

O B E C N Ý Ú R A D B O R Č I C E	
Došlo dňa: 01-03-2022	Registratúrna značka:
Podacie číslo: 46/2022	Skartačný znak a lehota:
Prilohy:	Vybavuje:

Obec Borčice
Borčice 73
018 53 Bolešov
IČO: 00692310

V Košiciach, dňa 28.02.2022

Vec

Právne posúdenie _ Analýza vzťahu stavby športového centra Iskra Borčice vo vlastníctve tretej osoby, stojacej na pozemku KN-C 106/4 vo vlastníctve obce Borčice, náhrada za užívanie tohto obecného pozemku pod stavbou a možné právne vyporiadanie tohto vzťahu

- Obec Borčice sa na advokátsku kanceláriu doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD. & Associates, s.r.o. obrátila so žiadosťou o právne poradenstvo listom z 19.01.2022.
- Skutkový stav, ktorý je predmetom posúdenia spočíva v tom, že na pozemku vo vlastníctve obce Borčice parc. č. KN-c 106/4 vo výmere 355 m² je postavená budova, športové centrum Iskra Borčice (*d'alej v texte len „športové centrum“*), ktorej majiteľom je od roku 2019 Bc. Marek Rezník. Stavebníkom a pôvodným vlastníkom budovy športového centra bol subjekt ISKRA Borčice, s.r.o. Vsetínska 1354/15, 020 01 Púchov, IČO: 4714432. Podľa informácii zadávateľa športové centrum v súčasnosti nie je aktívne využívané.
- Obec ako zadávateľ uvádza, že do dnešného dňa neexistuje medzi vlastníkom budovy a obcou ako vlastníkom pozemku, na ktorom je budova postavená dohoda o výške nájmu / resp. odplaty za užívanie tohto obecného pozemku. Súčasný vlastník budovy Bc. Marek Rezník športové centrum obci Borčice v prípade potreby bezodplatne poskytuje na kultúrne a športové akcie.

Obcou nastolená otázka v rámci tejto prvej časti žiadosti o stanovisko znie na spôsob a výšku určenia nájomného pre vlastníka budovy športového centra za užívanie obecného pozemku, na ktorom je športové centrum postavené a rozsah obdobia, za ktoré je možné nájomné za užívanie pozemku spätne vymáhať.

- V rámci druhej časti dopytu obec ako zadávateľ uvádza, že stavba športového centra stojaceho na obecnom pozemku KN-C 106/4 bola povolená stavebníkovi ISKRA Borčice, s.r.o., a to stavebným povolením z 11.07.2014. Užívanie stavby realizovanej podľa tohto stavebného povolenia bolo povolené na základe kolaudačného rozhodnutia zo 14.10.2014. Obec uvádza, že stavebník ISKRA Borčice s.r.o. však nemal v danom čase stavebného konania s obcou ako vlastníkom pozemku parc. č. KN-C 106, na ktorom je športové centrum postavené dojednaný žiadny priamy právny vzťah.

- V danom čase bola súčasne medzi obcou Borčice a subjektom Telovýchovná jednota ISKRA Borčice, o. z., Borčice 37, 018 53 Borčice, IČO: 42144698 (*d'alej aj len „Telovýchovná jednota“*) uzatvorená nájomná zmluva, predmetom ktorej bolo dočasné užívanie pozemkov parc. č. KN-C 106 „ostatné plochy“ o výmere 15 140 m², a pozemkov parc. č. KN-E 73/12 „orná pôda“ o výmere 1052 m² vo vlastníctve obce Borčice ako prenajímateľa v prospech nájomcu Telovýchovná jednota. Obec uvádza, že stavebník športového centra nemal v čase stavebného konania žiadny, ani podnájomný právny vzťah vo vzťahu k pozemku pod športovým centrom, a to ani s Telovýchovnou jednotou ISKRA Borčice o.z. Podľa obce vydal konajúci stavebný úrad stavebné povolenie v rozpore so zákonom, pretože neskúmal právny vzťah stavebníka k pozemku, a to zrejme preto, lebo stotožnil resp. zamenil stavebníka ISKRA Borčice s.r.o s nájomcom obecných pozemkov Telovýchovná jednota ISKRA Borčice o.z.

Obcou nastolená otázka v rámci druhej časti žiadosti o stanovisko je, či je táto stavba športového centra neoprávnenou stavbou a či stavebný úrad vydal stavebné povolenie v súlade so zákonom.

- Stanovisko advokáta nie je právne záväzné, vyplýva z odbornej erudície advokáta a predstavuje jeho kvalifikovaný právny názor.

V POSUDZOVANOM PRÍPADE JE RELEVANTNÝ NASLEDUJÚCI OKRUH PROBLÉMOV:

1. Bol stavebný úrad oprávnený vydať stavebníkovi športového centra stavebné povolenie na realizáciu stavby na obecnom pozemku parc. č. KN-C 106/4 ?

2. Existujú opravné prostriedky proti nezákonnému rozhodnutiu o stavebnom povolení? Je možné uplatňovať voči stavebnému úradu z titulu nezákonného rozhodnutia náhradu škody?

3. Je Stavba športového centra neoprávnenou stavbou? Má obec nárok na nájomné za užívanie jej pozemku pod cudzou stavbou? Má obec nárok na iné plnenie za neoprávnené užívanie tohto obecného pozemku pod stavbou? Môže si ho obec účinne uplatňovať spätne? Za aké obdobie?

4. Akým spôsobom je možné právne vysporiadanie vzťahu pozemku parc. č. KN-C 106/4 vo vlastníctve obce a stavby športového centra vo vlastníctve tretej osoby postavenej na obecnom pozemku?

5. Je nájomná zmluva uzatvorená medzi obcou a Telovýchovnou jednotou ISKRA Borčice platným právnym úkonom?

PRÁVNÁ ÚPRAVA A JEJ APLIKÁCIA NA SKUTKOVÝ STAV V KONTEXTE VYTÝČENÝCH OKRUHOV:

1. *Bol stavebný úrad oprávnený vydat' stavebníkovi športového centra stavebné povolenie na realizáciu stavby na obecnom pozemku parc. č. KN-C 106/4 ?*

1. Podľa § 58 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej aj len „stavebný zákon“) „(1) Žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.

(2) **Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.** Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“

2. Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona „**Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie**

a) **užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,**

b) **právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,**

c) **právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,**

d) **užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.“**

3. V posudzovanom prípade z podkladov predložených zadávateľom vyplýva, že stavebný úrad v konaní o povolenie realizácie stavby športového centra neskúmal právny vzťah stavebníka k pozemku vo vlastníctve obce, na ktorom zriadil stavbu športového centra.

4. Podľa § 140 stavebného zákona „**Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.**“ Konania podľa stavebného zákona sa spravujú právnym režimom zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní – teda správneho poriadku, ktorý výslovne definuje zodpovednosť za zhromažďovanie podkladov pre rozhodnutie v rámci toho-ktorého štádia stavebného konania ako povinnosť spadajúcu **do rámca pôsobnosti správneho orgánu.** Touto tézou je vyjadrená vyhľadávacia zásada správneho konania, ktorá jednoznačne kladie zodpovednosť za kompletizáciu podkladov pre zákonné rozhodnutie na správny orgán.

5. Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku „**Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.**“

6. Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku „Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.“

7. Podľa § 32 správneho poriadku „Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.“

8. Podľa § 60 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona „(1) Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

(2) Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník

a) nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou,

b) nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4,

c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,

d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia,

e) vzal žiadosť o stavebné povolenie späť,

f) začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.“

9. Stavebný úrad konal v rozpore so zákonom stanovenou povinnosťou riadne zistiť skutkový stav, keď v stavebnom konaní o vydanie povolenia na stavbu športového centra dôsledne neskúmal právny vzťah stavebníka k pozemku obce parc. č. KN-C 106/4, na ktorom bola stavba zriadená. Vydanie stavebného povolenia pre stavebníka ISKRA Borčice s.r.o. na stavbu športového centra na pozemku parc. č. KN-C 106/4 vo vlastníctve obce, a to bez právneho titulu k tomuto pozemku, je konaním v rozpore so zákonom. Zodpovednosť za toto konanie tak nesie stavebný úrad. Túto zodpovednosť za nedôsledne zistený skutkový stav nie je možné pričítať účastníkovi konania.

10. Nezákonnosť spočívajúcu v absencii vlastníckeho alebo iného práva k pozemku, na ktorom je stavba postavená **by nebolo možné zákonne súladným spôsobom zhojiť/eliminovať ani v ďalšej fáze stavebného konania (kolaudačné konanie)**. Náležitosti potrebné pre vydanie stavebného povolenia sa v kolaudačnom konaní opätovne neskúmajú, a nie je ich možné ani dodatočne, v rámci kolaudácie do daného stavebného konania zákonne inkorporovať. Uvedený záver vyplýva z praxe a judikatúrnych záverov správneho súdnictva.

11. Najvyšší súd SR sa už opakovane vo svojich rozhodnutiach, v ktorých preskúmaval rozhodnutia nižších súdov vo veciach zákonnosti rozhodnutí stavebných úradov, vyjadril, že v štádiu kolaudácie stavby už nie je možné odstraňovať nedostatky, ku ktorým došlo v stavebnom konaní. Podľa právneho názoru Najvyššieho súdu SR vyjadreného v jeho Rozsudku sp. zn.: 5Sžk/7/2016: „...stavebné, ako i kolaudačné konanie sú v podstate dva ucelené druhy konaní, ktoré síce na seba v ich jednotlivých fázach nadväzujú, avšak majú odlišný predmet konania... Ako už kasačný súd vyššie uviedol, kolaudačné konanie nadväzuje na ucelené stavebné konanie, preto stavebný úrad v zmysle § 81 ods. 1 stavebného zákona v kolaudačnom konaní, kedy je stavba v štádiu ukončenej stavby realizovanej na základe právoplatného stavebného povolenia, skúma či skutočné zrealizovanie stavby nebude

ohrozovať verejný záujem, a teda či stavba nebude ohrozovať život a zdravie osôb, či bola zhotovená v súlade s projektovou dokumentáciou, či bola zhotovená z certifikovaných výrobkov, či boli vykonané odborné skúšky spôsobilosti stavby a pod.; teda **skúma spôsob, akým bola stavba zhotovená a nie to, či sa daná stavba vôbec na danom území môže realizovať**. Skutočnosť, či stavba ako taká je v súlade alebo v rozpore s verejným záujmom stavebný úrad skúma v konaniach predchádzajúcich kolaudačnému konaniu...”

12. Z uvedeného vyplýva, že ak bolo stavebné povolenie na stavbu športového centra vydané v rozpore so zákonom a nebolo zákonným spôsobom zrušené alebo zmenené, nebolo by a ani nie je možné túto chybu odstraňovať nevydaním kolaudačného rozhodnutia, ak stavba bola uskutočnená v súlade s právoplatným stavebným povolením a podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní.

2. *Existujú opravné prostriedky proti nezákonnému rozhodnutiu o stavebnom povolení? Je možné uplatňovať voči stavebnému úradu z titulu tohto nezákonného rozhodnutia náhradu škody?*

13. Aktuálna faktická existencia stavby športového centra (hoci bez právneho vzťahu k obecnému pozemku) nepredstavuje pre obec neprijateľný stav, ktorý by odôvodňoval potrebu odstránenia tejto stavby. Vzhľadom na otázku zadávateľa ohľadom *zákonnosti* vydania stavebného povolenia a vzhľadom na záver spracovateľa o nezákonnosti tohto stavebného povolenia, uvádza spracovateľ len na okraj prostriedky, ktorými bolo možné uvedenú nezákonnosť v danom čase riešiť. **S ohľadom na plynutie objektívnych lehôt je však ich aplikácia v tomto momente vylúčená.** Spracovateľ ich uvádza len na vedomie.

14. Rozhodnutie, resp. stavebné povolenie vydané na stavbu športového centra z 11.07.2014 č.k. 41/2014 TS1-20/Po/2 bolo možné pred jeho právoplatnosťou preskúmať prostredníctvom odvolania ako riadneho opravného prostriedku. Z podkladov predložených zadávateľom vyplýva, že odvolanie voči stavebnému povoleniu podané nebolo. **Aplikáciu odvolania vzhľadom na realizáciu stavebného konania v roku 2014 je potrebné vylúčiť.**

15. Pokiaľ ide o mimoriadne opravné prostriedky, do úvahy by pri náprave právoplatného rozhodnutia za iných okolností prichádzala obnova konania a preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania.

16. Podľa § 62 ods. 1 a ods. 2 zákona o správnom konaní „(1) Konanie pred správnym orgánom ukončené rozhodnutím, ktoré je právoplatné, sa na návrh účastníka konania obnoví, ak

a) vyšli najavo nové skutočnosti alebo dôkazy, ktoré mohli mať podstatný vplyv na rozhodnutie a nemohli sa v konaní uplatniť bez zavinenia účastníka konania;

b) rozhodnutie záviselo od posúdenia predbežnej otázky, o ktorej príslušný orgán rozhodol inak;

c) nesprávnym postupom správneho orgánu sa účastníkovi konania odňala možnosť zúčastniť sa na konaní, ak to mohlo mať podstatný vplyv na rozhodnutie a ak sa náprava nemohla urobiť v odvolacom konaní;

d) rozhodnutie vydal vylúčený orgán (§ 9 a 13), ak to mohlo mať podstatný vplyv na rozhodnutie a ak sa náprava nemohla urobiť v odvolacom konaní;

e) rozhodnutie sa opiera o dôkazy, ktoré sa ukázali ako nepravdivé, alebo rozhodnutie sa dosiahlo trestným činom.

(2) Správny orgán nariadi obnovu konania z dôvodov uvedených v odseku 1, ak je na preskúmaní rozhodnutia všeobecný záujem.“

17. Podľa § 63 ods. 3 a ods. 4 správneho poriadku „(3) **Návrh sa podáva na správnom orgáne uvedenom v odseku 1 v lehote 3 mesiacov odo dňa, keď sa účastník dozvedel o dôvodoch obnovy, najneskôr však do 3 rokov od právoplatnosti rozhodnutia;** v rovnakej lehote môže správny orgán obnovu konania nariadiť. Zmeškanie lehoty (§ 28) nemožno odpustiť.

(4) Po uplynutí troch rokov od právoplatnosti rozhodnutia možno podať návrh na obnovu konania alebo obnovu konania nariadiť len vtedy, ak sa rozhodnutie dosiahlo trestným činom.

18. Z uvedených ustanovení vyplýva, že inštitút obnovy konania by in concreto nebolo možné aplikovať ani v prípade výslovnej vôle zadávateľa na riešení nezákonnosti stavebného povolenia z dôvodu, že v uvedenom prípade uplynula objektívna lehota pre povolenie (nariadenie) obnovy konania podľa § 63 ods. 3 správneho poriadku, a teda 3 roky od právoplatnosti rozhodnutia. Skúmanie splnenia ostatných náležitostí nie je preto v danom prípade relevantné.

19. Pokiaľ ide o inštitút preskúmania rozhodnutia mimo odvolacieho konania, podľa § 65 ods. 1 a ods. 2 správneho poriadku „(1) **Rozhodnutie, ktoré je právoplatné, môže z vlastného alebo iného podnetu preskúmať správny orgán najbližšie vyššieho stupňa nadriadený správnomu orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal (§ 58), ak ide o rozhodnutie ústredného orgánu štátnej správy, jeho vedúci na základe návrhu ním ustavenej osobitnej komisie (§ 61 ods. 2).**

(2) Správny orgán príslušný na preskúmanie rozhodnutia ho zruší alebo zmení, ak bolo vydané v rozpore so zákonom, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením. **Pri zrušení alebo zmene rozhodnutia dbá na to, aby práva nadobudnuté dobromyseľne boli čo najmenej dotknuté.**

20. Podľa § 68 ods. 1 „**Správny orgán nemôže mimo odvolacieho konania rozhodnutie zrušiť alebo zmeniť po uplynutí troch rokov od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia.**“

21. Z uvedených ustanovení rovnako vyplýva, že ani inštitút preskúmania rozhodnutia mimo odvolacieho konania by in concreto nebolo možné aplikovať z dôvodu, že i v tomto prípade rovnako uplynula objektívna lehota pre povolenie obnovy konania uvedená v § 68 ods. 1 správneho poriadku, a teda tri roky od nadobudnutia právoplatnosti uvedeného konania.

22. Podľa § 181 zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku „**Fyzická osoba alebo právnická osoba musí správnu žalobu podať v lehote dvoch mesiacov od oznámenia rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo opatrenia orgánu verejnej správy, proti ktorému smeruje, ak tento zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak.**“

Podľa § 181 ods. 4 správneho súdneho poriadku „**Zmeškanie lehoty podľa odsekov 1 až 3 nemožno odpustiť.**“

Rovnako nie je možné ani žiadať o preskúmanie nezákonného rozhodnutia stavebného úradu prostredníctvom správnej žaloby, taktiež z dôvodu nesplnenia atribútu lehoty na podanie správnej žaloby podľa § 181 zákona č. 162/2015 Z. z. správneho súdneho poriadku.

23. **Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že proti nezákonnému stavebnému povoleniu z 11.07.2014 č.k. 41/2014 TS1-20/Po/2, a ani nadväzujúcemu kolaudačnému rozhodnutiu č. j. 64/2014 TS1-20/Po/3 zo 14.10.2014, vydaným pre športové centrum nie je možné v súčasnosti použiť žiaden z opravných prostriedkov podľa správnych**

predpisov, a ani súdny prieskum správneho rozhodnutia. V právnom štáte treba navyše zohľadňovať i zásady správneho konania, ktorými sú najmä zásada právnej istoty pre účastníkov konania, nezmeniteľnosť právoplatných správnych rozhodnutí, zásada legitímnych očakávaní a proporcionalita cieľ a sledovaného nápravou vo vzťahu k zásahu do práv stavebníka nadobudnutých v dobej viere.

24. Pokiaľ ide o prípadné vyvodzovanie zodpovednosti za škodu, resp. vymáhanie škody / ušlého zisku ako náhrady škody spôsobenej nezákonným rozhodnutím správneho orgánu ani pre tento postup nie sú splnené predpoklady. Podľa § 6 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov „(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, právo na náhradu škody spôsobenej nezákonným rozhodnutím možno uplatniť iba vtedy, ak právoplatné rozhodnutie, ktorým bola škoda spôsobená, bolo zrušené alebo zmenené pre nezákonnosť príslušným orgánom. Súd, ktorý rozhoduje o náhrade škody, je viazaný rozhodnutím tohto orgánu.

(2) Právo podľa odseku 1 možno priznať iba vtedy, ak poškodený podal proti nezákonnému rozhodnutiu riadny opravný prostriedok podľa osobitných predpisov. Splnenie tejto podmienky sa nevyžaduje, ak ide o prípady hodné osobitného zreteľa.“

3. Je stavba športového centra neoprávnenou stavbou? Má obec nárok na nájomné za užívanie jej pozemku pod cudzou stavbou? Má obec nárok na iné plnenie za neoprávnené užívanie tohto obecného pozemku pod stavbou? Môže si ho obec účinne uplatňovať späťne? Za aké obdobie?

25. Z doterajšieho výkladu vyplýva, že stavba športového centra bola postavená na pozemku, ku ktorému stavebník nemal a nemá definovaný žiaden právny vzťah, teda na cudzom pozemku. V rámci stavebného konania okrem povolenia zriadiť stavbu podľa stavebných predpisov stavebník musí mať nevyhnutne právo zriadiť stavbu aj podľa občianskoprávných predpisov. To práve znamená, že musí mať k pozemku vlastnícke, alebo iné právo, ktoré ho oprávňuje túto stavbu na danom konkrétnom pozemku zriadiť. Stavba na cudzom pozemku sa tak považuje za stavbu neoprávnenú a to aj napriek tomu, že stavebnotechnicky bola realizovaná v súlade so stavebnými predpismi. **Pre posúdenie, či ide o neoprávnenú stavbu nie je podstatné, či mal stavebník stavebné povolenie a nie je podstatné ani výslovné vedomie alebo súhlas orgánu obce o tejto stavbe.** Pri tom stačí, ak neoprávnená stavba stojí na cudzom pozemku len z časti.

26. Pri neoprávnenej stavbe tak chýba občianskoprávny titul na jej zriadenie, pričom pri nepovolenej – čiernej stavbe chýba akékoľvek stavebné povolenie alebo bola stavba realizovaná v rozpore s ním. **Z uvedeného skutkového stavu vyplýva, že stavba športového centra je síce stavbou povolenou, ale je stavbou neoprávnenou, pretože je postavená na cudzom pozemku.**

27. Nájomná zmluva uzatvorená medzi obcou Borčice a Telovýchovnou jednotou ISKRA Borčice o.z. na pozemky parc. č. KN-C 106 „ostatné plochy“ o výmere 15 140 m², a pozemkov parc. č. KN-E 73/12 „orná pôda“ o výmere 1052 m² nezahŕňa, a ani nekonzumuje právo k stavbe športového centra, ktorej stavebníkom bol ISKRA Borčice s.r.o., ktorý sám o sebe k pozemku pod stavbou nemal žiaden nájomný, ani iný právny vzťah. Telovýchovná jednota ISKRA Borčice o.z. a ISKRA Borčice s.r.o. napriek spoločným prvkom (konateľ a predseda

Štefan Bobot) sú dva odlišné právne subjekty, ktoré nie je možné stotožňovať. **Kedže obec Borčice ako vlastníka pozemku pod stavbou nemá formálno-právne s vlastníkom stavby žiaden právny, v uvedenom prípade nie je možné akýmkoľvek spôsobom hovoriť o nároku na nájomné.**

28. **Kedže z uvedeného stavu vyplýva, že právny vzťah a užívanie obecného pozemku vlastníkom stavby nie sú žiadnym spôsobom formálno-právne definované, v uvedenom prípade je obecný pozemok pod stavbou športového centra a pre jej účely užívaný bez právneho titulu. Užívanie cudzej veci, (in concreto pozemok obce pod stavbou športového centra) bez právneho dôvodu zakladá na strane tohto užívateľa (vlastníka stavby) bezdôvodné obohatenie.**

29. Podľa § 451 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka „(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. (2) *Bez dôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.*

30. Základným predpokladom pre vznik bezdôvodného obohatenia je prítomnosť objektívne merateľného majetkového prospechu u obohateného, pričom k tomuto zväčšeniu jeho majetku došlo v rozpore právom uznanými dôvodmi alebo bez prítomnosti akéhokoľvek právneho dôvodu. Dôkazné bremeno existencie bezdôvodného obohatenia u obohateného, resp. peňažnej náhrady zaň zaražuje poškodeného. **Bez dôvodné obohatenie teda vzniká predovšetkým tak, že doterajší majetok obohateného sa bezprávne rozmnoží o nové majetkové hodnoty. Rovnako však bez dôvodné obohatenie vzniká i tým spôsobom, že sa doterajší majetok obohateného nezmenšil, hoci k tomuto zmenšeniu mohlo a malo dôjsť, ak by bol obohatený riadne plniť svoje povinnosti.**

31. Ak predpokladáme, že právny vzťah obecného pozemku a stavby športového centra vo vlastníctve tretej osoby postavenej na tomto pozemku bol od počiatku zamýšľaný prostredníctvom úpravy nájomnej zmluvy, je možné ustáliť, že bezdôvodné obohatenie by v tomto kontexte mohlo predstavovať približne sumu „nájomného“ určeného za užívanie tohto obecného pozemku pod stavbou športového centra. **Táto suma za každý rok neoprávneného užívania obecného pozemku by bol na strane vlastníka stavby bezdôvodným obohatením, o ktoré sa mal jeho majetok úhradou nájmu zmenšiť, a to v prospech obce ako prenajímateľa.**

32. Uplatnenie takéhoto nároku však in concreto naráža na prekážku spočívajúcu v plynutí času. Plynutie času je kvalifikovanou právnou skutočnosťou, v dôsledku ktorej je nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia značne oslabený. Uvedené je reflektované v ustanovení Občianskeho zákonníka o premlčaní nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia. Podľa § 107 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka „(1) *Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.*

(2) *Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.*

33. Uplatnením **námietky premlčania** na súde prestáva byť v dôsledku uplynutia zákonom predpokladaného času právo na plnenie vynútiteľné. **Kedže predmetné bezdôvodné obohatenie má charakter opakujúceho sa plnenia „renty“, tak v uvedenom prípade je**

reálne súdne uplatniteľné vydanie bezdôvodného obohatenia za nepremlčané obdobie dvoch rokov spätne. Uvedené znamená, že právo na plnenie z bezdôvodného obohatenia za uplynulé obdobie je v prevažnej väčšine toho času už premlčané. V prípade tejto námietky v súdnom konaní obohatený vlastník stavby **nie je za premlčané obdobie povinný plnenie z bezdôvodného obohatenia poškodenej obci vydať.**

34. Vzhľadom na plynutie subjektívnej dvojročnej premlčacej lehoty už skúmanie dodržania objektívnej 10-ročnej lehoty pri úmyselnom bezdôvodnom obohatení nie je relevantné. Navyše úmysel vlastníka stavby účelovo získať obohatenie na úkor poškodeného by bol v tomto prípade jednoducho spochybniteľný tým, že na rokovaníach obecného zastupiteľstva obce Borčice predstavoval návrh o výstavbe a zámeroch športového centra riadne diskutovaný a odsúhlasený bod programu.

35. **Obci Borčice teda v uvedenom prípade užívaním jej pozemku cudzou stavbou bez právneho dôvodu nevznikol nárok na nájomné ako odplatu za užívanie podľa nájomnej zmluvy. Nárok, ktorý obci vznikol z titulu neoprávneného užívania jej pozemku je nárok na náhradu za neoprávnené užívanie nehnuteľnosti titulom bezdôvodného obohatenia. Tento nárok je však z dôvodu uplynutia premlčacích lehôt na vydanie bezdôvodného obohatenia v značnej časti premlčaný. V prípade uplatnenia nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia na súde by obec ako poškodená bezdôvodným obohatením pravdepodobne bola úspešná iba za nepremlčané obdobie dav roky spätne od podania žaloby.**

4. Akým spôsobom je možné právne vysporiadanie vzťahu pozemku parc. č. KN-C 106/4 vo vlastníctve obce a stavby športového centra vo vlastníctve tretej osoby postavenej na obecnom pozemku?

36. Pre úpravu právnych pomerov medzi obecným pozemkom parc. č. KN-C 106/4 a stavbou športového centra vo vlastníctve tretej osoby ex nunc (do budúca) **prichádzajú do úvahy dve možnosti vysporiadania pod písm. A) a písm. B).**

A)

37. Obec ako vlastník pozemku môže iniciovať s vlastníkom stavby jednanie o uzatvorenie riadnej nájomnej zmluvy, v rámci ktorej budú riadne písomne dojednané všetky náležitosti nájmu a primeraná odplata za užívanie tohto pozemku. Predpokladom takéhoto usporiadania vzťahov je však spoločná vôľa zmluvných strán. Tento spôsob riadnej nájomnej zmluvy však rieši situáciu ex nunc (do budúca) a spätnú kompenzáciu ňou nie je možné vynútiť. V rámci kontraktačného procesu je však možné dojednať mimosúdny záväzok vlastníka stavby na jednorazového odškodnenia za neoprávnené užívané obdobie 2014 až 2022, a to aspoň za nepremlčané dvojročné obdobie. Pre takéto dojednanie by však musela byť prítomná vôľa oboch strán zmluvného vzťahu. **Takýto spôsob riešenia by však bol s ohľadom na nepomer medzi nízkou výškou doterajšieho bezdôvodného obohatenia a budúceho nájomného oproti vysokým nákladom súdneho sporu optimálny pre obe strany.**

38. Zároveň spracovateľ upozorňuje, že pri prenechávaní majetku obce do nájmu tretej osobe je potrebné prísne dodržiavať postup podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (*dalej aj len „zákon o majetku obcí“*). V uvedenom prípade by bolo vhodné aplikovať § 9a ods.

9 písm. c) zákona o majetku obcí teda nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Podľa § 9a ods. 9 písm. c) „*Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci **okrem prípadu c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.*“

B)

39. Druhou možnosťou vysporiadania právneho vzťahu medzi obecným pozemkom a stavbou športového centra je využitie mechanizmu pre majetkovoprávne riešenie neoprávnenej stavby podľa § 135c Občianskeho zákonníka, a to na návrh vlastníka pozemku, teda obce. Ustanovenie § 135c OZ upravuje osobitný typ vlastníckych žalôb, ktoré sú špeciálnou úpravou k žalobám upravených v § 126 OZ. Podanie žalôb podľa § 135c OZ sa na rozdiel od žaloby na vydanie bezdôvodného obohatenia v rámci výkladu v bode 30-33 tohto stanoviska nepremlčuje. **Domáhanie sa vyporiadania neoprávnenej stavby vlastníkom pozemku (in concreto obce) v pomerne dlhom časovom odstupe od zistenia neoprávnenej stavby však môže mať vplyv na spôsob rozhodnutia súdu** (aplikácia zásady „Bdelým patrí právo“).

40. Podľa § 135c) Občianskeho zákonníka „(1) *Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku **rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil** (ďalej len „vlastník stavby“).*

(2) *Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, **prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku**, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí.*

(3) *Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby **aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno**, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.*“

41. Obec ako vlastníka pozemku, na ktorom je stavba neoprávnene umiestnená môže súdu navrhnúť ľubovoľný zo spôsobov vysporiadania v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka, a to aj alternatívne. Keďže z § 135c OZ vyplýva určitý spôsob vysporiadania vzťahu medzi účastníkmi konania, súd návrhmi účastníka nie je striktne viazaný. Vzhľadom na zákonom zverenú diskrečnú právomoc môže súd v tomto prípade rozhodnúť o žalobnom návrhu aj inak, avšak len v rámci mantinelov pre tento typ návrhu z hmotného práva vyplývajúcich. Súd by mal však pri svojom rozhodovaní o najvhodnejšom spôsobe vysporiadania zohľadňovať všetky okolnosti prípadu, a teda napríklad skutočnosti, za ktorých bola stavba postavená, dobromyseľnosť stavebníka, či je stavebník aj v súčasnosti vlastníkom stavby, účel užívania stavby, rozsah samotnej stavby, rozsah obmedzenia pozemku touto stavbou a podobne.

42. **V posudzovanom prípade má spracovateľ s ohľadom na skutkový stav popísaný v zadaní za to, že návrh na prípadné odstránenie stavby na náklady stavebníka v zmysle § 135c) ods. 1 OZ nie je žiaduci.** Stavba športového centra slúži celospoločenským športovým a kultúrnym aktivitám, i príležitostným individuálnym potrebám obce, preto návrh na

odstránenie tejto stavby pre majetkovoprávny nesúlad možno hodnotiť ako neprimeraný. Je to však právny názor spracovateľa, ktoré sa od názoru obce – zadávateľa na tento typ vysporiadania môže líšiť.

43. Vhodnejšími sa zdajú byť spôsoby vysporiadania podľa § 135c) ods. 2 a ods. 3 OZ. V zmysle § 135c ods. 2 OZ súd môže stavbu prikázať do vlastníctva vlastníkovi pozemku, teda obci v prípade, ak vlastník pozemku s takýmto spôsobom usporiadania **vysloví jednoznačný súhlas**. Súd však môže prikázať vlastníctvo tejto stavby vlastníkovi pozemku **len za náhradu voči vlastníkovi stavby**. Hoci výška tejto náhrady nie je zákonom presnejšie definovaná je zrejmé, že výška takejto náhrady musí byť primeraná, teda zodpovedajúca hodnote stavby v danom mieste a čase. Takéto rozhodnutie súdu o prikázaní stavby do vlastníctva vlastníka pozemku / obce má konštitutívny charakter a jeho právoplatnosťou dochádza k vzniku vlastníctva v intencii § 132 ods. 2 OZ. Na základe takéhoto riešenia by bolo vlastníctvo obecného pozemku a stavby športového centra na ňom právne zjednotené.

44. Do úvahy prichádza i riešenie podľa § 135c ods. 3 OZ, a to najmä v rozsahu **zriadenia vecného bremena v prospech vlastníka stavby za náhradu voči vlastníkovi pozemku**. Takéto vecné bremeno by oprávňovalo vlastníka stavby túto stavbu „legálne užívať“. Jednalo by sa o vecné bremeno charakteru „in rem“ teda viažuce sa ku a v prospech stavby. **Vo výške náhrady za takto zriadené vecné bremeno by však v takomto prípade mala byť okrem trhovej hodnoty (hodnoty, za ktorú by bolo možné v uvedenom čase a mieste uzavrieť podobnú zmluvu) zohľadnená aj skutočnosť, že vlastník stavby konal bez právneho titulu a protiprávnym konaním zasiahol do vlastníctva pozemku.**

45. Zriadenie vecného bremena súdom podľa § 135c ods. 3 OZ je potrebné odlišovať od iného súdom zriaďovaného vecného bremena podľa § 151o ods. 3 OZ, ktorého účelom je pri nesúlade vlastníctva stavby a príslušného pozemku riešiť najmä otázku prístupu k stavbe. Uvažovať o zriadení nájomného vzťahu obdobným spôsobom ako v uvedenom prípade zriadenia vecného bremena je problematické z dôvodu, že nájomný vzťah vzniká primárne na konsenzuálnom (zmluvnom) princípe podľa § 663 OZ, a v určitých osobitných prípadoch výnimočne i zo zákona. Právna úprava výslovný spôsob usporiadania neoprávnenej stavby a pozemku pod ňou prostredníctvom rozhodnutia súdu o zriadení nájomného vzťahu výslovne nezakotvuje.

46. Vecné bremeno by bolo v takomto prípade k pozemku zriadené v rozsahu nevyhnutnom na výkon práv k stavbe. **Zriadenie vecného bremena za náhradu predstavuje aj finančnú sankciu nie len za neoprávnený zásah do vlastníckeho práva obce, ale aj za samotnú potrebu zriadenia vecného bremena**, ktoré v uvedenom pozemku bude obce trvalo obmedzovať, pretože vecné bremeno by bolo zriaďované „in rem“, teda vo vzťahu k nehnuteľnosti. Vecné bremena takto spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti tak prechádzajú s vlastníctvom tejto veci na každého ďalšieho nadobúdateľa.

47. Pokiaľ ide o primeranú náhradu za zistené vecné bremeno, pri určovaní jej výšky môže súd zvažovať okrem všeobecnej ceny pozemku aj okolnosti ako ne/dobrovoľnosť obmedzenia vlastníckeho práva, rozlohu pozemku resp. rozsah tohto obmedzenia, samotnú skutočnosť zriadenia vecného bremena prostredníctvom autoritatívneho rozhodnutia súdu, trvalosť obmedzenia vlastníctva, ďalej či bol stavebník pri zásahu do vlastníctva dobromyseľný alebo nedobromyseľný keď pri výstavbe vedel, že právny vzťah k pozemku neexistuje, účel využitia stavby a jej celkový spoločenský / obecný prínos a pod. Rovnako súd môže zohľadňovať aj

skutočnosť, že či v dôsledku neoprávnenej stavby vznikla vlastníkovi nejaká škoda (napr. v rozsahu ušlého zisk z titulu nájomného), a túto skutočnosť premietnuť i do celkovej výšky náhrady. Rovnako však súd môže prihliadať i na dlhšiu pasivitu obce ako verejnoprávneho subjektu a vlastníka pozemku vo vzťahu k vysporiadaniu tohto majetkovoprávneho vzťahu. Všetky tieto okolnosti tak môžu mať vplyv na zvýšenie alebo zníženie výšky náhrady za zriadenie vecného bremeno. S konečnou platnosťou o výške náhrady za zriadenie vecného bremena rozhodne po zvážení uvedených okolností súd.

5. Je nájomná zmluva uzatvorená medzi obcou a Telovýchovnou jednotou ISKRA Borčice platným právnym úkonom?

48. Obec ako zadávateľ spolu so zadaním predložil na posúdenie v rámci príloh k zadaniu Zmluvu o nájme uzatvorenú medzi obcou Borčice ako prenajímateľom a nájomcom Telovýchovná jednota ISKRA Borčice. Predmetom nájmu bolo dočasné užívanie pozemkov parc. č. KN-C 106 „ostatné plochy“ o výmere 15 140 m², a pozemkov parc. č. KN-E 73/12 „orná pôda“ o výmere 1052 m² vo vlastníctve obce Borčice ako prenajímateľa v prospech nájomcu Telovýchovná jednota. Účelom užívania prenajatých pozemkov mala byť výlučne činnosť športového klubu, prevádzkovanie športového areálu a zariadení slúžiacich na športové aktivity. Nájomné za užívanie prenajatých pozemkov bolo stanovené dohodou vo výške 1 euro ročne.

49. Z textu nájomnej zmluvy z 18.04.2013 nevyplýva konkrétny spôsob prenechania majetku obce do nájmu tretej osobe niektorým z ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. V zmluve sa tak nenachádza ani zmienka o konkrétnom uznesení, ktorým bol spôsob prenechania majetku do nájmu schválený obecným zastupiteľstvom niektorým zo zákonom predpokladaných postupov. Nesprávne je v zmluve uvedené i nadobudnutie platnosti a účinnosti, a to „dňom podpísania zmluvy“, a teda 18.04.2013.

50. Predmetný prenájom pozemkov bol predmetom rokovania obecného zastupiteľstva obce Borčice (podľa znenia zápisnice) na zasadnutí dňa 18.04.2013. V bode 5 zápisnice z rokovania obecného zastupiteľstva daného dňa vyplýva, že obci bola predložená žiadosť Štefana Bobota ako prezidenta Telovýchovnej jednoty ISKRA Borčice o prenájom dotknutých pozemkov pre účely športovej činnosti vo výške nájomného 1 euro ročne. Na rokovaní žiadateľ o prenájom pozemkov rovnako vyslovil zámer vybudovať športové centrum a požiadal tak obec o udelenie predbežného budúceho súhlasu na jeho vybudovanie. Obec na túto žiadosť reagovala pozitívne, a na danom zasadnutí prijala uznesenie č. 11 z 18.04.2013, ktorým v bode 3 „schválila žiadosť“ Telovýchovnej jednoty ISKRA o prenájom pozemkov za odplatu vo výške 1 euro ročne, a udelila súhlas na vybudovanie športového centra spoločnosti ISKRA Borčice.

51. Nájom pozemkov bol teda schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 18.04.2013 a rovnako i zmluva o nájme bola vyhotovená a podpísaná v ten istý deň, t.j. 18.04.2013. **Z uvedených skutočností vyplýva pravdepodobný záver, že zmluva bola prijatá v rozpore s možnými postupmi prevodu resp. prenechania majetku obce do nájmu tretej osobe podľa zákona o majetku obcí.**

52. Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí „Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

a) na základe obchodnej verejnej súťaže,

b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len „dražba“) alebo
c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.“

Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí „Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.“

Podľa ods. 3 „Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.“

Podľa ods. 5 „Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnutelnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.“

Podľa §9a odsek 9 „**Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem**

- a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
- b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- c) **pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,**
- d) nájmu nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci.“

53. Z uvedených ustanovení vyplýva, že majetok obce je možné prenechať do nájmu buď niektorým zo spôsobov podľa § 9a, a to najmenej za nájomné v danom čase a mieste obvyklé (kedy sa odplata vo výške 1 euro ročne javí ako značne neprimeranou), alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa bez splnenia tejto podmienky, avšak pri riadnom zdôvodnení tohto osobitného spôsobu a pri súčasnom splnení podmienky predbežného zverejnenia toho zámeru. V uvedenom prípade ide o kogentné pravidlá prenajímania majetku obce, ktoré nepripúšťajú ich odklon. **Prenechanie majetku obce do nájmu „jednoduchým spôsobom“ prostredníctvom bežného uznesenia obecného zastupiteľstva nie je prípustné.**

54. Absencia použitia ustanovenia § 9a, a tým nedodržanie zákonného postupu pri prenájme majetku obce robí právny úkon (nájomnú zmluvu) neplatným. Podľa § 39 OZ „Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo

sa prieči dobrým mravom.“ Z zvedeného vyplýva, že nedodržanie zákonného postupu pri nakladaní s obecným majetkom robí túto nájomnú zmluvu absolútne neplatnou. **Neplatnosť zmluvy môže autoritatívne konštatovať výlučne súd.** Na účely právneho stanoviska možno iba konštatovať, že ak by sa zmluva stala predmetom súdneho prieskumu je pravdepodobné, že súd by o jej neplatnosti rozhodol. Napr. rozsudok KS Nitra 15Cob/38/2014 z 17.06.2014 o neplatnosť zmluvy o nájme „Absencia primeraného použitia ustanovenia § 9a a nedodržanie určeného zákonného postupu pri prenájme majetku obce robí právny úkon (nájomnú zmluvu) neplatným. Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že v danom prípade sa jedná o absolútnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, na ktorú v prípade jej preukázania je súd povinný prihliadnuť.“

55. Ďalšie vady tohto vzťahu sú v platnosti a účinnosti úkonu vymienených v tejto zmluve. Obec ako prenajímateľ je povinnou osobou podľa § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a uvedená zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou. Povinne zverejňovaná zmluva tak nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami **a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.**

56. Podľa § 5a ods. 14 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) „Povinne zverejňovaná zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia účinnosti podľa zákona. (Podľa § 47a Občianskeho zákonníka).“

57. Podľa § 47a OZ „(1) **Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.**

(2) Účastníci si môžu dohodnúť, že zmluva nadobúda účinnosť neskôr po jej zverejnení.

(3) Zmluva uzavretá na účely odstránenia následkov mimoriadnej udalosti bezprostredne ohrozujúcej život, zdravie, majetok alebo životné prostredie, je účinná bez zverejnenia. Rovnako je bez zverejnenia účinné aj ustanovenie zmluvy, ktoré obsahuje informáciu, ktorá sa podľa osobitného zákona nesprístupňuje.

(4) **Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.**“

58. Zo zadávateľom predložených podkladov existuje dôvodná pochybnosť, že okrem nedodržania zákonnom stanovených podmienok prenájmu obecného majetku, nájomná zmluva pravdepodobne nebola ani zákonným spôsobom zverejnená, čo by rovnako ovplyvnilo nájomnej zmluvy. Uvedené sa dá preukázať až znaleckým dokazovaním.

ZÁVERY A ODPORÚČANIA ĎALŠIEHO POSTUPU

- **Stavebné povolenie vydané na realizáciu športového centra, stavebník ktorého nemal k stavebnému pozemku zadefinovaný právny vzťah je materiálne nezákonné. S ohľadom na plynutie času však nie je možné uvedenú nezákonnosť do minulosti napraviť.**
- **Zodpovednosť za nedostatočne zistený skutkový stav a nezákonne vydané rozhodnutie nesie správny orgán, t. j. obec ako stavebný úrad.**

- Nezákonnosť stavebného povolenia je možné odstrániť len v štádiu tejto povoľovacej fázy, resp. prostriedkami nápravy podľa zákona a len v lehotách ustanovených zákonom. V kolaudačnom konaní sa formálna zákonnosť stavebného povolenia už neskúma.
- Proti nezákonnému stavebnému povoleniu z 11.07.2014 č.k. 41/2014 TS1-20/Po/2, a ani nadväzujúcemu kolaudačnému rozhodnutiu č. j. 64/2014 TS1-20/Po/3 zo 14.10.2014, vydaným pre športové centrum nie je možné v súčasnosti použiť žiaden z opravných prostriedkov podľa správnych predpisov, a ani súdny prieskum správneho rozhodnutia.
- Obecný pozemok pod stavbou športového centra užívaný bez právneho titulu a dôvodu. Užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu zakladá na strane tohto užívateľa (vlastník stavby) bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný poškodenému vlastníkovi pozemku vydať.
- Keďže predmetné bezdôvodné obohatenie má charakter opakujúceho sa plnenia „renty“, tak v uvedenom prípade je reálne súdne uplatniteľné vydanie bezdôvodného obohatenia za nepremlčané obdobie dvoch rokov spätne.
- Do budúca je však možné právny vzťah upraviť buď prostredníctvom uzatvorenia nájomnej zmluvy v súlade s procesom podľa zákona o majetku obcí (optimálne riešenie) alebo prostredníctvom súdneho rozhodnutia o návrhu na vysporiadanie neoprávnenej stavby niektorým zo spôsobov podľa § 135c OZ.
- Nedodržanie zákonného postupu stanoveného v § 9a zákona o majetku obcí pri prenájme obecného majetku robí právny úkon (nájomnú zmluvu) neplatným. Skutkové a právne okolnosti dávajú dostatok argumentov pre to, aby v prípadnom súdnom konaní posúdil súd Zmluvu o nájme obecného pozemku z 18.04.2013 ako neplatnú.

MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE

1. Za optimálny spôsob vysporiadania vzťahu do minulosti považujem uzatvorenie dohody o mimosúdnom urovnaní o vydaní bezdôvodného obohatenia za nepremlčané obdobie dvoch rokov spätne vlastníkom stavby v prospech obce vo výške zodpovedajúcej obvyklému nájomnému.
2. V prípade zlyhania mimosúdneho rokovania odporúčam podať návrh na vydanie platobného rozkazu z titulu bezdôvodného obohatenia.
3. Za optimálny spôsob vysporiadania vzťahu do budúca považujem uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi obcou a vlastníkom stavby, po predchádzajúcom zákonom procese rozhodnutia obecného zastupiteľstva o prenechaní vecí do nájmu.

4. V prípade zlyhania kontraktačného procesu odporúčam navrhnúť obcou ako vlastníkom pozemku podľa § 135c Občianskeho zákonníka, aby neoprávnenú stavbu buď prikázal do vlastníctva obce alebo aby rozhodol o zriadení vecného bremena „stavby“ na obecnom pozemku za náhradu.

doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.
advokát