ako s účastníkom konania) ako aj v rozpore s ustanovením § 36 ods. 1 stavebného zákona (začatie územného konania nebolo oznámené Účastníkovi ako preukázateľne známemu účastníkovi konania o umiestnení stavby).**

V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu R 55/2008 platí, že „*Odňatie možnosti konať pred správnym súdom predstavuje taký chybný procesný postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv, priznaných mu v súdnom konaní za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. Za takýto postup treba považovať zastavenie konania o žalobe v prípade, že podmienky pre takýto postup súdu neboli splnené.*“

V zmysle nálezu ÚS SR ÚS 22/02 zo 16. apríla 2003 platí, že „*právo byť účastníkom konania má takú povahu, že v prípade ak správne orgány opomenú niektorých účastníkov konania, je nutné také rozhodnutie považovať za nezákonné, pretože s právom byť účastníkom správneho konania zákon spája dôležité práva ako napríklad navrhovať dôkazy, podávať vyjadrenia, podávať opravné prostriedky, právo byť oboznámený so začatím správneho konania a s jeho obsahom, právo na riadne doručenie rozhodnutia a mnohé ďalšie práva. Uvedené práva, ktoré opomenutý účastník konania nemôže využiť, by v prípade ak by nebol opomenutý, mohli zásadne zmeniť rozhodnutie správneho orgánu. Či ide o účastníka konania, skúma správny orgán z úradnej povinnosti počas celého konania. Ak zistí, že niekto účastníkom nie je, vydá o tom rozhodnutie. Naopak, ak zistí, že niekomu patrí postavenie účastníka konania, začne s ním ihneď jednať ako s účastníkom, uskutoční nevyhnutné*

procesné úkony a oboznámi ho s doterajším priebehom konania. O tom, že ďalšej fyzickej osobe alebo právnickej osobe bolo priznané postavenie účastníkov konania, sa nevydáva správne rozhodnutie.“

Z vyššie uvedeného vyplýva nepochybný záver, že opomenutím Účastníka konania zo strany správneho orgánu v územnom konaní, ktoré predchádzalo vydaniu Napadnutého rozhodnutia, ako s účastníkom konania, tak Napadnuté rozhodnutie je potrebné považovať za nezákonné a je potrebné ho zrušiť.

V zmysle § 36 ods. 4 platí, že „Začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyť nie sú známi.“

Účastník má za to, že Oznámenie o začatí územného konania, ktoré predchádzalo vydaniu Napadnutého rozhodnutia, nemalo byť jemu doručené verejnou vyhláškou, keďže ako už Účastník uviedol vyššie, Obci Pribylina muselo byť známe, že Účastník má byť účastník konania a z verejne dostupných registrov muselo byť Obci Pribylina známe aj sídlo Účastníka.

V zmysle komentára k stavebnému zákonu² platí, že stavebný úrad oznámenie (o začatí územného konania) doručí účastníkom do vlastných rúk, prípadne môže využiť doručenie vo forme verejnej vyhlášky za podmienok uvedených v § 36 odseku 4. Účastník uvádza, že Obec Pribylina mu ako účastníkovi konania nedoručila dané Oznámenie do vlastných rúk, čím podľa Účastníka Obec Pribylina konala v značnom rozpore so zákonom. Rovnako pre úplnosť Účastník uvádza, že podľa neho nie sú dané podmienky v zmysle ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona na doručenie oznámenia verejnou vyhláškou, keďže sa nejedná o územné konanie o líniovej stavby, ani o rozsiahlej stavby, ani o stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ani o využitie územia, ani o stavebnej uzávere, ani o ochrannom pásme a ani sa netýka rozsiahleho územia. Účastník zastáva názor, že v zmysle § 36 ods. 4 Stavebného zákona, ak niektorí účastníci nie sú správnomu orgánu známi, neznamená to, že známym účastníkom konania nedoručuje písomnosti do vlastných rúk. Podľa Účastníka teda **konala Obec Pribylina v rozpore so zákonom, keďže Oznámenie nemalo byť Účastníkovi doručené verejnou vyhláškou a práve preto podľa Účastníka Oznámenie nemohlo vyvolať želané účinky v dôsledku čoho je Napadnuté rozhodnutie taktiež neplatné.** Pokiaľ Obec Pribylina mala za to, že doručovanie verejnou vyhláškou je nutné v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona, tak to Obec Pribylina musela aj odôvodniť a nie konať bez akéhokoľvek čo by aj vágneho odôvodnenia.

V zmysle § 42 ods. 2 stavebného zákona platí, že „Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.“ Účastník v danej súvislosti uvádza, že ani v danom prípade nie sú stanovené podmienky na doručenie Napadnutého rozhodnutia Účastníkovi verejnou vyhláškou a práve z toho dôvodu má Účastník za to, že Obec Pribylina konala v rozpore so zákonom, a že doručenie Napadnutého rozhodnutia bolo vykonané v rozpore so zákonom, v dôsledku čoho sú dané dôvody na zrušenie Napadnutého rozhodnutia.

Tým, že správny orgán nekonal v územnom konaní s Účastníkom konania alebo ho opomenul, podstatným spôsobom porušil základné procesné práva Účastníka v územnom konaní.

² PETKOVÁ, O., STYKOVÁ, D., KOVAČÍK, P. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) - komentár. [Systém ASPI]. Iura Edition [cit. 2024-3-11]. ASPI_ID KO50_1976SK. Dostupné z: www.aspi.sk. ISSN 2336-517X.

Účastník ďalej zastáva názor, že umiestnenie Stavby je v rozpore so záväznou časťou platného územného plánu pre Obec Pribylina. V danej časti územného plánu sa predpokladá využitie na účely občianskej vybavenosti (OV6) a nie na účely podnikania (parkovania, resp. logistického bodu) iba jedného podnikateľa.

Účastník navrhuje, aby odvolací orgán Napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na opätovné konanie.

Roľnícke družstvo v Pribyline
zast. JUDr. Milan Žoldoš, advokát, s.r.o.
JUDr. Milan Žoldoš, advokát a konateľ

V Poprade, dňa 13.03.2024

f ' .
f
f

x