

MESTO SOBRANCE – STAVEBNÝ ÚRAD

Mestský úrad Sobrance
Štefánikova 23, 073 01 Sobrance

Č. k.: 2024/01881 – 2024/232

Naša sp. zn.: 91/2023/MS

Michalovce, dňa 28.11.2025

VEC: ODVOLANIE

Účastník konania: ŠEPI INVEST, s.r.o.

Podhorod' 123, 072 64 Podhorod'

IČO: 44 877 811

Zast.: JUDr. Slavomír Kučmáš, advokát

Plynárenská 1, 071 01 Michalovce

I.

Rozhodnutie správneho orgánu

Mesto Sobrance, Stavebný úrad (ďalej aj ako „správny orgán“ alebo „stavebný úrad“), vydalo dňa 04.11.2025 Kolaudačné rozhodnutie, č. j.: 2024/01881 – 2024/232 (ďalej len ako „rozhodnutie“), ktorým došlo zo strany správneho orgánu k povoleniu užívania stavby „Výstavba 110 kV vedenia V6812 Snina – Sobrance“ (ďalej aj ako „stavba“). Predmetné rozhodnutie bolo účastníkovi konania, spoločnosti ŠEPI INVEST, s.r.o., so sídlom Podhorod' 123, 072 64 Podhorod', IČO: 44 877 811 doručené verejnou vyhláškou.

II.

Odvolyanie

Proti vyššie uvedenému Rozhodnutiu Mesta Sobrance, Stavebný úrad, č. j.: 2024/01881 – 2024/232, zo dňa 04.11.2025, podávame v súlade s § 53 a nasl. Správneho poriadku v celom rozsahu v zákonnej lehote odvolanie, nakoľko máme za to, že (dôvody odvolania):

- správny orgán nedostatočne zistil skutkový stav,
- odvolaním napadnuté Rozhodnutie správneho orgánu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,
- napadnuté Rozhodnutie je nepreskúmateľné vzhľadom na nedostatočné odôvodnenie Rozhodnutia,
- zo strany správneho orgánu došlo k procesným pochybeniam a porušeniu procesných práv účastníka konania,
- napadnuté Rozhodnutie je nezákonné,

ktoré odôvodňujeme nasledovne:

AD 1: POSTUP SPRÁVNEHO ORGÁNU V ROZPORE S § 80 ODS. 1 STAVEBNÉHO ZÁKONA

§ 80 ods. 1 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len ako „Stavebný zákon“): „*Stavebný úrad oznámi účastníkom konania podľa § 78, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie, a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania podľa § 78 najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním. Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, stavebný úrad oznámi účastníkom konania začatie kolaudačného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.*“

§ 126 ods. 1 Stavebného zákona: „*Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.*“

§ 140a ods. 1 písm. a) Stavebného zákona: „Dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak **konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí**“

§ 12 ods. 1 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len ako „zákon o energetike“): „**Energetickým zariadením sa na účely tohto ustanovenia rozumie elektroenergetické zariadenie, plynárenské zariadenie, vodíkové zariadenie, vodíková distribučná sieť, potrubie na prepravu pohonných látok alebo na prepravu ropy a zariadenie na rozvod skvapalneného plynného uhlíkovdika.**“

Prvá veta ust. § 12 ods. 2 zákona o energetike: „**Stavať energetické zariadenie možno iba na základe osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia.**“

§ 12 ods. 4 zákona o energetike: „**Osvedčenie na výstavbu energetického zariadenia vydáva ministerstvo rozhodnutím na základe písomnej žiadosti žiadateľa**“

§ 12 ods. 16 zákona o energetike: „**Platnosť rozhodnutia o vydaní osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia je tri roky odo dňa jeho právoplatnosti. Platnosť rozhodnutia o vydaní osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia na výstavbu zariadenia na výrobu elektriny z jadrového paliva je sedem rokov odo dňa jeho právoplatnosti. Žiadateľ, ktorému ministerstvo vydalo osvedčenie na výstavbu energetického zariadenia, je povinný od právoplatnosti rozhodnutia o vydaní osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia raz ročne písomne informovať ministerstvo o stave prípravy a postupe výstavby energetického zariadenia.**“

§ 88 ods. 2 písm. h) zákona o energetike: „**Ministerstvo rozhoduje o vydaní osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia podľa § 12**“

§ 10 ods. 5 písm. a) zákona o energetike: „**Povolenie zaniká uplynutím doby, na ktorú bolo vydané.**“

Predmetom kolaudačného konania je kolaudácia stavby „**Výstavba 110 kV vedenia V 6812 Snina – Sobrance**“, pričom **ide o výstavbu energetického zariadenia v zmysle ust. § 12 zákona o energetike**, na ktorú sa okrem podmienok upravených v Stavebnom zákone vzťahujú aj podmienky stanovené zákonom o energetike ako osobitným zákonom.

Jednou zo základných podmienok pre povolenie výstavby energetického zariadenia je vydanie osvedčenia na jeho výstavbu, ktoré vydáva Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky, s platnosťou rozhodnutia o vydaní osvedčenia na tri roky. **Vzhľadom na to, že podmienky výstavby predmetnej stavby sú upravené aj osobitným právnym predpisom, teda zákonom o energetike, je nepochybné, že stavebný úrad mal pri vydávaní kolaudačného rozhodnutia k stavbe posudzovať výstavbu aj v rozsahu podmienok vymedzených týmto zákonom.** Stavebný úrad v kolaudačnom konaní uvádza rozsah dokumentov, ktoré boli v priebehu konania preskúmané, avšak medzi uvedenými absentuje preskúmanie platnosti osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia podľa § 12 zákon o energetike. **Bez preskúmania platnosti osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia nie je možné dospieť k záveru, že boli dodržané podmienky pre výstavbu**, nakoľko práve osvedčenie je základným podkladom pre začatie výstavby v zmysle osobitného predpisu.

V zmysle napadnutého rozhodnutia stavebný orgán vôbec neposudzoval existenciu a platnosť osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia a rovnako ani splnenie ďalších osobitným zákonom stanovených podmienok, čím z nášho pohľadu došlo k procesnému pochybeniu na strane správneho orgánu.

Ďalej nesprávny procesný postup správneho orgánu vidíme aj v nesprávnom doručovaní dokumentov. V zmysle vyššie citovaného ust. § 80 ods. 1 Stavebného zákona je **správny orgán povinný oznámiť začatie kolaudačného konania v zákonnej lehote aj všetkým účastníkom konania a všetkým dotknutým orgánom** podľa § 140a Stavebného zákona, čo zahŕňa aj orgány, ktoré sa podieľali na vydaní záväzných stanovísk pri stavebnom povolení, a to najmä v prípade, ak tieto stanoviská boli následne premietnuté do záväzných podmienok stavebného povolenia, ktoré stavebník musel dodržať pri výstavbe stavby. Porušenie tohto ustanovenia je nutné považovať za závažné procesné pochybenie správneho orgánu, ktorým dochádza k porušeniu práv účastníkov konania.

Z poslednej časti Oznámenia zo dňa 23.09.2025 pritom vyplýva, že **správny orgán opomenul oznámiť začatie kolaudačného konania a termín pojednávania viacerým účastníkom konania a správnym orgánom, ktoré preukázateľne sú dotknutými orgánmi podľa § 140a Stavebného zákona** a zároveň poskytli záväzné stanoviská pri vydaní stavebného povolenia. Z logického hľadiska a v súlade s účelom kolaudačného konania je nevyhnutné, aby tieto orgány mali možnosť sa vyjadriť k tomu, či boli nimi navrhnuté záväzné podmienky, vyplývajúce zo stavebného povolenia, dodržané počas realizácie stavby. Takéto vyjadrenie je relevantné pre zistenie skutočného stavu a pre zákonnosť kolaudačného rozhodnutia.

Za dotknutý orgán v zmysle § 140a ods. 1 písm. a) Stavebného zákona je preto nevyhnutné považovať napríklad Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Železnice Slovenskej republiky, Slovenskú správu ciest a ďalšie orgány, ktoré predložili záväzné stanoviská v rámci Stavebného povolenia vydaného Mestom Sobrance, Stavebným úradom, č. j.: 2022/00337 - 2022/1 zo dňa 04.04.2022 (ďalej aj „Stavebné povolenie“). **Tieto záväzné stanoviská tvorili základ pre vypracovanie záväzných podmienok stavebného povolenia a preto je logické, že tieto orgány sú oprávnené v kolaudačnom konaní posúdiť, či boli podmienky dodržané.** Správny orgán oznámenie o začatí kolaudačného konania ďalej nedoručil ani Lesom SR štátny podnik, odštepný závod Sobrance a to aj napriek tomu, že ako účastník konania rovnako podali rozsiahle záväzné stanovisko spoločne s vymedzením záväzných podmienok pre výstavbu.

Rovnako je z nášho pohľadu nevyhnutné oznámenie o začatí kolaudačného konania doručiť aj Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky a to najmä vzhľadom k tomu, že konaniu podľa Stavebného zákona predchádzalo udelenie osvedčenia na výstavbu energetického zariadenia podľa § 12 zákona o energetike, teda tento orgán je dotknutým orgánom v zmysle § 140a ods. 1 písm. a) Stavebného zákona.

Spôsob doručovania, resp. oznámenia kolaudačného rozhodnutia upravuje ust. § 62 ods. 6 Stavebného zákona: *„Kolaudačné rozhodnutie sa oznámi rovnakým spôsobom ako začatie kolaudačného konania.“* V zmysle citovaného ustanovenia zákon určuje aj okruh osôb, ktorým správny orgán rozhodnutie doručí, pričom tento je zhodný s vymedzením osôb pri oznámení začatia kolaudačného konania. **Teda aj v prípade kolaudačného rozhodnutia bol správny orgán rovnako povinný doručiť rozhodnutie všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom**, pričom s prihliadnutím na záverečnú časť kolaudačného rozhodnutia, správny orgán aj pri doručovaní kolaudačného rozhodnutia vyššie uvedené subjekty opomenul. **Len pre úplnosť uvádzame, že doručovanie verejnou vyhláškou nemá účinky doručenia voči orgánom.**

Z vyššie uvedeného vyplýva, že správny orgán nesprávne posúdil okruh účastníkov a dotknutých orgánov, keď opomenul subjekty, ktoré poskytli záväzné stanoviská v stavebnom konaní a ktorých účasť je nevyhnutná aj v kolaudačnom konaní, na základe čoho došlo aj k porušeniu povinnosti riadne oznámiť začatie kolaudačného konania všetkým účastníkom a dotknutým orgánom s následkom zásahu do procesných práv.

AD 2: POSTUP SPRÁVNEHO ORGÁNU V ROZPORE S § 80 ODS. 2 STAVEBNÉHO ZÁKONA

§ 80 ods. 2 Stavebného zákona: *„V oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v*

kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní sa neprihliadne.“

Ďalej máme za to, že správny orgán sa nedostatočne vysporiadal so všetkými okolnosťami a námietkami, ktoré sú obsiahnuté v administratívnom spise. Poukazujeme pritom najmä na námietku účastníka konania, spoločnosti ŠEPI INVEST, s.r.o., ktorou účastník konania namieta, že v priebehu realizácie stavby mohlo dôjsť zo strany stavebníka k porušeniu právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia. Účastník konania ďalej namietal, že mu nebola zo strany stavebníka nahradená škoda, ktorá vznikla na jeho pozemku, resp. pozemku ktorý oprávnené užíva v súvislosti s výstavbou.

Správny orgán v napadnutom rozhodnutí **mylne uvádza, že počas kolaudačného konania neboli vznesené žiadne pripomienky a námietky účastníkov, pričom zjavne nedôvodne neprihliada na námietky uplatnené spoločnosťou ŠEPI INVEST, s.r.o. podaním zo dňa 12.11.2024, ktoré sa týkali skutočností relevantných pre predmet konania. Takýto postup správneho orgánu je z nášho pohľadu nutné považovať za nesprávny.** V kolaudačnom konaní vedenom Mestom Sobrance, Stavebný úrad, pod sp. zn. 2024/01881 – 2024/232 síce došlo opakovane zo strany nadriadeného správneho orgánu k zrušeniu kolaudačného rozhodnutia a vráteniu veci správneho orgánu na ďalšie prejednanie a rozhodnutie za účelom odstránenia procesných pochybení, avšak je **mylné domnievať sa, že na námietky uplatnené kedykoľvek v priebehu tohto konania, teda aj v čase pred zrušením kolaudačného rozhodnutia, nemá správny orgán prihliadať, resp. ich nemá v konečnom rozhodnutí posúdiť.** Spoločnosť ŠEPI INVEST, s.r.o. ako účastník konania riadne a včas uplatnila vyššie uvedené námietky týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, pričom už uplatnené námietky nebolo dôvodné opakovane uplatniť, keďže správny orgán o nich právoplatne nerozhodol.

Navyše, samotný správny orgán aj v Oznámení o začatí kolaudačného konania a pozvaní na ústne konania, č. j. 2024/01881 – 2024/232 zo dňa 23.09.2025 uvádza, že kolaudačné konanie bolo začaté dňom podania žiadosti (*pozn. návrhu na kolaudáciu*), teda dňom 08.10.2024. Vzhľadom na uvedené je z nášho pohľadu nespochybniteľné, **že námietky účastníka konania boli vznesené včas, teda v priebehu kolaudačného konania,** pričom nie je dôvod, aby o nich správny orgán právoplatne nerozhodol. Ďalej správny orgán v zmysle poučenia účastníkov konania o možnosti podania námietok a stanovísk uvádza, že účastníci konania môžu svoje námietky a stanoviská uplatniť najneskôr pri jednaní (*pozn. pri ústnom konaní dňa 29.10.2025*). Navyše, z nášho pohľadu mal správny orgán prihliadnuť na uplatnené námietky rovnako, ako prihliadol na stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli podané pred vydaním Oznámenia zo dňa 23.09.2025.

Správny orgán sa teda nedostatočne vysporiadal s námietkami účastníka konania, čím porušil povinnosti vyplývajúce zo stavebného zákona. **Posúdenie relevantných námietok je pritom nevyhnutnou náležitosťou kolaudačného konania, a ich nerešpektovanie má zásadný dopad na zákonnosť vydaného kolaudačného rozhodnutia. Takéto konanie zo strany stavebného orgánu je nevyhnutné považovať za hrubé procesné pochybenie správneho orgánu, ktorým preukázateľne došlo k porušeniu procesných práv účastníka konania.**

AD 3: NESPRÁVNE PRÁVNE POSÚDENIE VECI SPRÁVNYM ORGÁNOM V SÚVISLOSTI S NÁHRADOU ŠKODY

V zmysle § 135 ods. 2 Stavebného zákona: „... po skončení je povinný (*pozn. stavebník*) **uviesť susedný pozemok alebo stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníčkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.**“

V súvislosti s povinnosťou vysporiadania vzťahov medzi stavebníkom a vlastníkom resp. užívateľom pozemku uvádzame, že **ukončením stavby vzniká Stavebníkovi okrem iného základná povinnosť**

vysporiadania nárokov, ktoré vznikli vlastníkom, resp. užívateľom pozemkov v súvislosti s realizáciou stavby. Ako sme už uvideli vo svojich predchádzajúcich vyjadreniach, spoločnosti ŠEPI INVEST s.r.o. vznikla v súvislosti s realizáciou stavby škoda, ktorá jej nebola ani do vydania kolaudačného rozhodnutia uhradená. Máme za to, že poskytnutie náhrady škody, ktorá vznikla v súvislosti s uložením zákonnej povinnosti podľa § 135 ods. 1 Stavebného zákona, je stavebný úrad povinný skúmať v kolaudačnom konaní, pričom zároveň s prihliadnutím na logický výklad citovaného ust. § 135 ods. 2 Stavebného zákona a skutočnosť, že zo strany stavebníka ide o recipročnú povinnosť závislú na povinnosti vlastníka pozemku strpieť vznik škody na jeho pozemku, je stavebný úrad povinný podmieniť vydanie kolaudačného rozhodnutia práve náhradou vzniknutej škody. Máme za to, že k náhrade vzniknutej škody, alternatívne k uvedeniu do pôvodného stavu, má dôjsť v stavebnom konaní práve z dôvodu, že škoda vznikla na základe povinnosti strpieť výstavbu udelenú stavebným úradom.

V prípade, ak by účastník stavebného konania, ktorému vznikla v súvislosti s výstavbou na jeho pozemku škoda bol nútený domáhať sa jej náhrady, resp. odstránenia výlučne len v občianskoprávnom konaní, došlo by na jeho strane k zbytočnému zvýšeniu nákladov v súvislosti s uplatnením náhrady škody. Vzhľadom na uvedené, máme za to, že povinnosť nahradiť škodu, resp. uviesť pozemok do pôvodného stavu je povinnosťou, ktorej splnenie je podmienkou pre vydanie kolaudačného povolenia. V súvislosti s uvedeným sme toho názoru, že bez vyriešenia a vysporiadania vzťahu medzi stavebníkom a spoločnosťou ŠEPI INVEST s.r.o., ktorá v uvedenej lokalite prevádzkuje poľnohospodársky podnik nebolo možné vydať rozhodnutie o užívaní stavby (kolaudačné rozhodnutie).

Navyše stavebný úrad v Stavebnom povolení zo dňa 04.04.2022 v bode 16. časti, v ktorej určil záväzné podmienky pre uskutočnenie stavby uvádza: „**Stavebník je povinný dodržať ustanovenia § 11 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike, najmä v časti poskytnutia primeranej náhrady vlastníkom a užívateľom pozemkov.**“, pričom v zmysle ust. § 11 ods. 6 zákona o energetike: „*Držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba je povinný konať tak, aby nespôsobil ujmu na právach vlastníkov dotknutých nehnuteľnosťami, a ak sa jej nedá vyhnúť, obmedziť ujmu na najmenšiu možnú mieru. Po skončení nevyhnutných pozemných prác je držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba povinný uviesť pozemky do pôvodného stavu, alebo, ak to nie je možné, je povinný uhradiť vlastníkovi pozemku spôsobenú škodu.*“

Teda povinnosť nahradiť vzniknutú škodu nevyplýva stavebníkovi len zo všeobecne záväznej právnej úpravy ale stavebný úrad určil povinnosť poskytnutia primeranej náhrady aj priamo v stavebnom povolení a to ako záväznú podmienku v zmysle § 66 ods. 1 Stavebného zákona, ktorou sa zabezpečuje ochrana záujmov spoločnosti a dodržanie osobitných právnych predpisov. Záväzné podmienky určené v Stavebnom povolení musia byť dodržané v čase realizácie stavby a nepochybne aj v čase ukončenia realizácie stavby, a skúmanie ich dodržania je predmetom kolaudačného konania.

§ 81 ods. 1 Stavebného zákona: „**V kolaudačnom konaní stavebný úrad skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí alebo v záväznom stanovisku orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu a v stavebnom povolení.** Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.“

V zmysle napadnutého rozhodnutia stavebný úrad v ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním okrem iného skúmal, či zo strany stavebníka došlo k dodržaniu podmienok určených v stavebnom povolení, pričom stavebný úrad dospel k nesprávnemu záveru, že tieto boli dodržané. Z nášho pohľadu je takéto posúdenie v rozpore jednak so skutočne zisteným skutkovým stavom, nakoľko účastník

konania, spoločnosť ŠEPI INVEST s.r.o., v priebehu kolaudačného konania opakovane, a to v podanej námietke ako aj v podaných odvolaniach, uviedla, že zo strany stavebníka nedošlo k poskytnutiu náhrady škody, ktorá mu pri realizácii stavby vznikla a jednak so záväznými podmienkami určenými v stavebnom povolení. **Teda samotné posúdenie stavebného úradu, že pri realizácii stavby boli dodržané podmienky stavebného povolenia je nesprávne a vzhľadom na zistený skutkový stav neobstoí.**

Z uvedeného vyplýva, že stavebný úrad nesprávne posúdil splnenie záväzných podmienok stavebného povolenia a bez preverenia a vysporiadania nárokov na náhradu škody nemal kolaudačné rozhodnutie vydať.

AD 4: NEDOSTATOČNÉ ZISTENIE SKUTKOVÉHO STAVU, NESPRÁVNE PRÁVNE POSÚDENIE VECI SPRÁVNYM ORGÁNOM

Správny orgán v kolaudačnom konaní porušil povinnosť uvedenú v § 81 Stavebného zákona, keď **nedostatočne preskúmal či realizácia stavby alebo jej užívanie neohrozuje verejný záujem z hľadiska ochrany životného prostredia a zároveň, či k uskutočneniu stavby došlo v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní.** Nakoľko k realizácii časti stavby došlo v chránenom území, vzťahuje sa na ňu rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR, odboru štátnej správy ochrany prírody a krajiny, ktorým bola spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s. udelená výnimka zo zakázanej činnosti podľa § 13 ods. 1 v spojení s § 6 ods. 2 zákona č. 543/2002 Z. z. (ďalej len ako „Rozhodnutie MŽP SR“). **Táto výnimka bola jasne a presne vymedzená a stavebník bol povinný dodržať tam vymedzené obmedzenia.** Stavebný úrad mal preto v kolaudačnom konaní riadne posúdiť súlad realizácie stavby s vydaným stavebným povolením, záväznými podmienkami, rozhodnutím MŽP SR a osobitným režimom ochrany vyplývajúcim zo zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (ďalej aj ako „zákon o ochrane prírody a krajiny“), vrátane overenia primeraných kompenzačných a zmierňujúcich opatrení na ochranu dotknutých biotopov. **Zároveň mal stavebný úrad zohľadniť aj aktuálny stav územia a posúdiť, či nevznikli dodatočné zásahy, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na zachovanie predmetov ochrany a rovnako tak či zo strany stavebníka nedošlo k poškodzovaniu a ničeniu biotopov v rozsahu presahujúcom povolenie.**

Ak by správny orgán postupoval v zmysle ustanovení Stavebného zákona a riadne by vykonal miestne zisťovanie podľa § 80 ods. 1 Stavebného zákona, zistil by že skutočný rozsah poškodených biotopov je zjavne väčší ako rozsah povolený rozhodnutím MŽP SR, pričom z nášho pohľadu by pri riadnom výkone obhliadky stavby správny orgán zistil aj ďalšie porušenie zákonov. V odôvodnení rozhodnutia, a podľa nášho názoru ani v administratívnom spise, sa nenachádza zápisnica z miestneho zisťovania, z ktorej by vyplývalo konkrétne čo a ktoré skutočnosti správny orgán v rámci posudzovania ochrany životného prostredia preveroval na mieste samom. S prihliadnutím na obsah a rozsah odôvodnenia rozhodnutia máme za to, že stavebný úrad v kolaudačnom konaní nikdy skutočne nevykonal miestne zisťovanie v zmysle § 81 ods. 1 Stavebného zákona, pričom **len formálne uviedol, že pri výstavbe stavby boli splnené podmienky na vydanie kolaudačného rozhodnutia.** Zároveň opätovne poukazujeme na to, že nevykonanie, resp. nedostatočné vykonanie miestneho zisťovania pri výstavbe stavby, ktorá sa nachádza v chránených biotopoch môže mať negatívny vplyv na životné prostredie a to najmä vzhľadom na zachovanie biodiverzity, ochrany chránených druhov živočích a rastlín, zachovanie ekologickej stability územia a pod.

Nakoľko v kolaudačnom konaní, z nášho pohľadu, nedošlo zo strany správneho orgánu k preskúmaniu dodržania podmienok uvedených v Rozhodnutí MŽP SR, súladu konania stavebníka so zákonom o ochrane prírody a krajiny a záväznými podmienkami vymedzenými v stavebnom povolení, nie sú splnené zákonné podmienky pre vydanie rozhodnutia o povolení užívania stavby. Poukazujeme pritom na skutočnosť, že **správny orgán v rámci kolaudačného konania skúma aj priebeh realizácie stavby, nie len jeho výsledok.**

Vyššie uvedený postup správneho orgánu je možné posúdiť ako rozporný s ust. § 81 ods. 1 Stavebného zákona: „*V kolaudačnom konaní stavebný úrad skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí alebo v záväznom stanovisku orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.*“

V neposlednom rade poukazujeme na dôležitosť ochrany životného prostredia, keďže bez riadneho zistenia skutkového stavu nie je možné overiť, či realizáciou stavby nedošlo k zásahom do chránených biotopov, k prekročeniu povoleného rozsahu zásahov alebo k iným porušeniam povinností na úseku ochrany prírody, ktoré by mali zásadný význam pre zákonnosť vydaného kolaudačného rozhodnutia.

Ďalej máme za to, že stavebník sa pri výstavbe výrazným spôsobom odklonila aj od dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Túto skutočnosť podľa nášho názoru preukazuje aj vyznačenie zmien v dokumentácii, ktoré však účastníkom konania doručené neboli a teda títo sa nemohli oboznámiť s ich obsahom a nezávisle posúdiť ich podstatnosť. Z toho dôvodu je podľa nášho názoru nepreskúmateľné, či v súvislosti s vyznačenými zmenami ide skutočne o nepodstatné zmeny tak, ako to uvádza správny orgán vo svojom rozhodnutí.

AD 5: NEDOSTATOČNÉ ODÔVODNENIE ROZHODNUTIA

V zmysle § 47 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.*“

Správny orgán z nášho pohľadu vydané rozhodnutie nedostatočne odôvodnil a to tak v časti námietok účastníka konania ako aj v časti možného ohrozenia verejného záujmu na ochrane životného prostredia.

V odôvodnení napadnutého rozhodnutia správny orgán neuvádza, akým spôsobom sa vysporiadal s vyššie uvedenými námietkami účastníka konania. Priamo Správny poriadok pritom predpokladá, že v prípade ak v priebehu konania niektorý z účastníkov konania podá námietky, správny orgán v odôvodnení svojho rozhodnutia **uvedie, z akého dôvodu námietkam nevyhovel**. Náležité odôvodnenie má pritom relevanciu najmä vzhľadom na preskúmateľnosť rozhodnutia.

Podľa nášho názoru sa správny orgán nedostatočne zaoberal aj možným ohrozením verejného záujmu s prihliadnutím na ochranu životného prostredia, pričom opätovne poukazujeme na to, že časť stavby sa nachádza v ochránenom území. Stavebník síce v súvislosti s realizáciou stavby disponuje Rozhodnutím MŽP SR, avšak uvedené rozhodnutie ho neopravňuje, aby z jeho strany došlo k poškodzovaniu a ničeniu biotopov a vjazdu motorových vozidiel v chránenom území v neobmedzenom rozsahu.

Opakovane uvádzame, že z nášho pohľadu bolo v tomto prípade obzvlášť žiadúce zaoberať sa možným porušením právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia a to aj s prihliadnutím na Rozhodnutie MŽP SR a zároveň aj recipročnou povinnosťou stavebníka nahradiť vlastníkov, resp. užívateľom pozemkov škodu, ktorá im vznikla v súvislosti s výstavbou. Správny orgán v odôvodnení rozhodnutia len stroho uvádza, že „*Ďalej skúmal, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce*

a technických zariadení.“, pričom poukazujeme na skutočnosť, že ide len o kopírovanie už citovaného ust. § 81 Stavebného zákona.

„V odôvodnení rozhodnutia správny orgán opíše skutkový stav veci, uvedie všetky skutočnosti, ktoré bral do úvahy pri vydávaní rozhodnutia, vymedzí dôkazy a všetky ostatné podklady, ktoré slúžili pri rozhodovaní a analyzuje svoje úvahy, ktorými sa spravoval pri hodnotení vykonaných dôkazov.“ (C. H. BECK, Správny poriadok, 4. vydání 2022, s. 430)

„Odôvodnenie, ktoré by bolo len reprodukciou použitých právnych predpisov, bez vymedzenia dôkazov a ďalších relevantných skutočností, ktoré boli podkladom pre vydanie rozhodnutia, nie je možné považovať za dostatočné a zákonné. Z odôvodnenia má byť jednoznačne preukázané, prečo správny orgán rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku rozhodnutia. Odôvodnenie má poukazať na to, že na základe získaných a vyhodnotených podkladov správny orgán nemohol dospieť k iným zákonným záverom ako tým, ktoré sú uvedené vo výroku rozhodnutia.“ (C. H. BECK, Správny poriadok, 4. vydání 2022, s. 431)

V súvislosti s nedostatočným odôvodnením rozhodnutia, v ktorom absentuje preskúmanie, či pri realizácii stavby boli dodržané právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia a zistenie skutočného rozsahu poškodenia a ničenia biotopov v súlade s rozhodnutím MŽP SR a zároveň absentuje aj preskúmanie, či zo strany stavebníka došlo k náhrade škody na cudzích pozemkoch vzniknutej v súvislosti s výstavbou, máme za to že **odôvodnenie rozhodnutia zakladá jeho nepreskúmateľnosť** a zároveň prehĺbuje v účastníkovi konania pochybnosti o rozsahu zásahu do životného prostredia, ku ktorému došlo v rámci realizácie stavby.

S prihliadnutím na vyššie uvedené máme za to, že v kolaudačnom konaní došlo na strane stavebného úradu k viacerým pochybeniam a to:

- k procesným pochybeniam stavebného úradu, a to k porušeniu ust. § 80 ods. 1 Stavebného zákona, pričom je nesporné, že pochybenie na strane stavebného úradu malo za následok porušenie procesných práv účastníkov konania,
- vydaniu kolaudačného rozhodnutia pred náležitým posúdením súladu výstavby s príslušnými rozhodnutiami správnych orgánov a ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny, a to najmä s prihliadnutím na ochranu biotopov,
- vydaniu kolaudačného rozhodnutia pred náhradou škody spôsobenej pri výstavbe na pozemkoch, ktoré sú vo vlastníctve, resp. nájme spoločnosti ŠEPI INVEST s.r.o., a teda za nesplnenia podmienok stanovených stavebným úradom v Stavebnom povolení.

III.

Odvolací návrh

Na základe uvedeného **navrhujeme, aby odvolací orgán Rozhodnutie Mesta Sobrance, Stavebný úrad, č. j.: 2024/01881 – 2024/232, zo dňa 04.11.2025 zrušil a vec vrátil správnomu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.**

S pozdravom,

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
JUDr. Slavomír KUČMÁŠ
Plynárenská 1
071 01 Michalovce

ŠEPI INVEST, s.r.o.
v. z. JUDr. Slavomír KUČMÁŠ, advokát