



OBEC HOLICE	
Datum:	15.05.2023
Číslo uzávierky:	684/2023
Číslo uzávierky:	90/2023
Prílohy:	Výbavuje: 3

**Obec Holice**Obecný úrad Holice, stavebný úrad  
Póšfa 151  
930 34 Holice

Vec.: **Odvolanie voči územnému rozhodnutiu č.j.: Výst. 1309/21/2022 zo dňa 31.01.2023 o stavebnej uzávere „Stavebná uzávera Šamorín – Čilistov“**  
(ďalej aj ako „napadnuté rozhodnutie“)

Dňa 10.02.2023 bolo verejnou vyhláškou na úradnej tabuli vyvesené vyššie uvedené územné rozhodnutie č.j.: Výst. 1309/21/2022 zo dňa 31.01.2023 o stavebnej uzávere „Stavebná uzávera Šamorín – Čilistov“ (zvesené dňa 25.02.2022), voči ktorému týmto v 15 dňovej lehote podávame toto odvolanie na Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, a to predovšetkým z týchto dôvodov:

- stavebný úrad obec Holice nerešpektoval právne záväzný názor nadriadeného stavebného úradu** (vyslovený v jeho zrušovacom rozhodnutí č. OU-TT-OVBP2-2022/030222-002 zo dňa 23.8.2022), ktorým je stavebný úrad obec Holice striktné viazaný v zmysle § 59 ods. 3 správneho poriadku;
- napadnuté rozhodnutie je v mnohých ohľadoch (viď nižšie) **v rozpore s právnymi predpismi**, a to tak s Ústavou SR, stavebným zákonom i správny poriadkom;
- stavebný úrad v konaní **nedostatočne zistil skutkový stav veci**;
- v konaní došlo k zásadným vadám a nedostatkom** (vecným aj formálnym), ktoré majú zásadný vplyv na zákonnosť, ako aj preskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia;
- napadnuté rozhodnutie vychádza z **nesprávneho právneho posúdenia veci**;
- napadnuté rozhodnutie je **vadné, zmätočné i nepreskúmateľné (nedostatočne odôvodnené), arbitrárne, svojvoľné** a aj v dôsledku toho nezákonné;
- napadnuté rozhodnutie je **nepreskúmateľné (nedostatočne odôvodnené)** aj v tom ohľade, že **na drvivú väčšinu našou spoločnosťou podaných námietok vôbec neodpovedá**, len ich s poukazom na iné s vecou nesúvisiace skutočnosti vyhodnocuje ako neopodstatnené.

Generálne možno zhrnúť, že v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí nadriadeného stavebného úradu č. OU-TT-OVBP2-2022/030222-002 zo dňa 23.8.2022 bolo stavebnému úradu obce Holice vytknutých viac ako 10 hmotnoprávných a procesných porušení zákona. Tieto mal v ďalšom konaní odstrániť, čo však stavebný úrad obec Holice vôbec neurobil a v dôsledku toho možno napadnuté rozhodnutie označiť aj ako **predčasné** i vychádzajúce z **nedostatočne zisteného skutkového stavu**. So snahou neopakovať všetky v tomto konaní už uvádzané skutočnosti si dovoľujeme v podrobnostiach odkázať jednak na vyššie uvedené rozhodnutie nadriadeného stavebného úradu z 23.08.2022, ako aj **na odvolanie našej spoločnosti zo dňa 08.06.2022**, ktoré mu predchádzalo.

Analogicky si dovoľujeme neopakovať a v podrobnostiach odkázať aj na **námietky našej spoločnosti** doručené stavebnému úradu obec Holice dňa **04.01.2023** s tým, že v ďalšom texte uvidíme len základnú



podstatu čo dotknutý stavebný úrad nerešpektoval, resp. nesprávne posúdil, a to najprv postupne po jednotlivých námietkach č. 1 až 14 podaných našou spoločnosťou FAMAGRO s.r.o.:

1. Napriek tomu, že v tejto veci boli vydané už 3 oznámenia o začatí konania (*naposledy dňa 05.12.2022, predtým 06.01.2022 a 30.06.2021*) a v zrušujúcom rozhodnutí bol uvedený jasný právny názor nadriadeného odvolacieho orgánu, ktorým je správny orgán prvého stupňa viazaný (§ 59 ods. 3 správneho poriadku), stavebný úrad obec Holice tento zjavne nerešpektoval a v napadnutom rozhodnutí uviedol len, že konal v súlade s rozhodnutím nadriadeného správneho orgánu (*akoby odstránil všetky ním vytknuté vady, čo zjavne nevykonal – vid' nižšie*) a že listom zo dňa 05.12.2022 oznámil účastníkom a dotknutým orgánom pokračovanie územného konania (akoby tým bolo všetko vybavené).
2. K námietke, že stavebný úrad nemôže formulovať výnimku zo stavebnej uzávery ku dňu podania návrhu na začatie jej konania (t.j. *pre stavby, návrh na umiestnenie ktorých bol na správny orgán podaný pred podaním návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere*), pretože by tým konal najmä v rozpore s § 37 ods. 1 a 2 stavebného zákona a nepriamo tak spôsoboval účinky stavebnej uzávery napriek tomu, že rozhodnutie o nej nenadobudlo právoplatnosť (a pritom nevychádzal z platného územného plánu mesta Šamorín), stavebný úrad obec Holice vôbec na podstatu námietky neodpovedal. Naopak ešte sa v reakcii na námietku výslovne priznal k porušeniu zákona, keď uviedol, že vznikla potreba dočasne zastaviť stavebnú činnosť v dotknutej lokalite a že až do právoplatného rozhodnutia vo veci stavebnej uzávery nie je možné vydať rozhodnutie o umiestnení stavby v lokalite, ktorá má byť dotknutá stavebnou uzáverou.
3. Stavebný úrad obec Holice tvrdošijne zotrúva na názore, že konanie o stavebnej uzávere začalo dňom, kedy účastník (mesto Šamorín) podal návrh o územné konanie t.j. 25.05.2021. Jednak v tejto otázke bol už jasne vyslovený záväzný právny názor nadriadeného stavebného úradu (*že konanie mohlo začať najskôr 09.06.2021*), ale aj podľa konštantného výkladu § 35 stavebného zákona je konanie začaté dňom, keď podanie, t.j. návrh účastníka, bolo doručené na správny orgán, ktorý je príslušný vo veci rozhodnúť.
4. V námietke č. 4 naša spoločnosť podrobne odôvodnila i zacitovala z platného územného plánu mesta Šamorín, že pre danú lokalitu ani nemožno obstarat' územný plán zóny, keďže sa pre ňu predpokladá len obstaranie urbanistickej štúdie, ktorá má iba smerný charakter. Obdobný záver vyplýva zo záväzného právneho názoru nadriadeného stavebného úradu vysloveného v zrušujúcom rozhodnutí z 23.08.2022. Správny orgán s týmto názorom polemizuje (už to je samo o sebe neprípustné) a uvádza, že platný územný plán ako verejnoprospešné stavby klasifikuje aj stavby dopravného a technického vybavenia územia a odkazuje na grafickú schému v prílohe č. 1 územného plánu. K tomu treba predovšetkým uviesť, že (i) v bode 33.7 územného plánu sa uvádza mnoho konkrétnych verejnoprospešných stavieb, ale ani jedna z nich pre dotknutý regulačný blok ZaD3.47, (ii) schéma verejnoprospešných stavieb v prílohe č. 1 nie je súčasťou záväznej textovej časti územného plánu a aj v závere bodu 33.7. územného plánu sa výslovne uvádza, že umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné.
5. Na námietku, že mesto Šamorín v čase začatia konania o stavebnej uzávere (najskôr dňa 09.06.201) žiaden územný plán nepripravovalo, keďže prvotné oznámenie o začatí obstarávania územného plánu oznámilo až 06.09.2021, správny orgán vôbec neodpovedal (*len sa venoval sekundárnemu aspektu, že ide prevažne o k.ú. Čilistov a čiastočne k.ú. Mliečno, nakoľko v oznámení o začatí z 05.12.2022 to nebolo jasne vymedzené*). Ako teda mohlo byť sťažené / znemožnené budúce využívanie územia podľa pripravovaného územného plánu, keď ten len začal byť pripravovaný až po 3 mesiacoch od začatia konania? V čase začatia konania absolútne nijako. Správny orgán začal konanie predčasne a v rozpore so zákonom, čo platí doteraz, i keď sa to snažil účelovo „prekryť“ druhým a tretím oznámením o začatí



konania (viď bod 1. vyššie) – dané oznámenia však vecne a obsahovo správne predstavujú oznámenia o pokračovaní v územnom konaní (tak ako posledné oznámenie z 05.12.2022 po vydaní zrušujúceho rozhodnutia nadriadeného orgánu).

6. Na námietku č. 6 v čom a aká konkrétna stavebná činnosť by mohla sťažiť / znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu správny orgán neodpovedal a len zmätočne zopakoval citáciu zákonného ustanovenia a uviedol, že dôvody sú explicitne uvedené v oznámení č.j. Výst. 1309/21/2022 o začatí konanie o stavebnej uzávere zo dňa 05.12.2022, kde však nie sú uvedené žiadne konkrétne dôvody, čo bolo práve predmetom tejto námietky našej spoločnosti ...
7. K nejasnej konkretizácii verejnoprospešných stavieb (resp. ich povahe, rozsahu a účelu) stavebný úrad len vágne naznačil, že má ísť o dopravné a technické vybavenie územia. Takéto vymedzenie je však jednak úplne nekonkrétne a neurčité (na tomto „základe“ by bolo možné vypracovať územný plán zóny pre celé mesto, ktoré všade potrebuje dopravné a technické vybavenie ...) a jednak orientačná grafická schéma v prílohe č. 1 nie je súčasťou záväznej textovej časti územného plánu.
8. Že nejasnosti ohľadom verejnoprospešných stavieb, resp. účelu a dôvodov stavebnej uzávery neobjasňuje ani projekt na územné rozhodnutie z novembra 2021 (ako mohlo bez neho konanie vôbec začať v júni 2021?), ktorý navyše ani nespĺňa náležitosti v zmysle vyhlášky č. 453/2000 Z.z., stavebný úrad opäť neodpovedal, len sa „chytí prekľepu“ a dôvodil, že § 3 ods. 4 sa vzťahuje len na návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby. Z textu námietky je pritom zrejmé, že sa namietal súlad s § 3 ods. 3 písm. c) ods. 7 písm. a) a b) cit. vyhl., na čo rovnako nebola daná žiadna odpoveď.
9. Absenciu predchádzajúcich kladných stanovísk dotknutých orgánov, resp. správcov sietí pred začatím konania (v zmysle § 3 ods. 3 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.) a tým aj nedostatočné zistenie skutkového stavu správny orgán (v tejto otázke taktiež nerešpektoval rozhodnutie nadriadeného orgánu) odôvodnil tým, že keď už konanie bez týchto stanovísk začal, nastala fikcia súhlasu v zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona. Na základe veľmi všeobecného a nedostatočne konkretizovaného oznámenia o začatí konania však bolo pre dotknuté orgány, resp. správcov sietí takmer nemožné vyhodnotiť potrebu zaujatia bližšieho stanoviska.
10. K námietke chýbajúcej konkretizácie stavebných činností, ktoré by mohli sťažiť / zmať budúce využívanie / organizáciu územia stavebný úrad opäť neodpovedal, len odkázal na výrok napadnutého rozhodnutia o oznámenie o začatí konania z 05.12.2022. V oboch z nich však žiadna konkretizácia uvedená nie je, ale len doslovná citácia zákonných ustanovení (najmä § 39d stavebného zákona). A nie je v nich ani uvedené aké konkrétne stavebné zámery kolidujú s akým konkrétnym územím (stavebná uzávera by mala byť obmedzená len takéto „kolidujúce“ územie) – viď aj bod 11 nižšie.
11. K námietke č. 11, že pre účely budúceho prípadného vyvlastnenia nie je nutné spracovávať územný plán zóny (celého územia), blokovat' všetkých vlastníkov na dlhé obdobie a tým zasiahnuť do ich práv nad rámec nevyhnutnej miery opäť absentuje relevantná odpoveď. V rozhodnutí sú dôvody uvedené len veľmi všeobecne a nekonkrétne. Plus reakcia o predchádzaní vzniku škôd a navýšení nákladov na strane mesta súvisiacich s vyvlastnením pozemkov zase vypovedá o jednostrannej ochrane záujmov mesta Šamorín, a to na úkor práv a právom chránených záujmov vlastníkov pozemkov.
12. K výhrade, čo sa reálne zmenilo od schválenia zmien a doplnkov č. 4 územného plánu mesta Šamorín správny orgán taktiež nedal odpoveď (ani k tomu, či došlo k zmene alebo doplneniu návrhu zo strany navrhovateľa). Uvedené skutočnosti pritom nie sú bez relevancie, keďže naša spoločnosť v tejto



súvislosti uviedla viaceré konkrétne okolnosti nasvedčujúce tomu, že ide len o vytvorenie „umelej“ prekážky, ktorá je účelovo zameraná voči FAMAGRO s.r.o.

13. K námietke narušenia právnej istoty vlastníkov (tiež doktríny legitímneho očakávania) vychádzajúcich z poslednej aktualizácie územného plánu účinnej od 29.05.2021 správny orgán len sucho konštatoval, že z právnych predpisov nevyplýva obmedzenie, resp. lehota, po uplynutí ktorej je prípustná opätovná zmena územného plánu. To síce nie je, ale takýto úkon musí byť riadne odôvodnený (o to viac ak takto neštandardne a podstatne zasahuje do práv vlastníkov) a nie ako v tomto prípade, že si stavebný úrad prvého stupňa doslova „robí čo chce“ (resp. čo navrhuje mesto Šamorín) bez ohľadu na splnenie zákonných podmienok pre konanie o stavebnej uzávere.
14. Aj v zrušujúcom záväznom rozhodnutí nadriadeného stavebného úradu bolo jasne uvedené, že správny orgán mal konanie zastaviť (tak ako sám uviedol v predchádzajúcom rozhodnutí o prerušení konania), keď navrhovateľ nepredložil požadované nové uznesenie mestského zastupiteľstva mesta Šamorín, ale len pôvodné a už v čase prerušenia konania predložené uznesenie z 19.05.2021. K tejto otázke stavebný úrad opätovne nedal žiadne vysvetlenie. Len reagoval na petit (záverečný návrh) uvedený v našich námietkach (doručených dňa 04.01.2023) až za námietkou č. 14, aby s ohľadom na v nich uvedené skutočnosti správny orgán konanie zastavil, resp. alternatívne aby návrh zamietol.

Okrem námietok dávame do pozornosti odvolacieho orgánu aj ďalšie relevantné skutočnosti:

- a) dotknuté konanie predstavuje od jeho začatia jeden celok, jedno konanie (*tým skôr, že správny orgán v konaní stále pokračoval a nevydal rozhodnutie o jeho zastavení a opätovnom začatí nového konania*), v dôsledku čoho sa mal správny orgán v rozhodnutí vysporiadať so všetkými podanými námietkami – a to aj s predchádzajúcimi námietkami ostatných vlastníkov a aj s predošlými námietkami našej spoločnosti z 30.07.2021 a 17.02.2022;
- b) rozhodnutie je neurčité a zmätočné (v tomto ohľade nespĺňajúce zákonné náležitosti rozhodnutia podľa správneho poriadku), keďže v rozhodnutí nie sú uvedení účastníci konania, ktorí sú rozhodnutím dotknutí a „grafická príloha“, na ktorú rozhodnutie na prvej strane odkazuje, jednak nie je neoddeliteľnou súčasťou napadnutého rozhodnutia a taktiež z nej jasne nevyplýva presná a nepochybná identifikácia pozemkov, na ktoré sa napadnuté rozhodnutie má vzťahovať;
- c) v rozhodnutí nie sú uvedené žiadne skutočnosti, ktoré boli predmetom ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním dňa 05.01.2023, kde taktiež zazneli viaceré námietky zo strany iných vlastníkov – sumarizácia ich podstaty ani odpoveď na ne sa v napadnutom rozhodnutí neuvádza.

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti preto navrhujeme, aby nadriadený Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky odvolaním napadnuté rozhodnutie v plnom rozsahu zrušil ako nezákonné a vec vrátil prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

V Bratislave, dňa 13.03.2023

FAMAGRO s.r.o.  
Dlhá 1131/54, 931 01, Šamorín  
IČO/ID: 53728416  
DIČ/VAT: SK2121474267

FAMAGRO s.r.o.  
Attila Érsek, konateľ