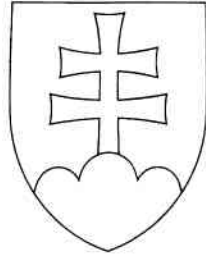


OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu
OU-TT-OVBP2-2023/041731-002

Trnava
20. 07. 2023



Rozhodnutie

Rozhodnutie o odvolaní FAMAGRO, s.r.o. a Ing. Gergelya Forgácha proti rozhodnutiu stavebného úradu obec Holice č. j. Výst1309/21/2022 zo dňa 31.01.2023

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava – OVBP2), ako orgán štátnej správy, príslušný podľa §-u 1 zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, §-u 9 zák. č. 180/2013 Z. z. o organizácii v miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a §-u 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s §-om 58 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v konaní o odvolaní FAMAGRO, s.r.o., so sídlom Dlhá ulica 1131/54, 931 01 Šamorín a Ing. Gergelya Forgácha, bytom Šamorínska 86/8, 931 01 Šamorín proti rozhodnutiu stavebného úradu obec Holice č. j. Výst. 1309/21/2022 zo dňa 31.01.2023, ktorým bolo rozhodnuté o stavebnej uzávere územia, ktoré je v záväznej časti Územného plánu mesta Šamorín vyznačené ako regulačný blok 30+ZaD3.47 v k.ú. Čilistov pre navrhovateľa Mesto Šamorín, so sídlom Hlavná 37, 931 01 Šamorín

Účastníci konania

1. Verejnou vyhláškou všetkým účastníkom konania zverejnením na úradnej tabuli Okresného úradu Trnava – s právnym účinkom doručenia
2. Mesto Šamorín – zverejnením na úradnej tabuli mesta (na vedomie)
3. Obec Holice – zverejnením na úradnej tabuli obce (na vedomie)
4. Ing. arch. Matej Malina, Mestský majer 21, 931 01 Šamorín (projektant)-zverejnením ako ostatným účastníkom konania

Výrok

r o z h o d l t a k t o :

OU Trnava – OVBP2 podľa §-u 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu obec Holice č.j. Výst.1309/21/2022 zo dňa 31.01.2023 pre porušenie §-u 3 ods. 1 a 5, §-u 18 ods. 2, §-u 32, §-u 46, §-u 47 ods. 3, §-u 56 správneho poriadku, §-u 39d ods. 1 stavebného zákona zrušuje a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

Odôvodnenie

Obec Holice ako stavebný úrad prvého stupňa rozhodnutím č.j. Výst.1309/21/2022 zo dňa 31.01.2023 podľa §-u 35, §-u 37, §-u 39 a §-u 39d stavebného zákona rozhodol o stavebnej uzávere územia, ktoré je v záväznej časti Územného plánu mesta Šamorín vyznačené ako regulačný blok 30+ZaD3.47 v k.ú. Čilistov a k.ú. Mliečno pre navrhovateľa Mesto Šamorín z dôvodu obstarania územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov.

Proti predmetnému rozhodnutiu sa dňa 14.03.2023 odvolal Ing. Gergely Forgách a dňa 15.03.2023 spoločnosť FA-MAGRO, s.r.o.

Ing. Gergely Forgách vo svojom odvolaní uviedol nasledovné:

Toto rozhodnutie je protizákonné, neodôvodnené a protiústavné voči vlastníkom a žiadam ho v celom rozsahu zrušiť. Mesto Šamorín si robí, čo chce a stavebný úrad obce Holice tiež, pretože v rozpore so zákonom vyhovel jeho žiadosti. Mesto Šamorín už totiž podalo žiadosť o stavebnú uzáveru na lokalitu v k.ú. Čilistov a Mliečno aj v minulosti, v roku 2016. Na danú lokalitu bolo dňa 22.02.2017 vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere obcou Rohovce po dobu schválenia a nadobudnutia účinnosti Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu. A týmto rozhodnutím sa zase rovnako obmedzujú vlastníci.

Odvtedy pritom pretieklo veľa vody dolu Dunajom, všetko sa mohlo dávno vyriešiť a mesto Šamorín teraz ako cez kopirák opakuje to isté. Od predošlej uzávery ale boli schválené zmeny a doplnky č. 3 a v apríli 2021 aj ďalšie zmeny a doplnky č. 4 územného plánu. V tomto rozhodnutí z januára 2023 vôbec nie je vysvetlené, čo je dôvodom tejto ďalšej stavebnej uzávery (aký verejný záujem, aké verejnoprospešné stavby atď.). Ved' všetko malo byť dávno vyriešené už zmenami a doplnkami č. 3. A ak sa niečo zabudlo, mohlo sa to doplniť v zmenách a doplnkoch č. 4! A nie zase, keď sa mestu len niečo nepozdáva a ani nepovie presne čo, tak opäť len dajú návrh na stavebnú uzáveru a stavebný úrad im vyhovie. Akurát predtým Rohovce, teraz Holice. Ale takto nemôžu pristupovať k vlastníkom a zase obmedzovať ich práva len tak, ako si zmyslia.

Toto rozhodnutie o stavebnej uzávere z januára 2023 je pre mňa aj nejasné a málo odôvodnené. Ja som podal námietky v tomto konaní aj vo februári 2022 a na ne som v rozhodnutí nevidel žiadnu odpoveď. A bol som aj na ústnom konaní 05.01.2023 (divné dať takéto konanie cez vianočné sviatky), kde som sa nesúhlasne vyjadril a v rozhodnutí o tom nebola žiadna zmienka ani vysvetlenie. Buď to stavebný úrad zamľčal alebo ani nevyhotovil zápisnicu z ústneho konania alebo to v nej úmyselne neuviedol.

Celé konanie o stavebnej uzávere narušuje právnu istotu vlastníkov pozemkov v lokalite Čilistov. A to mesto Šamorín len v apríli 2021 schválilo zmeny a doplnky č. 4 územného plánu a v rozhodnutí píšú, že už po mesiaci mesto dalo návrh na ďalšiu stavebnú uzáveru. To už si vlastníci nemôžu byť istý vôbec ničím? Ani že chvíľu bude niečo platiť? Stavebná uzávera znižuje hodnotu ich pozemkov a vlastníci v k.ú. Čilistov sú takto nedôvodne diskriminovaní voči vlastníkom iných pozemkov v meste. Zvlášť keď sa k stavebnej uzávere práve v lokalite Čilistov pristupuje takto a opakovane sa tam nariaďuje stavebná uzávera za takýchto okolností a bez poriadnych dôvodov.

Spoločnosť FAMAGRO, s.r.o. uviedla vo svojom odvolaní nasledovné:

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:

- a) 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 23.08.2022, ktorým je stavebný úrad obec Holice striktné viazaný v zmysle §-u 59 ods. 3 správneho poriadku;
- b) napadnuté rozhodnutie je v mnohých ohľadoch (viď nižšie) v rozpore s právnymi predpismi, a to tak s Ústavou SR, stavebným zákonom i správnym poriadkom;
- c) stavebný úrad v konaní nedostatočne zistil skutkový stav veci;
- d) v konaní došlo k zásadným vadám a nedostatkom (vecným aj formálnym), ktoré majú zásadný vplyv na zákonnosť, ako aj preskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia;
- e) napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci;
- f) napadnuté rozhodnutie je vadné, zmätočné i nepreskúmateľné (nedostatočne odôvodnené), arbitrálne, svojvoľné a aj v dôsledku toho nezákonné;
- g) napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné (nedostatočne odôvodnené) aj vtom 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 23.08.2022 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 uvedieme 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 §-om 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 §-u 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 09.06.2021) 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 ok.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 (vid' 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 konania 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 „chytíl

preklepu“ 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 §-om 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 §-u 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 §-u 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 / zmarit' budúce využívanie / organizáciu územia stavebný úrad opäť neodpovedal, len odkázal na výrok napadnutého rozhodnutia a 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 §-u 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) - vid' 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 účinné 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 správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad obec Holice listom č. Výst. 1309/21/2022 zo dňa 05.05.2023 upovedomil formou verejnej vyhlášky o podanom odvolaní účastníkov konania vyvesením v obci Holice dňa 10.05.2023.

K podanému odvolaniu sa nik nevyjadril.

Stavebný úrad obec Holice o odvolaní nerozhodol a v súlade s §-om 57 ods. 2 správneho poriadku predložil spisový materiál OÚ Trnava – OVBP2 na rozhodnutie.

OÚ Trnava – OVBP2 ako odvolací orgán podľa §-u 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu s predloženým spisovým materiálom a dospel k názoru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu obec Holice bolo vydané v rozpore so zákonom, tak hmotnoprávnym ako aj procesnoprávnym.

V zmysle §-u 3 ods. 1 a 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

V zmysle §-u 18 ods. 2 správneho poriadku konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

V zmysle §-u 32 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti.

V zmysle §-u 46 správneho poriadku musí byť rozhodnutie vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Tým, že prvostupňový stavebný úrad vydal uvedené rozhodnutie v rozpore so zákonom, bol porušený § 46 správneho poriadku.

V zmysle §-u 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na 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.

V zmysle §-u 56 správneho poriadku správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrnutých dôkazov.

Podľa §-u 39d ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

Stavebný úrad obec Holice nepostupoval v súlade s §-om 3 ods. 1 a 5, §-om 18 ods. 2, §-om 32, §-om 46, §-om 47 ods. 3, §-om 56 správneho poriadku, §-om 39d ods. 1 stavebného zákona, nezistil presne a úplne skutkový stav veci a vydal rozhodnutie v rozpore so zákonom.

Podľa predloženého spisového materiálu mesto Šamorín podalo návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere na stavebný úrad obec Holice dňa 25.05.2021, pričom ho doplnilo dňa 19.11.2021. V zmysle §-u 46 správneho poriadku okrem iného musí rozhodnutie vydať orgán na to príslušný. V zmysle §-u 119 ods. 3 stavebného zákona ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania, okresný úrad, odbor výstavby a bytovej politiky určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie. Mesto Šamorín požiadalo o určenie stavebného úradu OÚ Trnava -OVBP2 dňa 01.06.2021. OÚ Trnava - OVBP2 určil stavebný úrad obec Holice listom č. OÚ-TT-OVBP2-2021/016945-002 zo dňa 01.06.2021, pričom uvedené určenie prebral určený stavebný úrad obec Holice dňa 09.06.2021. Znamená to, že až odo dňa 09.06.2021 bol stavebný úrad obec Holice kompetentný na prijatie návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere. V zmysle §-u 119 stavebného zákona je orgánom kompetentným na určenie stavebného úradu okresný úrad v sídle kraja. To znamená, že určiť stavebný úrad môže bez toho, aby vyhovel požiadavke navrhovateľa. Stavebný úrad obec Holice v čase podania návrhu mesta Šamorín nebol príslušný na prijatie podania zo strany mesta Šamorín. Deň 25.05.2021 nemôže byť považovaný za relevantný deň podania návrhu na príslušný stavebný úrad ani hypoteticky, nakoľko stavebný úrad obec Holice bol určený za príslušný stavebný úrad až 09.06.2022, keď mu bolo doručené určenie zo strany OÚ Trnava-OVBP2. V tomto prípade ide o porušenie §-u 18 ods. 2 správneho poriadku. V tejto súvislosti uvádza stavebný úrad obec Holice opakovane nepravdivé údaje o začatí konania, nerozoznáva základné inštitúty ako určenie stavebného úradu v zmysle §-u 119 stavebného úradu, ktoré sa neriadi správnym poriadkom a začatie správneho konania, ktorým je aj konanie o stavebnej uzávere. Samotné konanie o stavebnej uzávere je správnym konaním a ak nemá úpravu stavebný

zákon (ako lex specialis), použijú sa primerane ustanovenia správneho poriadku ako lex generalis. Stavebnému úradu obec Holice doteraz nie je zrejmy rozdiel medzi určením stavebného úradu a konaním o stavebnej uzávere po procesnej línii. Vzhľadom k tomu, že stavebný zákon ako lex specialis v ustanovení §-u 35 neuvádza kedy je konanie začaté, tak sa použije primerane § 18 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko stavebný zákon neobsahuje ustanovenie o začatí konania v časovej línii. Stavebnému úradu obec Holice je zjavne nejasný rozdiel medzi subjektom, na návrh ktorého začína konanie a časovým momentom, kedy konanie začína. Opakovane a bez zmeny trvá odvolací orgán na svojom právnom názore, že konanie o stavebnej uzávere sa začalo na príslušnom stavebnom úrade až odo dňa 09.06.2021, kedy bola určený stavebný úrad obec Holice. Uvedený právny názor je povinný stavebný úrad obec Holice rešpektovať a je ním viazaný v zmysle §-u 59 ods. 3 správneho poriadku. To znamená, že nerešpektovanie právneho názoru nadriadeného orgánu je nezákonné, v rozpore so základným procesným predpisom, ktorým je správny poriadok.

V zmysle §-u 39d ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu. Z rozhodnutia o stavebnej uzávere nevyplýva, aké budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu môže stavebná činnosť odvolateľa sťažiť alebo znemožniť. Z predloženého spisového materiálu nie je zjavné splnenie zákonnej podmienky pre vyhlásenie stavebnej uzávery a to „pripravovanie územného plánu“. Poslednou zmenou územného plánu mesta Šamorín boli Zmeny a doplnky č. 4, schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 20/2021/V zo dňa 22.04.2021.

Odvolací orgán posúdil platný územný plán mesta Šamorín a konštatuje nasledovné:

A) Definovanie územného plánu zóny a ÚPP (územnoplánovacích podkladov) v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku:

V zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje

- a) obstaráť územný plán zóny pre vymedzenú časť obce,
- b) vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

Územnoplánovacie podklady (ďalej len „ÚPP“) sú definované v § 3 stavebného zákona a sú to:

- a) urbanistická štúdia,
- b) územný generel,
- c) územná prognóza,
- d) územno-technické podklady.

Pre účely riešenia územného plánu obce/mesta je možné ako územnoplánovací podklad využiť predovšetkým urbanistickú štúdiu, nakoľko ÚPP - územný generel sa spracováva pre určité konkrétne zložky osídlenia (doprava, cestovný ruch, bývanie atď.) a ÚPP - územná prognóza predstavuje odborný podklad pre plánovanie rozvoja obce/mesta v dlhodobom časovom horizonte s cieľom identifikovať najpravdepodobnejšie scenáre dlhodobého priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Územno-technický podklad zas predstavuje Stratégia územného rozvoja Slovenska.

Urbanistická štúdia je definovaná v §-e 4 stavebného zákona - urbanistická štúdia rieši čiastkové problémy v území. Spracúva sa pri príprave územného plánu ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia alebo na spodrobnenie alebo overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu, alebo na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinno-ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie, alebo ak to ustanovuje osobitný predpis.

B) Územnoplánovacia dokumentácia (ďalej len „ÚPD“) mesta Šamorín vo vzťahu k predmetnému územnému rozhodnutiu:

Mesto Šamorín má spracovaný územný plán mesta, kde aktuálne znenie predstavujú zmeny a doplnky č. 4 ÚPN mesta Šamorín, schválené mestským zastupiteľstvom dňa 22. 04. 2021 uznesením č. 20/2021/V. a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2021.

V záväznej textovej časti územného plánu mesta kapitoly 33.8. Určenie častí obce/mesta, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny alebo Urbanistickú štúdiu je uvedené nasledovné:

„ÚPN zóny je v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. (§12) v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, ako aj v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o ÚPP a ÚPD, potrebné spracovať na nasledujúce lokality:

- Lokalita č. ZaD3.29 určená na funkciu „plochy občianskej vybavenosti“

- V prípadoch, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

ÚPN mesta Šamorín“ v znení neskorších zmien a doplnkov vymedzuje potrebu obstarat' ÚPP – urbanistickú štúdiu v súlade s ustanoveniami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (Stavebný zákon) resp. iné ÚPP podľa §3 Stavebného zákona a ostatné podklady podľa §7a Stavebného zákona pre tieto lokality:

....

- Lokality č. ZaD3.17, ZaD3.26, 30+ZaD3.47 určené na funkciu „športovo rekreačná vybavenosť“ (poznámka: ZaD1.07 je už z väčšej časti zrealizovaná, preto nie je potrebné spracovanie podrobnejšej zonálnej dokumentácie)“.

Tunajší úrad má za to, že aktuálny územný plán mesta nestanovuje povinnosť vypracovať územný plán zóny pre lokalitu 30+ZaD3.47, nakoľko táto povinnosť nie je v záväznej časti územného plánu mesta v kapitole 33.8. Určenie častí obce/mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN zóny alebo Urbanistickú štúdiu jednoznačne určená, t.j. lokalita 30+ZaD3.47 nie je konkrétne uvedená. Naopak, z textu jednoznačne vyplýva, že pre uvedenú lokalitu je potrebné vypracovať územnoplánovací podklad podľa § 3 stavebného zákona, t.j. urbanistickú štúdiu.

Všeobecné znenie „ÚPN zóny je potrebné spracovať v prípadoch, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely“ neobstoí, nakoľko nie sú bližšie vymedzené pozemky, ani stavby, na ktoré sa uvedená povinnosť vzťahuje, tak ako to určuje stavebný zákon v §-e 12 ods. 1 stavebného zákona. Na základe uvedeného všeobecného znenia by mesto Šamorín malo obstarávať územný plán zóny na všetky pozemky, kde sa na území mesta umiestňuje verejnoprospešná stavba. Pritom Mesto Šamorín nemá doposiaľ spracovaný ani jeden územný plán zóny a ako z úradnej tabule mesta vyplýva, samotné mesto ako stavebný úrad umiestňuje verejnoprospešné stavby na území mesta len na základe územného plánu mesta bez požiadavky vypracovania územného plánu zóny. Vzhľadom na uvedené OÚ Trnava - OVBP2 konštatuje, že v záväznej časti územného plánu mesta nie je konkrétne uvedené, že na lokalitu 30+ZaD3.47 je potrebné spracovať ÚPN zóny a na základe uvedenia všeobecného znenia §-u 12 ods. 1 písm. b) stavebného zákona do záväznej časti ÚPN mesta, kapitoly 33.8. Určenie častí obce/mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN zóny nie je možné túto povinnosť stanoviť pre konkrétnu lokalitu 30+ZaD3.47.

Odvolaním napadnuté rozhodnutie bolo vyvesené formou verejnej vyhlášky v obci Holice dňa 06.02.2023, údaj o zvesení chýba, čím bol porušený § 26 správneho poriadku.

Napadnuté rozhodnutie sa odvoláva na priloženú situáciu územia navrhovaného na stavebnú uzáveru, ale ani jedno z paré rozhodnutia v spise neobsahuje žiadnu grafickú prílohu. Z uvedeného vyplýva, že nie je zrejmé, čoho sa stavebná uzávera týka. V zmysle §-u 39d ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, ...Uvedeným postupom stavebný úrad obec Holice porušil citované zákonné ustanovenie stavebného zákona.

K dôvodom odvolania Ing. Gergelya Forgácha uvádza OÚ-OVBP2 nasledovné:

K námietke o opakovanom použití inštitútu stavebnej uzávery v k.ú. Čilistov a k.ú. Mliečno uvádza odvolací orgán, že stavebná uzávera znemožňuje vlastníkom pozemkov uskutočniť stavebné zámery na svojich pozemkoch a preto by mala byť využívaná v minimálnej miere. Stavebná uzávera je veľkým zásahom do práv vlastníkov pozemkom a nie je vhodné ani žiaduce obmedziť výstavbu na dlhé roky a to ani formou opakovanej stavebnej uzávery. V tomto prípade možno konštatovať, že mesto nesprávnym spôsobom reguluje výstavbu na svojom území, nakoľko na reguláciu mu má slúžiť územný plán.

Námietka je opodstatnená.

K námietke o opakovanom konaní o stavebnej uzávere odvolací orgán konštatuje, že mesto Šamorín vykonáva zmeny územného plánu nesystémovo, keď po stavebnej uzávere z r. 2016 na dobu 5 rokov a zmenách územného plánu č. 3 a č. 4 opakovane požiadalo o stavebnú uzáveru na dobu najdlhšie na 5 rokov, resp. do zmeny územného plánu, ktorý menilo v r. 2021. Samotná nesystémovosť navodzuje u vlastníkov pozemkov oprávnené pochybnosti, keďže ďalšou stavebnou uzáverou budú opakovane pozemky obmedzené výhľadovo na ďalších 5 rokov, čo znamená, že k.ú. Mliečno a k.ú. Čilistov budú mať stavebnú uzáveru 10 rokov, čo je prejav nesystémového manažovania rozvoja mesta.

Námietka je opodstatnená.

K námietke o nedostatočnom odôvodnení uvádza stavebný úrad druhého stupňa, že v zmysle §-u 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na 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. Nevysporiadanie sa s námietkami účastníkov v konaní má za následok, že rozhodnutie trpí procesnou vadou a je nezákonné.

Námietka je opodstatnená.

K námietke o znevýhodnení vlastníkov pozemkov dotknutých stavebnou uzáverou konštatuje odvolací orgán, že konanie mesta ako navrhovateľa stavebnej uzávery druhý raz po sebe v bezprostrednom časovom horizonte znevýhodňuje týchto vlastníkov.

Námietka je opodstatnená.

K dôvodom odvolania FAMAGRO, s.r.o. uvádza OÚ-OVBP2 nasledovné:

a) stavebný úrad obec Holice nerešpektoval právny názor nadriadeného orgánu, čím porušil § 59 ods. 3 správneho poriadku, nakoľko je v zmysle uvedeného názorom nadriadeného správneho orgánu viazaný. Opakovane uvádza nesprávny dátum začatia konania o stavebnej uzávere.

Námietka opodstatnená.

b) rozhodnutie je v rozpore s právnymi predpismi, čo je pravdivé tvrdenie, nakoľko pri preskúmaní bolo zistené, že stavebný úrad obec Holice konal v rozpore s §-om 3 ods. 1 a 5, §-om 18 ods. 2, §-om 32, §-om 46, §-om 47 ods. 3, §-om 56 správneho poriadku, §-om 39d ods. 1 stavebného zákona, nezistil presne a úplne skutkový stav veci a vydal rozhodnutie v rozpore so zákonom.

Námietka je opodstatnená.

c) nedostatočným zistením skutkového stavu bol porušený § 32 správneho poriadku.

Námietka je opodstatnená.

d) k vadám a nedostatkom konania uvádza odvolací orgán, že zistené porušenia zákona sú vadou v konaní, ktorú je potrebné riešiť a to tak, že stavebný úrad prvého stupňa bude viazaný právnym názorom nadriadeného orgánu.

Námietka je opodstatnená.

e) nesprávne právne posúdenie veci sa stalo základom pre nerešpektovanie právneho názoru nadriadeného orgánu.

Námietka je opodstatnená.

f) k nedostatočnému odôvodneniu rozhodnutia konštatuje odvolací orgán, že rozhodnutie trpí formou nezákonnosti, nakoľko správny orgán je povinný v zmysle §-u 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na 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. Nevysporiadanie sa s námietkami účastníkov je nezákonnosťou v konaní.

Námietka je opodstatnená.

1.) K námietke o opakovanom oznámení začatia konania o stavebnej uzávere uvádza odvolací orgán, že v spisovom materiáli sa nachádza skutočne oznámenie o začatí územného konania o stavebnej uzávere č. j. Výst. 980/252/2021-1-57/2022 zo dňa 06.01.2022, avšak z obsahu predmetného oznámenia sa dá dedukovať, že sa jedná o pokračovanie v konaní, ktoré bolo prerušené. Stavebný úrad však mal jednoznačne v názve oznámenia uviesť, že pokračuje v prerušenom konaní, čo konštatoval odvolací orgán aj v predchádzajúcom zrušovacom rozhodnutí. Súčasne postupoval však stavebný úrad správne, keď oznámil nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom. Námietka je čiastočne opodstatnená.

2.),3.) K námietkam, ktoré sa týkajú územných konaní začatých pred podaním návrhu mesta Šamorín na konanie o stavebnej uzávere sa vyjadril jasne a zreteľne nadriadený orgán v predchádzajúcom zrušovacom rozhodnutí a stavebný úrad obec Holice opakovane porušuje § 59 ods. 3 správneho poriadku, ktorý ho zaväzuje konať v súlade s právnym názorom nadriadeného orgánu. Nerešpektovanie správneho poriadku a neovládanie základného hmotno-právneho a procesnoprávneho predpisu vedie k nezákonnosti. O to viac je nepochopiteľný postup stavebného úradu obec Holice, kde mu opakovane nie je jasné vo veci určenie stavebného úradu, nerozlišuje medzi inštitútom určenia stavebného úradu a samotného konania, ktoré sa riadi aj správnym poriadkom tak, ako to uviedol odvolací orgán vyššie v texte. Keďže stavebný úrad obec Holice sústavne a dlhodobo porušuje zákon vo veci začatia konania o stavebnej uzávere, odvolací orgán to vedie k pochybnostiam o erudovanosti pracovníkov alebo o schválnom konaní s cieľom poškodiť tých vlastníkov, ktorých sa to týka.

Námietky sú opodstatnené.

4.) K námietkam týkajúcim sa územného plánu mesta Šamorín uvádza odvolací orgán, že posledná zmena územného plánu bola v apríli 2021, pričom až v septembri 2021 oznámilo mesto Šamorín obstarávanie urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Čilistov. Platný územný plán mesta Šamorín pracuje len s pojmom urbanistickej štúdie zóny, pričom o spracovaní územného plánu zóny územný plán nič nevypovedá. K územnému plánu ešte odvolací orgán uvádza, že územný plán zóny je podrobnejším dokumentom vo vzťahu k územnému plánu, musí byť s ním v súlade, a podrobňuje zásady a regulatívy obsiahnuté v územnom pláne. Odkazy na urbanistickú štúdiu alebo územný plán

zóny do budúcnosti je nežiadúce a nie je to v súlade so zákonom. Urbanistická štúdia je smerného charakteru, nie je schvaľovaná orgánom územného plánovania a nie je záväzným dokumentom. Stavebný úrad obec Holice jednoznačne konal nezákonne, keď vo svojom odvolaní napadnutom rozhodnutí uviedol, že „rozhodnutie v súlade s §-om 39d ods. 2 stavebného zákona stanovuje nevyhnutne potrebný čas trvania stavebnej uzávery a to do doby schválenia a účinnosti Územného plánu rekreačnej zóny Čilistov , najviac troch rokov.....“. Uvedená podmienka nie je reálna a splniteľná, lebo platný územný plán mesta Šamorín počítá priamo v textovej časti len so zmieňovanou „urbanistickou štúdiou rekreačnej zóny Čilistov“. Uvedeným konal stavebný úrad v rozpore so stavebným zákonom. Súčasne odvolací orgán konštatuje, že umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti územného plánu je len orientačné.

Námietka je akceptovateľná okrem časti uvedenej pod bodom (ii). Schéma verejnoprospešných stavieb, tak ako sa uvádza aj v §-e 1 VZN 2/2021, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Šamorín - zmeny a doplnky č. 4, je súčasťou záväznej textovej časti územného plánu.

Námietky sú čiastočne opodstatnené.

5.) K námietke týkajúcej sa prípravy zmeny územného plánu konštatuje OÚ-OVBP2 ako nepopierateľný fakt, že v čase začatia konania o stavebnej uzávere nemal stavebný úrad obec Holice preukázané ako by mohlo byť sťažené/znemožnené budúce využívanie územia podľa pripravovaného územného plánu, keďže oznámenie o začatí obstarávania je zo dňa 06.09.2021 a konanie o stavebnej uzávere sa mohlo začať najskôr dňa 09.06.2023, kedy bol určený stavebný úrad obec Holice. Napriek preukázateľným faktom, stavebný úrad obec Holice opakovane klamlivo a nezákonne uvádza začatie konania dňa 25.05.2021 a to aj napriek tomu, že nemal splnenú základnú požiadavku §-u 18 ods. 2 v spojení s §-om 19 ods. 4 správneho poriadku. K oznámeniam sa vyjadril odvolací orgán tak, že z každého oznámenia musí byť zrejmé, či sa konanie začína alebo sa v konaní pokračuje, resp. či sa začína nové prejednanie. Z vydaného oznámenia č. j. Výst. 1309/21/2022 zo dňa 05.12.2022 nie je zrejmé, že začína sa nové prejednanie a súčasne opakovane je v oznámení uvedený nezákonný deň začatia konania o stavebnej uzávere podľa §-u 35 ods. 1 stavebného zákona. Vzhľadom k tomu, že lex specialis stavebný zákona neobsahuje ustanovenie o začatí konania, ale len o subjektoch, ktoré návrh môžu podať (čo sú diametrálne odlišné právne inštitúty), začatie konania sa riadi lex generalis, ktorým je správny poriadok. Tvrdenie stavebného úradu obec Holice o začiatku konania o stavebnej uzávere je nezákonnosťou v konaní a neznalosťou právnych predpisov a ich vzájomných súvislostí. V zmysle §-u 39d ods. 1 stavebného zákona sa ako prvé predpokladá príprava územného plánu a následne rozhodnutie o stavebnej uzávere. Mestské zastupiteľstvo schválilo začatie obstarávania ÚPN rekreačnej zóny 19. 05. 2021, verejnosti a dotknutým orgánom, fyzickým a právnickým osobám bolo oznámené začatie obstarávania ÚPN rekreačnej zóny Čilistov 06. 09. 2021, a začatie konania o stavebnej uzávere sa vzťahuje ku dňu 09. 06. 2021. V zmysle §-u 19b stavebného zákona prípravné práce zahŕňajú okrem iného zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania ÚPS spôsobom v mieste obvyklým, a to sa vykonalo dňa 06. 09. 2021.

Námietka je opodstatnená.

6.) K námietke o možnosti sťažiť, resp. znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu uvádza odvolací orgán, že stavebný úrad obec Holice sa riadne nevysporiadal s uvedenou námietkou v zmysle §-u 47 ods. 3 správneho poriadku. Nie je zrejmé v čom stavebná činnosť odvolateľa by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu. Uvedenú zákonnú podmienku stavebný úrad obec Holice nemá preukázanú a teda je nenaplnená, nakoľko nie je zrejmé aký územný plán sa pripravuje, keďže posledné jeho zmeny sú z apríla 2021. Odvolací orgán v ďalšom konštatuje, že v uvedenom prípade teda stavebná uzávera pôsobí nepodložene, nemá oporu v zákone, nie sú na jej existenciu splnené taxatívne zákonné podmienky. Stavebný úrad prvého stupňa nedostatočným spôsobom zistil skutkový stav, porušil § 32 ods. 1 správneho poriadku.

Námietka je opodstatnená.

7.) K námietke konkretizácie verejnoprospešných stavieb uvádza odvolací orgán, že chýba v preskúvanom rozhodnutí konkretizácia stavieb, pre ktoré je nutné zriadiť stavebnú uzáveru. Samotné mesto Šamorín ako základný orgán územného plánovania by malo najlepšie vedieť, čo patrí do záväznej časti územného plánu. K časti Schéma verejnoprospešných stavieb konštatuje odvolací orgán, že tak ako sa uvádza aj v §-e 1 VZN 2/2021, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Šamorín - zmeny a doplnky č. 4, je schéma súčasťou záväznej textovej časti územného plánu.

Námietka je čiastočne opodstatnená.

8.) K námietke týkajúcej sa projektu na územné konanie z novembra 2021 a nejasností uvádza odvolací orgán, že pôsobí to minimálne nedôveryhodne, keď konanie začalo v júni a projekt bol predložený v novembri 2021. Z uvedeného vyplýva, že nekorešponduje dôvod stavebnej uzávery so zmenou územného plánu. Postup stavebného úradu prvého stupňa pôsobí zmätočne.

Námietka je opodstatnená.

9.) K námietke o vysporiadaní sa s absenciou stanovísk dotknutých orgánov uvádza odvolací orgán, že nejasne formulovaná stavebná uzávera nepriniesla dostatok podkladov pre vyjadrenie dotknutých orgánov.

Námietka je opodstatnená.

10.) K námietke o chýbajúcej konkretizácii stavebných činností, ktoré by mali sťažiť/znemožniť využívanie územia uvádza odvolací orgán, že nie je pre odôvodnenie rozhodnutia o stavebnej uzávere dostačujúca citácia zákona, ale práve v odôvodnení rozhodnutia musí byť riadne zdôvodnená výroková časť rozhodnutia. Z uvedeného slabého odôvodnenia bez konkretizácie možno vyvodiť záver, že stavebný úrad konal predčasne, nakoľko nie sú dané ani základné predpoklady pre stavebnú uzáveru.

Námietka je opodstatnená.

11.) K námietke o neprimeranom zásahu do práv vlastníkov pozemkov v území so stavebnou uzáverou odvolací orgán uvádza, že realizácia stavebnej uzávery musí vždy vychádzať z presne a jednoznačne stanovených dôvodov, na presne stanovenom území, na presne stanovený čas a musí rešpektovať už začaté konania, resp. žiadosti o územné rozhodnutie.

Námietke je opodstatnená.

12.) K námietke o konkrétnej zmene od schválenia zmien a doplnkov č. 4 z apríla 2021 uvádza odvolací orgán, že z rozhodnutia o stavebnej uzávere nie je zrejmé aké zmeny ďalšie budú predmetom územného plánu a preto sa javí stavebná uzávera ako predčasná a nedôvodná, pričom blokuje vlastníkov nehnuteľností v obvode.

Námietka je opodstatnená.

13.) K námietke narušenia doktríny legitímneho očakávania uvádza odvolací orgán, že účastník konania nemôže a ani nevie očakávať nejaký konkrétny výsledok z konania stavebného úradu obec Holice, keďže ten v konaní o stavebnej uzávere nenaplnil ani základné podmienky určené hmotnoprávnym a procesnoprávnym predpisom, porušil niekoľko ustanovení právnych predpisov, konal predčasne a nezákonne. Stavebný zákon nedefinuje lehoty po uplynutí ktorej, je prípustná opätovná zmena územného plánu. Obstarávanie, prerokovanie a schvaľovanie ÚPD a ich zmien a doplnkov v súlade s ustanoveniami stavebného zákona zabezpečuje okrem iného právnú istotu vlastníkov pozemkov. Okrem toho zabezpečenie komunálnych záujmov je umožnené postupom v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení pri schvaľovaní obstarávania a schvaľovaní samotnej prerokovanej ÚPD v obecnom/mestskom zastupiteľstve. V prípade, že majú fyzické alebo právnické osoby pochybnosti o zákonnosti uvedených procesov, majú možnosť sa obrátiť na príslušnú prokuratúru v zmysle §-u 21 ods. 1 písm. a) zák. č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov alebo využiť postup podľa §-u 348 Správneho súdneho poriadku.

Námietka je čiastočne opodstatnená.

14.) K postupu stavebného úradu prvého stupňa uvádza odvolací orgán, že po nedoložení dokladov mestom Šamorín v predchádzajúcom konaní, stavebný úrad obec Holice bol povinný postupovať v súlade so zákonom a konanie zastaviť, o čom bol navrhovateľ aj upovedomený v rozhodnutí o prerušení konania. Uvedenú námietku však už riešil odvolací orgán v predchádzajúcom zrušovacom rozhodnutí a v preskúvanom konaní je už irelevantná a nie je dôvod sa ňou zaoberať.

Námietka je irelevantná.

V ďalšom podotýka odvolací orgán, že v zmysle §-u 47 ods. 3 správneho poriadku je stavebný úrad obec Holice povinný vysporiadať sa so všetkými námietkami účastníkov konania, a to v priebehu celého konania, nie je postačujúce, keď správny orgán odcituje len príslušný paragraf právneho predpisu. Všetky úkoly v konaní sú dôležitým podkladom rozhodnutia. Vysporiadavanie sa s námietkami účastníkov konania je zákonnou povinnosťou správneho orgánu.

K námietke týkajúcej sa riešenia námietok účastníkov konania uvádza odvolací orgán, že po oznámení nového prejednania, mali účastníci konania možnosť podať námietky, ktoré mohli byť totožné s námietkami, ktoré boli podané v minulosti. O takto podaných námietkach bol povinný stavebný úrad obec Holice rozhodnúť.

Námietky sú čiastočne opodstatnené.

Z preskúvaného spisového materiálu vyplýva, že mesto Šamorín ide obstrávať územný plán zóny „Rekreačná zóna Čilistov“, čo však nie je možné. Tvrdenie, že „ÚPN zóny je potrebné spracovať v prípadoch, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely“ neobstojí, nakoľko nie sú bližšie vymedzené pozemky, ani stavby, na ktoré sa uvedená povinnosť vzťahuje, tak ako to určuje stavebný zákon v §-e 12 ods. 1 stavebného zákona. Na základe uvedeného všeobecného znenia by mesto Šamorín malo obstarávať územný plán zóny na všetky pozemky, kde sa na území mesta umiestňuje verejnoprospešná stavba. Pritom mesto Šamorín nemá doposiaľ spracovaný ani jeden územný plán zóny a ako z úradnej tabule mesta vyplýva, samotné mesto ako stavebný úrad umiestňuje verejnoprospešné stavby na území mesta len na základe územného plánu mesta bez požiadavky vypracovania územného plánu zóny.

Vzhľadom na uvedené odvolací orgán konštatuje, že v záväznej časti územného plánu mesta nie je konkrétne uvedené, že na lokalitu 30+ZaD3.47 je potrebné spracovať ÚPN zóny a na základe uvedenia všeobecného znenia §-u 12 ods. 1 písm. b) stavebného zákona do záväznej časti ÚPN mesta, kapitoly 33.8. (určenie častí obce/mesta), na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny, nie je možné túto povinnosť stanoviť pre konkrétnu lokalitu 30+ZaD3.47. V súlade s vyššie uvedeným odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad obec Holice ani v opakovanom prejednaní veci „Stavebná uzávera Šamorín - Čilistov“ nerespektoval príslušné právne predpisy, konal nezákonne, nakoľko stavebnú uzáveru ani nemožno použiť, keďže dôvod na ňu neexistuje, ani sa neobjavil v preskúmanom rozhodnutí, nebola špecifikovaná verejnoprospešná stavba v súvislosti, s ktorou má byť stavebná uzávera spojená.

V novom prejednaní sa stavebný úrad obec Holice vysporiada riadne so všetkými podanými námietkami, riadne zdôvodní svoj postup v odôvodnení rozhodnutia, ako mu to prikazuje zákon. Z odôvodnenia rozhodnutia musí byť zrejmé, o aké zákonné ustanovenie sa správny orgán opiera, ako vyhodnotil podanú námietku a ako ju vyriešil. Nestačí konštatovanie paragrafového znenia zákona, stavebný úrad musí vec nielen právne posúdiť, ale logicky nadviazať aj na skutkové zistenia.

V zmysle §-u 59 ods. 3 správneho poriadku je stavebný úrad prvého stupňa viazaný právnym názorom tunajšieho úradu, nemôže opakovane v rozpore so zákonom uvádzať, že konanie začalo skôr, ako bol určený stavebný úrad na konanie o stavebnej uzávere. Nerespektovanie právneho názoru nadriadeného orgánu spôsobuje nezákonnosť v konaní. Súčasne bolo vytknuté odvolacím orgánom nevyznačenie zvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli obce Holice, čo je potrebné v novom prejednaní dať do súladu so zákonom, aby bolo zrejmé, kedy uplynula vývesná lehota, ktorá nahrádza doručovanie.

Vzhľadom na porušenie viacerých právnych predpisov, v novom prejednaní je stavebný úrad obec Holice povinný odstrániť všetky vytykané porušenia právnych predpisov, ktoré uviedol nadriadený orgán v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Vo veci stavebnej uzávery musí stavebný úrad skúmať, či sú splnené podmienky pre vyhlásenie stavebnej uzávery dané zákonom. Bez splnenia zákonných podmienok nemožno uvedený inštitút zasahujúci do práv vlastníkov výraznou mierou, realizovať.

V novom prejednaní musí stavebný úrad obec Holice identifikovať verejnoprospešné stavby, ktoré sú predmetom územného plánu zóny a ktoré majú za následok stavebnú uzáveru. V uvedenej kapitole územného plánu musí byť určený presný súbor plôch, ktoré budú mať spracovanú ÚPN zóny.

Stavebný úrad obec Holice nemôže začať konanie vo veci stavebnej uzávery skôr ako bolo začaté konanie o obstarávaní zmeny územného plánu (ÚPN zóny), nakoľko stavebná uzávera vyžaduje konkrétne uvedenie plôch v rámci regulačného bloku, ktorých sa bude týkať obstaranie ÚPN zóny. V zmysle metodiky ani prípadné nesúhlasné záväzné stanovisko obce apelujúce na absenciu územného plánu zóny nie je relevantné, nakoľko § 11 ods. 6 stavebného zákona uvádza, že územný plán obce ustanovuje v jeho záväznej časti, pre ktoré časti je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny.

V novom prejednaní musí stavebný úrad prvého stupňa zabezpečiť konkrétne naplnenie paragrafového znenia zákona a musí mať presný popis plôch, ktoré vyžadujú spracovanie ÚPN zóny, resp. presné určenie vretienosprospešných stavieb, s ktorými spája inštitút stavebnej uzávery.

V súlade s uvedeným OÚ – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa §-u 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov n e m o ž n o d'alej odvolať. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom.

Na vedomie (zverejnením na úradnej tabuli Okresného úradu Trnava)

1. OÚ Dunajská Streda, OSoŽP, Korzo B. Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
2. OÚ Dunajská Streda, OCD a PK, Korzo B. Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
3. OR PZ, ODI, Múzejná 231/6, 929 01 Dunajská Streda
4. OÚ Dunajská Streda, OKR, Korzo B. Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
5. OR HaZZ, Trhovisko 1, 929 01 Dunajská Streda
6. OÚ Dunajská Streda, PLO, Korzo B. Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
7. ZVS, a.s., Kračanská cesta 1233, 929 01 Dunajská Streda /IČO 36550949/
8. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava /IČO 36361518/
9. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26 /IČO 35910739/

10. RÚVZ, Veľkobláhovská cesta 1067, 929 01 Dunajská Streda
11. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava /IČO 35763469/
12. KPÚ , Cukrová 1, 917 01 Trnava /IČO 31755194/
13. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Karloveská 2, 842 17 Bratislava /IČO 36022047/
14. Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava /IČO 37836901/

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

Doručuje sa

Obec Holice, Póšfa 151, 930 34 Holice, Slovenská republika
Mesto Šamorín, Hlavná 37, 931 01 Šamorín, Slovenská republika

VYVESENE DŇA: 25. 4. 2023

VYVESENE DŇA: 9. 8. 2023

