



Trnava, 14.05.2026

Číslo reg. spisu: 22903/2026-21.1.2

## ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Trnava“) ako príslušný orgán podľa §-u 12 písm. b), §-u 14 ods. 1 písm. a) a §-u 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon č. 25/2025 Z.z.), §-u 58 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v konaní o odvolaní BD Skalica, s.r.o., so sídlom Stará Ivánska cesta 1/386, 821 04 Bratislava – Ružinov, IČO 51846161, Martina Vajaya, bytom Jednoradová 1588/24, 909 01 Skalica a Petra Seršena, bytom Svätoplukova 2921/31, 909 01 Skalica v zast. JUDr. Ľubomír Vanek – advokát, so sídlom Potočná 169/85, 909 01 Skalica, IČO 42293529 (ďalej len „odvolatelia“) proti rozhodnutiu stavebného úradu mesto Gbely č.j. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025, ktorým bolo vydané územné rozhodnutie o stavebnej uzávere vo vymedzenom území danej lokality, na pozemkoch CKN 13567/2, 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/10, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566, 13565/1, 13565/2, 13565/3, 13564, 13563, k.ú. Skalica

### r o z h o d o l   t a k t o :

Regionálny úrad Trnava podľa §-u 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu mesto Gbely č.j. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025 pre porušenie §-u 3 ods. 1 a 5, §-u 32 ods. 1, §-u 46 správneho poriadku a §-u 39d ods. 1 stavebného zákona zrušuje a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

### Odôvodnenie

Rozhodnutím č. SSÚ 2026/305/1 zo dňa 12.01.2026 stavebný úrad mesto Gbely podľa §-u 39, §-u 39d stavebného zákona a §-u 4 vyhl. č. 453/2000 Zb. vydal územné rozhodnutie o stavebnej uzávere vo vymedzenom území danej lokality, na pozemkoch parc. č. CKN 13567/2, 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/10, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566, 13565/1, 13565/2, 13565/3, 13564, 13563, k.ú. Skalica.

Predmetom stavebnej uzávery je časť územia, ktoré sa nachádza mimo zastavaného územia mesta v katastrálnom území Skalica. Zo severozápadnej strany je vymedzené ulicou Karvašova, z juhozápadnej strany navrhovaným pokračovaním ulice Karvašova, zo severovýchodnej plochami bytových domov priliehajúcich k ulici Lúčky a z juhovýchodnej rozhraním parciel CKN č. 13563 a 13562 v k.ú. Skalica. V Územnom pláne mesta Skalica je

predmetné územie vyznačené ako regulačný blok BOŠ - bývanie + občianska vybavenosť + šport a telovýchova.

Územie je k dnešnému dňu využívané ako poľnohospodárska pôda celistvo obhospodarovaná. Pre využitie územia na nepoľnohospodárske účely vydal súhlas príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Územie je presne vymedzené pozemkami parc.č. 13567/2, 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/10, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566. 13565/1, 13565/2, 13565/3, 13564, 13563, parcely reg. C KN, tak ako je to zakreslené v situačnom výkrese, ktorý je súčasťou tohto rozhodnutia. Celková plocha riešeného územia je 64.752 m<sup>2</sup>.

Proti vyššie uvedenému rozhodnutiu sa podľa §-u 53 správneho poriadku odvolali v zákonnej lehote dňa 16.01.2026 (doručené stavenému úradu dňa 21.01.2026) účastníci konania Martin Vajay a Peter Seršen, právne zast. JUDr. Ľubomírom Vanekom, advokátom, ktorý uviedol nasledovné:

1. Územným rozhodnutím o stavebnej uzávere č. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025, Mesto Gbely, stavebný úrad (ďalej v texte „stavebný úrad“), vyhlásilo stavebnú uzáveru na pozemkoch opísaných v predmetnom rozhodnutí v danej lokalite, v k.ú Skalica.

2. Voči rozhodnutiu stavebného úradu č. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025 podávajú v zákonnej lehote zúčastnené osoby odvolanie z dôvodov uvedených v ďalšej časti tohto podania.

3. Z napadnutého rozhodnutia stavebného úradu vyplýva, že vyhlásenie stavebnej uzávery na pozemkoch špecifikovaných v predmetnom rozhodnutí v danej lokalite v k.ú. Skalica odôvodňuje stavebný úrad potrebou komplexného priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality Jazerné polia a potrebou stabilizácie územia, pričom predmetné rozhodnutie platí až do doby schválenia a nadobudnutia účinnosti Územného plánu zóny Lúčky-Jazerné polia, najviac však päť rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia (ďalej ako „napadnuté rozhodnutie“).

4. Zúčastnené osoby namietajú, že na rozhodnutie o stavebnej uzávere neboli splnené zákonné podmienky, nakoľko z postupu a vyjadrenia stavebného úradu vyplýva, že územný plán zóny, ktorým odôvodňuje stavebný úrad potrebu vyhlásenia stavebnej uzávery, neexistuje, pričom navrhovateľ stavebnej uzávery, t.j. Mesto Skalica ho len začína obstarávať. Máme za to, že prípadná stavebná činnosť v danej lokalite nemôže byť dôvodom na vyhlásenie stavebnej uzávery, nakoľko takáto potencionálna budúca stavebná činnosť nemôže byť v rozpore s neexistujúcim územným plánom. V tejto súvislosti sa javí rozhodnutie o vyhlásení stavebnej uzávery ako predčasné a neodôvodnené.

5. Za týchto okolností je na mieste dať do pozornosti odvolaciemu orgánu aj tú skutočnosť, že predchádzajúci vlastník pozemkov REALITY ML s.r.o., požiadal Mesto Skalica, podaním v roku 2021 o zmenu a doplnenie územného plánu v sledovanej lokalite a Mestské zastupiteľstvo schválilo 23.2.2022 uznesením č. 26/2022 zmeny a doplnky Územného plánu mesta Skalica s náležitým odôvodnením potreby zmien v lokalite Jazerné polia - Lúčky, regulačný blok BOŠ. Vychádzajúc z opísaného stavebný úrad, rozhodujúci vo veci stavebnej uzávery a ani samostatný navrhovateľ, nepreukázali a ani náležite neodôvodnili potrebu, regulácie oblasti v tak krátkom čase, od posledného doplnenia Územného plánu mesta Skalica. Podľa odbornej literatúry a judikatúry, by územnoplánovacie dokumentácie tohto druhu (územné plány) mali byť menené výnimočne, po dôkladnom odbornom posúdení a prerokovaní potreby zmien, za účelom dosiahnutia predvídateľnosti riešenia urbanistickej zástavby v lokalitách.

6. Stavebný úrad v opisnej časti rozhodnutia, vymedzenie územia konštatuje, že sa jeho rozhodnutím reguluje celková plocha územia o veľkosti 64 752 m<sup>2</sup>. V regulovanej lokalite však boli Mestom Skalica ako príslušným stavebným úradom vydané nižšie opísané rozhodnutia na celkové územie o veľkosti cca 23 000 m<sup>2</sup> plochy, lokalizované v strede regulovaného územia.

7. V súvislosti s prípadnou stavebnou činnosťou, na ktorú odkazuje stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí, namietajú zúčastnené osoby rozdielny prístup stavebného úradu k právam a oprávneným záujmom subjektov dotknutých napadnutým rozhodnutím.

8. Z obsahu napadnutého rozhodnutia je zrejmé, že v danej lokalite Jazerné polia, k.ú. Skalica boli vydané dve rozhodnutia Mestom Skalica o umiestnení stavby na pozemkoch, ktoré sú súčasťou lokality, v ktorej má byť vyhlásená stavebná uzávera.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí uvádza nasledovné námietky dotknutého subjektu ako aj spôsob ich riešenia:

9. Dňa 18.07.2025 bolo spoločnosti OPC holding, a.s., G. Švéniho 8b/2794, Prievidza vydané rozhodnutie o umiestnení stavby „POINT Skalica“ pod č. SSU 2025/1233/SoMy/2.

Predmetná stavba je umiestnená na pozemkoch spoločnosti BD Skalica, s.r.o., v k.ú. Skalica, konkrétne na parcelách: KN-C 13569/2, 13568/2, 13567/2 - teda na pozemkoch, ktoré sú zároveň zahrnuté v území konania o stavebnej uzávere vedeného Vaším úradom pod č. spisu 427/2022. S ohľadom na to, že v uvedenom území už došlo k vydaniu rozhodnutia o umiestnení konkrétnej stavby, ktoré je výsledkom riadneho povoloňacieho procesu a dotýka sa podstatnej časti pozemkov zahrnutých v konaní o uzávere, žiadame o prehodnotenie účelnosti a dôvodnosti ďalšieho pokračovania v konaní o stavebnej uzávere.

10. V nadväznosti na uvedené stavebný úrad konštatoval nasledovné: Vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby „POINT Skalica“ č. SSU 2025/1233/SoMI2 zo dňa 18.7.2025 bude rozhodnutím o stavebnej uzávere rešpektované. To znamená, že stavebný úrad mesta Skalica na jednej strane súhlasí s umiestnením stavby v danej lokalite Jazerné polia, ale zároveň Mesto Skalica ako navrhovateľ stavebnej uzávery zakazuje stavebnú činnosť v danej lokalite. Tento rozdielny prístup spôsobuje značnú nerovnováhu medzi právami jednotlivých dotknutých/zúčastnených osôb.

11. Rovnaká situácia nastala aj pri ďalšom subjekte, čo opätovne opisuje stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí:

12. Dňa 25. 07. 2025 bolo spoločnosti HANT Development, a.s., Stará Ivanská cesta 1/386,821 04 Bratislava vydané rozhodnutie o umiestnení stavby „Obytná zóna štvrte v Jazernom poli Skalica etapa č. 8 Bytové domy ul. Karvašova, Skalica etapa I.“ pod č. SSU 2025/1432/SOM/3. Predmetná stavba je umiestnená na pozemkoch spoločnosti BD Skalica, s.r.o. v k. ú. Skalica, konkrétne na parcelách podľa prílohy č. 1 - teda na pozemkoch, ktoré sú zároveň zahrnuté v území konania o stavebnej uzávere vedeného Vaším úradom pod č. spisu 427/2022. S ohľadom na to, že v uvedenom území už došlo k vydaniu rozhodnutia o umiestnení konkrétnej stavby, ktoré je výsledkom riadneho povoloňacieho procesu a dotýka sa podstatnej časti pozemkov v konaní o uzávere, žiadame o prehodnotenie účelnosti a dôvodnosti ďalšieho pokračovania v konaní o stavebnej uzávere.

13. V nadväznosti na uvedené stavebný úrad konštatoval nasledovné:

Stavebný úrad vyhovel námietkam účastníka konania týkajúcim sa vydaného územného rozhodnutia. Vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby obytná zóna štvrte v Jazernom poli Skalica etapa č. 8 „Bytové domy ul. Karvašova Skalica etapa I.“ č. SSU 2025/1432ISOM/3 zo dňa 25.7.2025 bude rozhodnutím o stavebnej uzávere rešpektované.

14. V danej veci je nesporné, že predmetné územné rozhodnutia boli vydané priebehu konania o stavebnej uzávere (návrh navrhovateľa Mesto Skalica bol podaný 28.10.2022), pričom umiestnenie povoloňovaných stavieb bude mať nesporne vplyv na vytvorenie, resp. konečnú verziu územného plánu zóny v danej lokalite v Skalici. Táto skutočnosť je v rozpore so stavebným úradom uvádzanými dôvodmi vyhlásenia stavebnej uzávery, ktoré podľa stavebného úradu spočívajú v potrebe komplexného riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality Jazerné polia, potreby určiť jeho zásady, navrhnuť vecnú a časovú koordináciu činností ovplyvňujúcich tvorbu priestoru danej lokality v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Ďalším dôvodom je podľa stavebného úradu potreba stabilizácie územia, aby nekoordinovanými stavebnými zásahmi do územia nebola ohrozená resp. znemožnená organizácia predmetného územia.

15. Zúčastnené osoby nenamietajú, ani nespochybňujú správnosť a zákonnosť vyššie uvedených územných rozhodnutí, avšak poukazujú na to, že príslušné úrady zaujímajú odlišné stanoviská a postupy v danej veci, v dôsledku čoho je rozhodnutie o vyhlásení stavebnej uzávery vnútorne rozporné a neodôvodnené. Kým na jednej strane stavebný úrad dôvodí, že v danej lokalite je potrebné najprv zabezpečiť územný plán zóny ako hlavný dôvod vyhlásenia stavebnej uzávery, Stavebný úrad mesta Skalica, ktorý sám navrhoval vyhlásenie stavebnej uzávery, rozhodol o umiestnení vyššie opísaných stavieb v danej lokalite ešte pred prijatím územného plánu zóny. V tejto súvislosti tak pôsobí napadnuté rozhodnutie ako nedôvodné a vnútorne rozporné. Na uvedenom nemôže nič zmeniť ani konštatovanie stavebného úradu, že o predmetnom územnom rozhodovaní nemal v konaní o vyhlásení stavebnej uzávery žiadnu vedomosť.

16. Vzhľadom na to, že stavebný úrad Mesto Skalica povolil v danej lokalite umiestnenie stavieb vydaním územných rozhodnutí, bolo legitímnym očakávaním zúčastnených osôb (v súlade s ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku), že stavebný úrad nebude zasahovať do ich práv takým spôsobom, že im obmedzí prípadnú stavebnú činnosť na pozemkoch v danej lokalite, ktorá je predmetom napadnutého rozhodnutia.

17. S legitímnym očakávaním úzko súvisí zákaz prekvapivých rozhodnutí, keď správne orgány sa nemôžu, bez náležitého odôvodnenia a poskytnutia možnosti účastníkovi konania oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia, odchyliť od doterajšej rozhodovacej praxe. Je potrebné zdôrazniť, že z legitímnych očakávaní v pomere k správnym rozhodnutiam možno správne predpokladať určitú istotu účastníkov, že o ich veci bude rozhodované obdobne ako vo veci skutkovo a právne podobnej. Zákaz prekvapivých rozhodnutí je dôležitou zásadou správneho konania, ktorá úzko súvisí s princípom legitímneho očakávania a právom na súdnu ochranu. Táto zásada chráni účastníkov konania pred situáciami, kedy by správny orgán rozhodol spôsobom, ktorý nebolo možné na základe predošlého postupu, zisteného skutkového stavu alebo ustálenej praxe očakávať. V danej veci nebolo dôvodné očakávanie vyhlásenia stavebnej uzávery v danej lokalite, a to najmä s poukazom na vydané a právoplatné územné rozhodnutia o umiestnení stavieb, ktoré vydával samotný stavebný úrad mesta Skalice.

18. Napadnuté rozhodnutie o vyhlásení stavebnej uzávery možno označiť za prekvapivé s ohľadom na vydané územné rozhodnutia v danej lokalite v spojení s dôvodmi, pre ktoré navrhovateľ žiadal vyhlásenie stavebnej uzávery. Zúčastnené osoby poukazujú na to, že takéto prekvapivé a nedôvodné rozhodnutie o stavebnej uzávere predstavuje významný zásah do práv vlastníkov nehnuteľností, nakoľko dotknutí vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach rozhodnutia o stavebnej uzávere. Samotná stavebná uzávere (aj napriek jej dočasnému charakteru) môže predstavovať zásadné obmedzenie Ústavou SR zaručeného práva vlastníť majetok. V zmysle konštantnej judikatúry, takéto zásahy do vlastníckeho práva by mali byť výnimočné, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutnej nutnej miere. Spôsob, akým stavebný úrad koná a rozhoduje vo veci stavebnej uzávery možno považovať za diskriminačný nielen voči zúčastneným osobám, ktoré napádajú rozhodnutie o stavebnej uzávere, ale aj voči ostatným vlastníkom nehnuteľností v regulovanej lokalite.

19. Takýmto konaním dochádza aj k porušeniu princípu proporcionality zakotveného v § 3 ods. 4 právneho poriadku. V správnom poriadku je tento princíp vyjadrený požiadavkou, aby práva osôb nadobudnuté добромysel'ne boli postupom správneho orgánu čo najmenej dotknuté a aby orgán používal prostriedky donútenia, ktoré osobu čo najmenej postihujú a vedú k cieľu. Zúčastnené osoby namietajú, že rozhodnutie o stavebnej uzávere, ktoré zakazuje stavebnú

činnosť v rozhodnutí označených pozemkoch, bez možnosti výstavby nových stavieb bez právne relevantného dôvodu predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 Ústavy SR.

20. V zmysle čl. 20 ods. 1 Ústavy SR: Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje. Máme za to, že vyhlásenie stavebnej uzávery, ako aj konanie navrhovateľa v tejto veci predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, pretože znevýhodňuje vlastníkov parciel, ktoré sú predmetom tohto konania, Vyhlásená stavebná uzávera predstavuje nedôvodný zásah do vlastníckych práv jednotlivých vlastníkov a je prejavom svojvôle správneho úradu, ktorý svoje rozhodnutie dostatočne neodôvodňuje a ani nehľadá iné spôsoby riešenia, ktoré by nemali tak zásadný dopad na práva a oprávnené záujmy dotknutých vlastníkov pozemkov.

21. Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujeme, aby odvolací orgán napadnuté územné rozhodnutie o stavebnej uzávere č. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025, zmenil tak, že návrh navrhovateľa Mesta Skalica na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere zamietol; alternatívne navrhujeme, aby odvolací orgán napadnuté územné rozhodnutie o stavebnej uzávere č. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025 zrušil a vec vrátil správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

#### I.

Územným rozhodnutím o stavebnej uzávere č. výst. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025, ktoré bolo doručené našej spoločnosti dňa 5.1.2026, Mesto Gbely, stavebný úrad Nám. slobody 1261, 908 45 Gbely vyhlásilo stavebnú uzáveru na pozemky parcely reg. „C“ KN č. 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566, 13565/1, 13565/2, 13565/3, 13564, 13563, kat. úz. Skalica, a to z dôvodu potreby komplexného priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality Jazerné polia, potreby určiť jeho zásady, navrhnuť vecnú a časovú koordináciu činností ovplyvňujúcich tvorbu priestoru danej lokality v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Ďalším dôvodom je potreba stabilizácie územia, aby nekoordinovanými stavebnými zásahmi do územia nebola ohrozená, resp. znemožnená organizácia predmetného územia, pričom predmetné rozhodnutie platí až do doby schválenia a nadobudnutia účinnosti Územného plánu zóny Lúčky-Jazerné polia, naviac však päť rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia (ďalej ako „napadnuté rozhodnutie“).

#### II.

Touto cestou podáva naša spoločnosť ako účastník konania v zákonom stanovenej lehote proti napadnutému rozhodnutiu, ktoré napáda v celom rozsahu, nasledovné odvolanie:

1/ V prvom rade uvádzame, že rozhodnutie vydané v tejto veci je nezákonné, nakoľko procesný postup konania zo strany správneho orgánu bol nezákonný. Mesto Gbely vydalo dňa 10.7.2024 rozhodnutie o prerušení územného konania - výzva k doplneniu žiadosti č.j. 427/2022-5291/2024, na základe ktorého bolo predmetné konanie o stavebnej uzávere prerušené s tým, že navrhovateľ bol povinný najneskôr do 20.9.2024 doplniť svoj návrh o písomný doklad o výsledku rokovania s investorom. Mesto Gbely v tomto rozhodnutí zároveň rozhodlo, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebude návrh doplnený, konanie zastaví. V spise sa nachádza len nepodpísaný doklad navrhovateľa z 19.9.2024 o tom, že navrhovateľ navrhol pokračovanie v konaní. K tomuto uvádzame, že z predmetného dokumentu nie je možné zistiť kým bol podpísaný a zaslaný správne mu orgánu a zároveň nie je zrejmý ani dátum doručenia tohto dokumentu správne mu orgánu. Ďalej uvádzame, že predmetný doklad nám nebol nikdy doručený /pričom naša spoločnosť sa o jeho existencii dozvedela až vlastným nahliadnutím do spisu/ a nemali sme právo sa k nemu akýmkoľvek spôsobom vyjadriť, čím boli taktiež porušené naše

práva, v čoho dôsledku správny orgán porušil zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), čo je dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia. Súčasne dopĺňame, že nakoľko nie je zrejmé, kto a kedy predmetný dokument zo strany navrhovateľa podpísal a doručil správne orgánu, bolo povinnosťou správneho orgánu /Mesta Gbeľy/ konanie zastaviť.

Bez ohľadu na vyššie uvedené uvádzame, že následne správny orgán bez akéhokoľvek písomného stanoviska navrhovateľa /ktorý podaním zo dňa 19.9.2024 navrhoval pokračovanie v konaní/ a bez akéhokoľvek stanoviska našej spoločnosti, spísal správny orgán úradný záznam zo dňa 4.10.2024 v ktorom sa uvádza, že správny orgán sám svojvoľne telefonicky kontaktoval navrhovateľa /pričom nevedno s kým za navrhovateľa bol komunikovaný takýto postup/, v čoho dôsledku údajne navrhovateľ požiadal o predĺženie lehoty na prerušenie konania do 30.6.2025, čím správny orgán prekročil svoje právomoci /nakoľko správny orgán môže konať len na základe zákona a spôsobom ustanoveným v zákone a nemôže robiť nič, čo nie je výslovne dovolené zákonom / čo taktiež spôsobuje nezákonnosť napadnutého rozhodnutia. Ani o tomto úkone však naša spoločnosť nebola nikdy upovedomená a dozvedela sa o ňom až z vlastnej iniciatívy nahliadnutím do spisu. Správny orgán tak nielenže prekročil svoje právomoci. čo je dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia, ale správny orgán postupoval aj nezákonne v rozpore so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), nakoľko následne v rozpore s § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) vydal dňa 8.10.2024 ďalšie rozhodnutie o prerušení územného konania – výzva k doplneniu žiadosti č.j. 427/2022-6228/2024, na základe ktorého bolo predmetné konanie o stavebnej uzávere prerušené s tým, že navrhovateľ bol povinný najneskôr do 30.6.2025 doplniť svoj návrh o písomný doklad o výsledku rokovania s investorom. Správny orgán konal v rozpore so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) aj tým, že tak ako vyplýva z tohto rozhodnutia, toto rozhodnutie ani len nedoručil našej spoločnosti, čo je taktiež dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia. Nakoľko naša spoločnosť nemala vedomosť o tomto rozhodnutí, súčasne nemala vedomosť ani len o tom, že pred jeho vydaním bolo doručené správne orgánu stanovisko navrhovateľa zo dňa 19.9.2024 a súčasne nemala vedomosť o spísaní úradného záznamu zo dňa 4.10.2024, legitímne predpokladala, že navrhovateľ svoj návrh v stanovenej lehote nedoplnil, v čoho dôsledku správny orgán konanie zastaví. Týmto postupom tak správny orgán aj porušil zásadu ochrany legitímnych očakávaní účastníka konania zakotvenú v ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku, ktorá sa prejavuje tak, že budúce správanie správneho orgánu v konkrétnej veci musí byť vzhľadom na platnú právnu úpravu a ticho predchádzajúce konanie na základe takejto právnej úpravy - predvídateľné. Aj z tohto rozhodnutia však, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebude návrh doplnený, správny orgán konanie zastaví. Ďalej uvádzame, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že dňa 24.6.2025 bolo navrhovateľom doručené správne orgánu podanie, na základe ktorého navrhovateľ žiadal o vyňatie časti územia z navrhovanej stavebnej uzávery /k čomu správnym orgánom však v rozpore s návrhom navrhovateľa nedošlo, k čomu sa vyjadrujeme v bode 2/ a vo zvyšnej časti navrhoval pokračovanie v konaní, k čomu osobitne uvádzame, že ani tento dokument nám nebol nikdy doručený a nemali sme právo sa k nemu akýmkoľvek spôsobom vyjadriť, čím boli taktiež porušené naše práva, čo je teda taktiež dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia. Naša spoločnosť tak legitímne očakávala zastavenie konanie, nie vydanie napadnutého rozhodnutia.

2/ Zároveň uvádzame, že napadnuté rozhodnutie je nezákonné aj z dôvodu, že správny orgán rozhodol nad rámec navrhovateľom podaného návrhu, nakoľko navrhovateľ už svojím stanoviskom zo dňa 26.1.2024 a následne aj svojím stanoviskom zo dňa 24.6.2025 zobral svoj návrh na vydanie stavebnej uzávery v čiastočnom rozsahu späť, a to explicitne aj ku časti pozemkov na ktorých je plánovaná stavba našej spoločnosti, t.j. „Obytná zóna v Jazernom poli, Skalica, etapa č. 8 - Bytové domy ul. Karvašova, Skalica“, na ktorú bolo Mestom Skalica vydané

územné rozhodnutie SSÚ 2025/1432/SOM/3. Sám navrhovateľ vo svojom podaní uviedol, že pozemky dvoch bytových domov a príslušnej infraštruktúry na časti dotknutých pozemkov parc. KN C 1357/11, 13569/3, 13568/3 a 13567/3, k.ú. Skalica, sú z návrhu na vydanie stavebnej uzávery vyňaté. Správny orgán dokonca v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že tejto námietke vyhovel a predmetné pozemky zo stavebnej uzávery vylúčil, avšak napriek tomu predmetné pozemky sú zahrnuté vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia, a preto je napadnuté rozhodnutie nezákonné, nakoľko existuje jednoznačný rozpor medzi výrokovou časťou napadnutého rozhodnutia a odôvodnením napadnutého rozhodnutia. Ak chcel správny orgán tejto námietky vyhovieť vo forme uplatnenia výnimiek" konal v rozpore so zákonom, nakoľko konal nad rámec zákona, t.j. konal tak, že predmetné pozemky zahrnul do napadnutého rozhodnutia, hoci ich navrhovateľ sám vyňal zo svojho návrhu, t.j. správny orgán konal svojvoľne, čo má za následok nezákonnosť napadnutého rozhodnutia. Bez ohľadu na túto skutočnosť uvádzame, že podľa napadnutého rozhodnutia sa výnimka zo stavebnej uzávery vzťahuje výlučne na platné územné rozhodnutia o umiestnení stavby a platné stavebné povolenia, k čomu naša spoločnosť uvádza, že do dnešného dňa rozhodnutie Mesta Skalica rozhodnutie č. SSÚ 2025/1432/SOM/3 o umiestnení stavby „Obytná zóna v Jazernom poli, Skalica, etapa č. 8 - Bytové domy ul. Karvašova, Skalica“ nenadobudlo právoplatnosť, a preto sa na neho ani správnym orgánom uplatnená výnimka nemôže vzťahovať, čo je priamo v rozpore s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, ako aj s návrhom navrhovateľa, a aj preto je napadnuté rozhodnutie nezákonné.

3/ Súčasne uvádzame, že rozhodnutie vydané v tejto veci je nulitné, t. j. nevyvolávajúce žiadne právne účinky, pretože bolo vydané neoprávneným orgánom. Naša spoločnosť už vo svojich námietkach aj v pôvodnom odvolaní napadla, že konanie bolo začaté nepríslušným orgánom. K predmetnej námietke našej spoločnosti sa správny orgán v odôvodnení svojho rozhodnutia nijakým spôsobom nevyjadril, čo spôsobuje aj nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia, čo je teda taktiež dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Naša spoločnosť trvá na tom, že stavebný úrad začal konanie ako vecne a miestne nepríslušný stavebný úrad, nakoľko v danom prípade, t. i. v konaní o stavebnej uzávere sa neaplikuje ustanovenia § 119 ods. 3 stavebného zákona. Podľa § 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, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie.“

Predmetné ustanovenie taxatívne vymenúva prípady, kedy obec ako stavebný úrad nemôže sama konať a rozhodnúť o návrhu na vydanie územného rozhodnutia z dôvodu stretu záujmov. Z dikcie uvedeného ustanovenia stavebného zákona teda jednoznačne vyplýva, že postup určenia stavebného úradu príslušného na správne konanie sa aplikuje výlučne na

(i) na územné konanie týkajúce sa stavieb /je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby (podľa § 32 písm. a) stavebného zákona - územné konanie a rozhodnutie o umiestnení stavby) alebo na

(ii) na stavebné konanie o povolení stavieb, terénnych úprav, prác a zariadení /žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania! (§ 54 stavebného zákona - konanie o povolení stavieb, ich zmien a udržiavacích prác a § 71 stavebného zákona - konanie o povolení terénnych úprav a prác), ktoré sú predmetom konania

a netýka sa

(i) územného konania o využití územia (podľa § 32 ods. 1 písm. b) stavebného zákona), alebo

(ii) územného konania o chránenom území alebo o ochrannom pásme, (podľa § 32 ods. 1 písm. c) stavebného zákona) alebo

(iii) územného konania o stavebnej uzávere (podľa § 32 ods. 1 písm. d) stavebného zákona).

Uvedené ustanovenie tak negatívne vymedzuje, že v prípade územného rozhodnutia o stavebnej uzávere môže byť navrhovateľ aj stavebný úrad totožný.

Pôvodné tvrdenia stavebného úradu, že pokiaľ by zákonodarca mal na mysli zúženie takejto neustrannosti konania len na vlastníctvo stavieb, slovo „navrhovateľ“ by v predmetnom znení zákona bolo úplne zbytočné, sú v celom rozsahu nepravdivé. V prvom rade je potrebné konštatovať, že naša spoločnosť v námietkach nenamietala použitie § 119 ods. 3 stavebného zákona len na „vlastníctvo stavieb“. Ako z vyššie uvedeného vyplýva použitie § 119 ods. 3 stavebného zákona sa aplikuje výlučne (i) na územné konanie týkajúce sa stavieb a (ii) na stavebné konanie o povolení stavieb, terénnych úprav, prác a zariadení. Pokiaľ stavebný úrad tvrdil, že v takomto prípade by bolo použitie slova „navrhovateľ“ v predmetnom znení zákona úplne zbytočné (a teda de facto by v predmetnom ustanovení postačovalo ponechanie slovného spojenia stavebníkom alebo „vlastníkom stavby“), týmto stavebný úrad preukazuje neznalosť stavebného zákona, keďže pojem stavebník sa v stavebnom zákone objavuje až vo fáze povoľovania stavieb (ohlásenie stavby, stavebné povolenie), pričom do tohto momentu sa pojem stavebník nepoužíva, a preto v procese podľa § 32 písm. a) stavebného zákona územné konanie a rozhodnutie o umiestnení stavby) nevystupuje stavebník, ale navrhovateľ a preto v žiadnom prípade nemožno súhlasiť s tvrdením stavebného úradu podľa ktorého, ak by zákonodarca mal na mysli zúženie takejto neustrannosti konania len na vlastníctvo stavieb, slovo „navrhovateľ“ by v predmetnom znení zákona bolo úplne zbytočné.

Naša spoločnosť zároveň uvádza, že stavebný úrad v odôvodnení svojho pôvodného rozhodnutia poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 20 S/84/2015, ktoré však nemá nič spoločné s prejednávanou vecou, nakoľko predmetom konania nebolo posudzovanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, na ktoré sa §119 ods. 3 stavebného zákona neaplikuje, ale predmetom bolo posudzovanie rozhodnutia o umiestnení stavby, na ktoré sa §119 ods. 3 stavebného zákona aplikuje a preto poukazovanie na toto rozhodnutie neobstojí. Naopak naša spoločnosť poukazuje na Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 23. mája 2013, sp. zn. 8 Sžp 13/2012 podľa ktorého platí, že: Určenie iného orgánu na konanie a rozhodovanie vo veci ako by bol príslušný, treba, ako výnimku z pravidla, uplatňovať reštriktívne. Stavebný zákon taxatívne vymedzuje situácie, ktoré odôvodňujú aplikáciu § 119 ods. 3 a tieto nemožno rozširovať. Prihliadajúc na skutočnosť, že na určenie príslušného stavebného úradu sa nevzťahuje správny poriadok, treba dbať o to, aby takýto postup neznamenal prejav svojvôle správneho orgánu. Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že napadnuté rozhodnutie vydal neoprávnený orgán a postup v tejto veci je prejavom svojvôle správneho orgánu.

Náš výklad je podporený aj stanoviskom MDVRR SR, odboru štátnej stavebnej správy č. 01555/B621- SV/02257/Kr zo dňa 20. 1.2014, v ktorom ministerstvo uviedlo, že rozhodnutie o stavebnej uzávere podľa ustanovenia § 39d stavebného zákona vydáva územne príslušný stavebný úrad, ktorým je obec a nie je potrebné aplikovať ustanovenie § 119 ods. 3 stavebného zákona.

Vzhľadom na uvedené je treba konštatovať, že začatie územného konania o stavebnej uzávere vydané v tejto veci vydal územne nepríslušný stavebný úrad. Postup stavebného úradu je tak nezákonný, čoho dôsledkom je aj to, že napadnuté rozhodnutie je nezákonné.

4/ Namietame, že pri vydaní napadnutého rozhodnutia neboli splnené všetky zákonom stanovené podmienky, a teda napadnuté rozhodnutie je nezákonné. Návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, ako aj napadnuté rozhodnutie bolo odôvodnené potrebou komplexného priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality Jazerné polia, ktoré

mal zabezpečiť územný plán zóny Lúčky-Jazerné polia. V zmysle § 39d ods. 1 stavebného zákona platí, že 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 v odôvodnení napadnutého rozhodnutia poukazuje na to, že podkladom pre vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere môže byť aj územný plán zóny, čo však naša spoločnosť nerozporovala. Naša spoločnosť rozporuje to, že len samotná skutočnosť, že Mesto Skalica pripravuje územný plán zóny, pritom samo o sebe nie je zákonným dôvodom na vyhlásenie stavebnej uzávery (§ 39d ods. 1 stavebného zákona), nakoľko z návrhu navrhovateľa, ale ani z napadnutého rozhodnutia nevyplýva, ako by eventúálna stavebná činnosť znemožnila budúce využívanie územia podľa pripravovaného územného plánu zóny Lúčky-Jazerné polia. Uvádzame, že doplnenie navrhovateľa zo dňa 26.1.2024 je len formálne (ide o konštatovanie všeobecných fráz bez ich konkrétnej aplikácie na daný skutkový prípad), nakoľko v danom prípade musia byť naplnené a dostatočne a jednoznačne aj preukázané ďalšie zákonné podmienky (§ 39d ods. 1 stavebného zákona), a to ako by eventúálna stavebná činnosť mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu. V odôvodnení návrhu navrhovateľa, ale aj v odôvodnení napadnutého rozhodnutia ide len o konštatovanie akýchsi všeobecných fráz bez ich konkrétnej aplikácie na daný skutkový prípad a jeho odlišnosti, pričom táto skutočnosť absentuje tak vo výrokovvej časti napadnutého rozhodnutia ako aj v jeho odôvodnení, v čoho dôsledku je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť. Daný skutkový stav predmetného územia BOS je v skutočnosti taký, že časť územia už je zastavaná /k čomu sa vyjadrujeme nižšie/ a na podstatnú časť zvyšnej časti územia sú vydané už územné rozhodnutie, a to je jednak pre stavbu našej spoločnosti a jednak pre stavbu „POINT Skalica“ a preto nemožno hovoriť o potrebe stavebnej uzávery z dôvodu stabilizácie územia a znemožnenia budúceho využitia územia, nakoľko podstatná časť celého územia už je zastavaná, resp. určená na zastavanie.

Dôvodom pre vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere tak nemôže byť len samotné obstaranie územného plánu zóny a ani abstraktné tvrdenie navrhovateľa o potrebe stabilizácie územia, nakoľko platí, že zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov upravované územným plánom zóny musia byť v súlade so zásadami a regulatívmi priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov podľa platného územného plánu obce - v danom prípade Územného plánu Mesta Skalica, t.j. len obstaranie územného plánu zóny a abstraktné tvrdenie navrhovateľa o potrebe stabilizácie územia nemôžu preukazovať a ani nepreukazujú zákonné podmienky na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v zmysle ustanovenia § 39d ods. 1 stavebného zákona, t.j. ako by eventúálna stavebná činnosť na dotknutom území mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu, keďže každá stavebná činnosť musí byť v súlade s územným plánom Mesta Skalica. Stavebný úrad sa v predmetnom konaní preto nedostatočným spôsobom zaoberal splnením všetkých zákonných podmienok, pričom splnenie týchto podmienok zo spisového materiálu nevyplýva, a preto máme za to, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere, a preto je napadnuté rozhodnutie nezákonné.

V zmysle § 3 ods. 7 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona č. 453/2000 Z.z. návrh na vymedzenie chránenej časti krajiny (chráneného územia, ochranného pásma) alebo na vyhlásenie stavebnej uzávery obsahuje okrem náležitostí podľa odsekov 1 až 3 ďalšie podklady a dokumentáciu, z ktorých musia byť dostatočne zrejmé najmä

a) dôvody a rozsah navrhovaných opatrení s presným vecným a územným vymedzením navrhovaných zákazov alebo obmedzení.

b) dôsledky, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie územia s návrhom potrebných územnotechnických a organizačných opatrení.

Tvrdíme, že Mesto Skalica v návrhu, ako aj stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí nedostatočne zdôvodnili navrhované opatrenia. Mesto Skalica v návrhu neuviedlo konkrétne stavebné činnosti, ktoré by mohli reálne sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny do takej miery, že by bolo nutné kvôli nim vyhlásiť stavebnú uzáveru a znemožniť tým nakladanie s vlastným majetkom hromadne všetkým vlastníkom nehnuteľností v riešenom území a obmedziť Ústavou SR garantované základné právo.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí tak bez akéhokoľvek bližšieho odôvodnenia len konštatoval, že má za to, že splnenie podmienok stanovených v návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere považuje za dostatočné, pričom má za to, že samotný návrh je vypracovaný v súlade s § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. V tomto smere máme za to, že napadnuté rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, keďže stavebný úrad len hrubo konštatuje, že má za to, že podmienky pre vydanie rozhodnutia sú splnené, pričom z týchto tvrdení nevyplýva, ktoré skutočnosti boli podkladom pre takéto tvrdenie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, čo je v rozpore s § 47 ods. 3 správneho poriadku. Stavebný úrad svojim napadnutým rozsudkom opomenul a porušil základné právo účastníkov konania, a to právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia.

Vzhľadom na § 35 ods. 3 stavebného zákona namietame, že stavebný úrad nespĺnil všetky zákonom stanovené podmienky, pretože predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre vydanie rozhodnutia, čím stavebný úrad nezistil dostatočne skutkový stav veci, keď začal územné konanie o stavebnej uzávere len na základe oznámenia o územnoplánovacej dokumentácii a nezabezpečil si ďalšie podklady preukazujúce existenciu takých stavebných činností, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu. Len samotné konštatovanie o príprave územného plánu zóny na vyhlásenie stavebnej uzávery v žiadnom prípade nepostačuje a stavebný úrad si nezaobstaral žiadne dôkazy preukazujúce existenciu takých stavebných činností, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu do takej miery, že by bolo nutné kvôli nim vyhlásiť stavebnú uzáveru a znemožniť tým nakladanie s vlastným majetkom vlastníkom nehnuteľností v riešenom území. Stavebný úrad sa tak vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere dopustil aj porušenia princípu materiálnej pravdy zakotvenej v ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku, ktorý vyžaduje, aby správny orgán pri svojej rozhodovacej činnosti vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci (§ 46 správneho poriadku).

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí opätovne bez akéhokoľvek bližšieho odôvodnenia len konštatoval, že má za to, že podklady pre vydanie územného rozhodnutia boli zo strany navrhovateľa dostatočné. V tomto smere máme za to, že napadnuté rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, keďže stavebný úrad len hrubo konštatuje, že má za to, že podklady pre vydanie územného rozhodnutia boli zo strany navrhovateľa dostatočné, pričom z týchto tvrdení nevyplýva, ktoré skutočnosti boli podkladom pre takéto tvrdenie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, čo je v rozpore s § 47 ods. 3 správneho poriadku. Stavebný úrad svojim napadnutým rozsudkom opomenul a porušil základné právo účastníkov konania, a to právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia.

5/ Namietame, že rozhodnutie o stavebnej uzávere predstavuje významný zásah do vlastníckeho práva tých, ktorých nehnuteľnosti tomuto nástroju právnej regulácie podliehajú, nakoľko dotčení vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach prípustných podľa stavebnej uzávery. Znamená to predovšetkým, že sú obmedzení v tom, čo so svojim pozemkom či stavbou v budúcnosti môžu robiť, na prípustné varianty využitia ich nehnuteľností. Stavebná uzávera môže predstavovať zásadné obmedzenie Ústavou SR zaručeného práva

vlastníť majetok (čl. 11 LZPS). Zásahy do vlastníckeho práva preto musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutnej nutnej miere a najšetnejším zo spôsobov vedúcich rozumne k zamýšľanému cieľu, nediskriminačným spôsobom a s vylúčením ľubovôle a byť uskutočňované na základe zákona. Zdôrazňujeme, že v tomto prípade neexistuje žiadny právny dôvod, na základe ktorého by stavebný úrad zasiahol do vlastníckeho práva vlastníka predmetných pozemkov tým, že mu znemožní stavebnú činnosť, ktorá je v súlade s prijatým a aktuálnym územným plánom Mesta Skalica. Činnosťou stavebného úradu, ktorý nezákonným spôsobom bez právneho dôvodu zasahuje do vlastníckych práv vlastníka pozemku, je v rozpore s ustanoveniami stavebného zákona. Takýmto nezákonným spôsobom vzniká vlastníkovi pozemkov škoda, nakoľko je mu znemožnené pokračovať v stavebnej činnosti na predmetných pozemkoch v zmysle platného Územného plánu Mesta Skalica.

Nezákonný postup je možné kvalifikovať ako zásah do práva na majetok v prípade, ak by takýmto postupom vznikla vlastníkovi pozemku škoda (v dôsledku znemožnenia realizácie podnikateľského zámeru na pozemku). V takomto prípade obec zodpovedá za škodu v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov. Jedná sa o absolútnu objektívnu zodpovednosť za škodu bez možnosti liberácie.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí opätovne bez akéhokolvek bližšieho odôvodnia len konštatoval, že má za to, že nakoľko územný plán mesta Skalica vo svojej záväznej časti uvádza potrebu vypracovania územného plánu zóny pre predmetnú lokalitu a táto nebola zo strany vlastníkov pripomienkovaná, má za to, že stavebný úrad postupuje v konaní v súlade s § 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení. V tomto smere opätovne poukazujeme na to, že len samotná skutočnosť, že Mesto Skalica pripravuje územný plán zóny nie je zákonným dôvodom pre vydanie stavebnej uzávery a preto len skutočnosť, že územný plán mesta Skalica vo svojej záväznej časti uvádza potrebu vypracovania územného plánu zóny nemôže odôvodňovať vydanie napadnutého rozhodnutia a nemôže preukazovať to, že stavebný úrad postupuje v súlade so zákonom.

6/ Ústava SR zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký obsah vlastníckeho práva a rovnakú ochranu tohto práva, pričom stanovuje aj rovnaké podmienky, pri dodržaní ktorých je toto obmedzenie možné, a rozhodnutím o stavebnej uzávere v tomto konkrétnom prípade by bol vlastník nehnuteľností obmedzený na svojich právach nad mieru primeranú pomerom.

Poukazujeme na to, že ako vlastník špecifikovaných nehnuteľností máme podnikateľský zámer na nich vykonať viaceré úkony inžinierskej a stavebnej činnosti, a to v súlade so schváleným Územným plánom Mesta Skalica. Poukazujeme na to, že Územný plán Mesta Skalica určuje územia Mesta Skalica, pre ktoré je možné obstarat' a schváliť územný plán zóny. Z uvedeného vyplýva, že pripravovaný územný plán zóny môže výlučne len bližšie špecifikovať podmienky, za ktorých je možné na území využívať existujúce pozemky na stavebnú činnosť, pričom však takúto činnosť nemôže úplne vylúčiť (resp. zakázať z dôvodu, že takýto spôsob využitia by bol v rozpore so schváleným Územným plánom mesta Skalica). Z uvedeného dôvodu máme za to, že vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere došlo k nedôvodnému zásahu do Ústavou SR garantovaného vlastníckeho práva, kedy neboli splnené zákonné dôvody na jeho obmedzenie.

Ústava SR zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký obsah ich vlastníckeho práva a rovnakú ochranu tohto práva. Táto ochrana nie je formálna a zahŕňa ochranu reálneho výkonu vlastníckeho práva so všetkými atribútmi obsahu tohto práva. Ak je nevyhnutné výkon vlastníckeho práva určitého vlastníka obmedziť, stanovuje Ústava SR podmienky, pri dodržaní ktorých je toto obmedzenie možné. V zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR nútené obmedzenie

vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Tieto podmienky musia byť dodržané súčasne. Tvrdíme, že v danom prípade nie sú splnené podmienky na nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy. Verejný záujem v danom konaní v označenom rozsahu nebol preukázaný. Navrhnutie stavebnej uzávery, ako aj celé obdobie jej trvania musí byť podložené nevyhnutnou existenciou verejného záujmu budúceho využitia konkrétneho pozemku (resp. stavieb) na území, pre ktoré má platiť stavebná uzávera, pričom toto obmedzenie môže byť len v nevyhnutnom rozsahu a za náhradu a pri existencii zákonom určeného verejného záujmu.

Stavebný úrad sa vydaním napadnutého rozhodnutia v konečnom dôsledku dopustil aj porušenia princípu legitímneho očakávania zakotveného v ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku, ktorý sa prejavuje tak, že budúce správanie správneho orgánu v konkrétnej veci musí byť vzhľadom na platnú právnu úpravu a jeho predchádzajúce konanie na základe takejto právnej úpravy - predvídateľné, keď by obmedzil vlastníkov pozemkov dotknutých stavebnou uzáverou rozhodnutím o stavebnej uzávere aj napriek tomu, že jestvujúci územný plán Mesta Skalica na konkrétnych pozemkoch účastníka konania výstavbu povoľuje. Takýmto konaním dochádza aj k porušeniu princípu proporcionality zakotveného v § 3 ods. 4 správneho poriadku. V správnom poriadku je tento princíp vyjadrený požiadavkou, aby práva osôb nadobudnuté dobromyseľne boli postupom správneho orgánu čo najmenej dotknuté a aby orgán používal prostriedky donútenia, ktoré osobu čo najmenej postihujú a vedú k cieľu. Tvrdíme, že rozhodnutie o stavebnej uzávere, ktoré zakazuje stavebnú činnosť na pozemkoch, bez možnosti výstavby nových stavieb bez právne relevantného dôvodu predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. prvej vety Ústavy SR.

7/ Namietame, že naša spoločnosť nadobudla pozemky, ktoré sú dotknuté návrhom na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere s vedomím, že tieto sú zaradené v Územnom pláne Mesta Skalica ako pozemky určené na výstavbu a so zámerom na tento účel nehnuteľnosti využiť. Za týmto účelom vykonala naša spoločnosť množstvo úkonov, ktoré ju stáli nemalé finančné prostriedky. Pri nadobudnutí vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam konala v dobrej viere v dlhodobé trvanie platnosti a účinnosti Mestom Skalica vypracovaného a schváleného územného plánu. Eventuálne vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere vzťahujúcej sa na vyššie uvedené pozemky bude mať značne nepriaznivé dôsledky vo vzťahu k našej spoločnosti, spočívajúce najmä v obmedzení, resp. úplnom znemožnení realizovania zámerov našej spoločnosti v súvislosti s predmetnou nehnuteľnosťou, zníženie trhovej hodnoty nehnuteľnosti a v dôsledku toho spôsobenie majetkovej škody spoločnosti.

K tvrdeniam stavebného úradu, podľa ktorých v čase nadobudnutia pozemkov bola územnoplánovacia dokumentácia mesta, ktorá v danej lokalite stanovovala potrebu riešenia územnoplánovacej dokumentácie zóny verejne prístupná, a teda spoločnosť mala dostatočný prístup k informáciám, akým spôsobom bude ďalej koordinovaný rozvoj v predmetnom území prebiehať uvádzame, že stavebný úrad týmto spôsobom konštatuje, že naša spoločnosť mala mať vedomosť o tom, že na predmetné nehnuteľnosti bude vydaná stavebná uzávera, a teda stavebný úrad týmto spôsobom de facto automatizuje, že v prípade stanovenia potreby vypracovávania územného plánu zóny táto skutočnosť znamená, že je to dôvodom na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, čo je v rozpore s § 39d ods. 1 stavebného zákona. Aj v tomto smere poukazujeme opätovne na to, že podmienené určovanie zásad a regulatív v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo odkazom na neexistujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu alebo územnoplánovacie podklady je neprípustné.

8/ Namietame, že v územnom pláne Mesta Skalica sa lokalita vyznačená ako regulačný blok BOŠ (viď príloha oznámenia navrhovateľa zo dňa 8.12.2022) dotýka aj ďalších pozemkov,

a to pozemkov parciel č. 13570/3, 13575/26, 13575/10, 13570/2, 13575/21, 13575/13, 13686/1, 13685/1, parcely reg. C" KN, kat. úz. Skalica a z nemalej časti zasahuje aj do pozemkov parciel č. 13575/15, 13575/3, 13575/12, 13575/8, 13575/7, 13571/4, 13571/2, 13575/5, 13575725, 13575/18, 13575/22, 13575/35, 13575/39, 13575/41, parcely reg. „C“ KN, kat. úz. Skalica, pričom navrhovateľ na tieto parcely nepožaduje stavebnú uzáveru. hoci na pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania navrhovateľ požaduje zriadenie stavebnej uzávery z dôvodu, že patria do regulačného bloku BOS, na ktorý navrhovateľ obstaral územný plán zóny Lúčky-Jazerné polia, čo jednoznačne a preukázateľne predstavuje diskriminačné konanie zo strany navrhovateľa, keďže navrhovateľ z rovnakého dôvodu plánuje zákaz stavebnej činnosti na pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto konania a na zvyšné pozemky, ktoré rovnako patria do regulačného bloku BOŠ už navrhovateľ v minulosti povoľoval výstavbu a ani v navrhovanej stavebnej uzávere nemá dôjsť k obmedzeniu vlastníckeho práva vlastníkov vyššie uvedených pozemkov.

Je zarážajúce, že navrhovateľ do dnešného dňa na vyššie uvedených parcelách povoľoval výstavbu (hoci aj tieto patria do regulačného bloku BOŠ) a na parcelách, ktoré sú predmetom tohto konania výstavbu plánuje na regulované obdobie zakázať. Je zároveň zarážajúce, že ani územie, na ktoré navrhovateľ pripravuje územný plán zóny nie je v územnom rozsahu v súlade s územným plánom Mesta Skalica, ktorý regulačný blok BOS vzťahuje na širšie územie ako navrhuje navrhovateľ.

V zmysle čl. 20 ods. 1 Ústavy SR: Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje. Uvedené konanie navrhovateľa tak predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, pretože znevýhodňuje vlastníkov parciel, ktoré sú predmetom tohto konania, oproti vlastníkom parciel uvedených vyššie, hoci všetky tieto pozemky patria do regulačného bloku BOS, na ktorý navrhovateľ pripravuje územný plán zóny a z vlastnej svojvôle na časť týchto pozemkov, ktoré sú predmetom tohto konania požaduje zriadenie stavebnej uzávery a na časť pozemkov uvedených vyššie nie. Navrhovaná stavebná uzávera tak predstavuje nedôvodný zásah do vlastníckych práv jednotlivých vlastníkov a je prejavom svojvôle navrhovateľa.

K tvrdeniam stavebného úradu, že predmetné pozemky, ktoré nie sú súčasťou návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere boli riešené v samostatnom správnom konaní a podľa ktorých na predmetných pozemkoch je k dnešnému dňu zrealizovaná výstavba, nepredpokladá sa jej ďalší rozvoj a teda nebola predmetom návrhu na vydanie územného rozhodnutia uvádzame, že aj tieto pozemky patria do regulačného bloku BOS a aj v danom prípade by neadekvátne a nekoordinované zásahy do územia mohli mať nepriaznivý vplyv na samotné územie.

### III.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame, aby odvolací správny orgán napadnuté územné rozhodnutie o stavebnej uzávere č.j. výst. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025, vydané Mestom Gbely, stavebný úrad, Nám. slobody 1261, 908 45 Gbely zmenil tak, že návrh navrhovateľa Mesta Skalica na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere zamietol eventuálne žiadame, aby odvolací správny orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad mesto Gbely listom č. 23-235/2026 zo dňa 02.02.2026 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a určil im lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia na vyjadrenie.

V lehote sa k odvolaniu nevyjadril žiaden z účastníkov konania.

Stavebný úrad prvého stupňa o odvolaní nerozhodol a v súlade s §-om 57 ods. 2 správneho poriadku predložil kompletný spisový materiál Regionálnemu úradu Trnava na rozhodnutie.

Podľa §-u 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

Podľa §-u 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa §-u 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa §-u 3 ods. 1,2,4,5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Účastníkom, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. Rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú nato, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa §-u 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa §-u 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť 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.

Podľa §-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.

Podľa §-u 59 ods. 2 správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Podľa §-u 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže

vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

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.

Podľa ods. 2 stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Podľa ods. 4 ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz.

Regionálny úrad Trnava ako odvolací orgán preskúmal podľa §-u 59 správneho poriadku predložený spisový materiál a konštatuje, že stavebný úrad mesto Gbely nepostupoval v súlade s uvedenými zákonnými ustanoveniami. Odvolací orgán dospel k záveru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu mesto Gbely je potrebné zrušiť z dôvodu nezákonnosti a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

Regionálny úrad Trnava k preskúmanému spisovému materiálu konštatuje nasledovné:

Stavebná uzávera je právny inštitút stavebného práva, pri ktorom musí stavebný úrad veľmi opatrne pristupovať k obsahu stavebnej uzávery, vzhľadom k tomu, že výrazným spôsobom zasahuje do samotného obsahu vlastníckeho práva, umožňujúc vlastníkovi nakladať s predmetom jeho vlastníctva, ktoré v sebe zahŕňa aj právo zastavať svoj pozemok ako objekt vlastníckeho práva.

V rámci územného konania o stavebnej uzávere postupuje stavebný úrad ako v správnom konaní. Výsledkom správneho konania je vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere. Tak ako akékoľvek iné rozhodnutie vydané v rámci správneho konania, aj rozhodnutie o územnom konaní o stavebnej uzávere, aby vyvolalo účinky, musí byť právoplatné. Všetky územné konania predchádzajúce právoplatnosti územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, je povinný stavebný úrad vybaviť a nemôže na ne aplikovať existenciu územného rozhodnutia o stavebnej uzávere.

K vyššie uvedenému dospel aj prokurátor Krajskej prokuratúry Trnava, ktorý v rámci protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Trnava č. Kd 125/22/2200-12 zo dňa 01.12.2022 konštatoval, že prebiehajúce územné konanie nezávisí od budúceho konania o stavebnej uzávere, ktoré nebolo právoplatne skončené. Z §-u 37 ods. 1 a 2 stavebného zákona jednoznačne vyplýva, že podkladom pre územné rozhodnutie je schválený územný plán mesta príp. zóny, pričom stavebný úrad je povinný preskúmať súlad návrhu na vydanie územného rozhodnutia s územným plánom mesta a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že len predchádzajúce právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere by mohlo byť prekážkou pre vydanie územného rozhodnutia, nie však prebiehajúce konanie o stavebnej uzávere, ktorého výsledok v čase rozhodovania stavebného úradu v územnom konaní o umiestnení stavby nie je istý. Prebiehajúce konanie o stavebnej uzávere nemôže brániť vydaniu územného rozhodnutia. Uvedený postup stavebného úradu nemožno akceptovať ako zákonný. Len právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere by mohlo byť podkladom pre územné rozhodnutie, rovnako ako riadne schválený územný plán prijatý vo forme všeobecne záväzného nariadenia, čo vyplýva aj z judikatúry Najvyššieho súdu SR.

Nezákonný postup stavebného úradu bol prokurátorom vyhodnotený ako porušenie

zákona, a to správneho poriadku a stavebného zákona, v dôsledku čoho bolo zo strany prokurátora navrhnuté napádané rozhodnutie stavebného úradu ako nezákonné zrušiť.

S poukazom na § 37 ods. 1 a 2 stavebného zákona, ktorými je stavebný úrad striktnie viazaný, je totiž zrejmé, že prekážkou pre vydanie územného rozhodnutia by mohlo byť len predchádzajúce právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Nesprávne právne posúdenie veci stavebným úradom viedlo stavebný úrad mesto Gbely k nezákonnosti spočívajúcej v tom, že časť pozemkov, na ktoré prebieha územné konanie, je aj súčasťou stavebnej uzávery, čím bol porušený § 39d ods. 1 stavebného zákona.

Za slabú stránku procesnej rozhodovacej činnosti stavebného úradu mesto Gbely považuje odvolací orgán ignorovanie účastníkov konania v ich postavení. Účastník konania má procesný nárok na to, aby bol oboznámený so stavom konania po prerušení, s podkladmi rozhodnutia, s pokračovaním v konaní. Správny orgán podľa §-u 33 ods. 2 správneho poriadku je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Stavebný úrad mesto Gbely bol povinný v konaní postupovať v súlade so správnym poriadkom, stavebným zákonom a s nimi súvisiacimi predpismi.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že stavebný úrad mesto Gbely nebol oprávnený zaradiť pozemky, na ktoré prebieha územné konanie, do konania o stavebnej uzávere, nakoľko výstavbu v konkrétnej lokalite môže obmedziť len právoplatné územné rozhodnutie o stavebnej uzávere.

K jednotlivým dôvodom odvolania JUDr. Ľubomíra Vaneka ako právneho zástupcu účastníkov konania Martina Vajaya a Petra Seršena uvádza odvolací orgán nasledovne:

Odvolací orgán po preskúmaní spisového materiálu nemá možnosť relevantne vyhodnotiť stav obstarávania územnej zóny. V každom prípade je však neprijateľné, aby mesto Skalica žiadalo o stavebnú uzáveru, ak by obstarávanie územného plánu zóny bol v budúcnosti a stavebná uzávera by obmedzila výrazne práva vlastníkov pozemkov v súčasnosti. Námietka je nevyhodnotiteľná.

Samotná frekvencia týkajúca sa zásahov do územnoplánovacích podkladov je vždy ponechaná na obci, resp. meste ako orgáne územného plánovania. Námietka je neopodstatnená.

Nesúlady medzi plochou určenou na stavebnú uzáveru a plochou, ktorá je pokrytá prebiehajúcim územným konaním, resp. právoplatnými územnými rozhodnutiami, musí byť odstránený a plochy, kde prebieha územné konanie alebo je vydané územné rozhodnutie, nemožno zaradiť do plôch stavebnej uzávery.

Námietka je opodstatnená.

Všetky vydané územné rozhodnutia vrátane prebiehajúcich územných konaní o vydanie územného rozhodnutia predchádzajúce právoplatnú stavebnú uzáveru musia byť rešpektované. Jedná sa o zásadu legitímnych očakávaní, v rámci ktorých musia byť jednotlivé kroky stavebného úradu mesto Gbely čitateľné.

Námietka je opodstatnená.

Územné rozhodnutie o stavebnej uzávere musí byť dôvodné, zreteľné a bez pochybností.

Stavebná uzávera ako právny inštitút stavebného práva je nástrojom nielen na reguláciu výstavby v území, ale k regulácii výstavby koreluje výrazný zásah do vlastníckeho práva fyzických a právnických osôb garantovaných Ústavou SR a takýto zásah vyžaduje riadnu pripravenosť mesta, zreteľnosť a pochopiteľnosť zásahu.

Námietka je opodstatnená.

K jednotlivým dôvodom odvolania BD Skalica, s.r.o. uvádza Regionálny úrad Trnava nasledovné:

1. Správny orgán po prerušení konania a zaslaní výzvy navrhovateľovi mestu Skalica bol povinný dodržať základný procesný predpis a to zákon o správnom konaní, ktorý v §-e 33 ods. 2 uvádza, že správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu, k spôsobu jeho zistenia, príp. navrhnúť jeho doplnenie. Správny orgán je viazaný uvedeným §-om 33 ods. 2 správneho poriadku a o to viac je potrebné tento postup dodržať, keď stavebný úrad rozhoduje meritórne vo veci. Stavebný úrad mesto Gbely po obdržaní žiadaných dokladov, mal oboznámiť účastníkov konania s doloženými dokladmi a dať im možnosť sa k podkladom rozhodnutia vyjadriť. Samotný stavebný úrad však tak neurobil a meritórne rozhodol.

Námietka je opodstatnená.

Námietka BD Skalica, s.r.o. o nedoručení rozhodnutia je nepravdivá, rozhodnutie bolo doručené elektronicky dňa 05.01.2026, čo je podložené elektronickou doručenkou v tlačovej forme.

Námietka je neopodstatnená.

2. K námietkam o zahrnutí pozemkov odvolateľa z územného rozhodnutia do územia stavebnej uzávery uvádza odvolací orgán, že v skutočnosti napadnuté rozhodnutie uvádza vo výrokovej časti rozhodnutia aj pozemky, ktoré podľa tvrdenia odvolateľa sú pozemky, ktoré boli už súčasťou územného konania aj odvolania voči územnému rozhodnutiu.

Námietky sú opodstatnené.

3. K námietkam o nepríslušnosti stavebného úradu obec Gbely uvádza odvolací orgán, že v zmysle §-u 119 ods. 3 stavebného zákona je obec (mesto Skalica) navrhovateľom na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere v §-u 39d ods. 1 stavebného zákona, kde sa rozhodnutím o stavebnej uzávere 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 uvedenej dikcie stavebného zákona vyplýva, že obec je navrhovateľom konania o stavebnej uzávere a preto nie je príslušná o stavebnej uzávere rozhodovať. Usmernenie nie je všeobecným právnym predpisom. Platná legislatíva pracuje s pojmom navrhovateľ a z tejto zákonnej definície nie je vyňatý ani navrhovateľ územného rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Námietky sú neopodstatnené.

4. K námietkam o nedostatočných dôvodoch na použitie inštitútu stavebnej uzávery uvádza Regionálny úrad Trnava, že sa stotožnil s námietkami uvádzanými odvolateľom BD Skalica, s.r.o. a vzhľadom na charakter stavebnej uzávery a jej značný zásah do dispozičných práv vlastníkov nehnuteľností v riešenom území je potrebné zo strany stavebného úradu postupovať striktnie podľa zákona, s vysokou mierou zodpovednosti a použitie inštitútu stavebnej uzávery riadne zdôvodniť.

Námietky sú opodstatnené.

5. K námietkam o nadmernom zásahu do práv vlastníka nehnuteľností v území Jazerné polia uvádza odvolací orgán, že nedôsledným vypracovaním napadnutého rozhodnutia nastala situácia, že pozemky odvolateľa boli sčasti zahrnuté do územia stavebnej uzávery, čo je v rozpore so zákonom, na uvedený postup nemá stavebný úrad kompetenciu. Pozemky, na ktoré prebieha územné konanie pre navrhovateľa HANT Development, a.s., parc. č. 13567/3, 13568/3, 13569/3, 13570/11 sa uvádzajú aj vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia. V uvedenom bol porušený § 3 ods. 1 a § 32 ods. 1 správneho poriadku a stavebný úrad prvého stupňa, nakoľko nebol zabezpečený postup v súlade so zákonmi a právnymi predpismi a nebol zistený skutočný stav veci.

Námietky sú opodstatnené.

6. K námietkam o zásahu do Ústavou SR chránených práv uvádza odvolací orgán, že k obmedzeniu nakladania s pozemkami, ktoré sú zahrnuté do územia stavebnej uzávery sa vyjadril odvolací orgán vyššie v texte. Odvolací orgán má za to, že obmedzenie vlastníkov pozemkov stavebnou uzáverou je vážnym zásahom do dispozičných práv vlastníkov pozemkov a preto je dôvodné, aby sa stavebný úrad mesto Gbely vysporiadal s inštitútom stavebnej uzávery v nadväznosti na vydané územné rozhodnutia.

Námietky sú opodstatnené.

7. K námietkam odkazovania na neexistujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu alebo územnoplánovacie podklady ako neprípustný stav uvádza odvolací orgán, že sa stotožnil s uvedenými námietkami a považuje ich za opodstatnené.

8. K námietkam o nesúlade stavu pozemkov v rámci BOŠ z územného plánu mesta Skalica a navrhnutou stavebnou uzáverou uvádza Regionálny úrad Trnava, že predmetom odvolania je nesúlad medzi pozemkami vymedzenými stavebnou uzáverou a pozemkami, na ktorých prebieha územné konanie, resp. ktoré boli už súčasťou územného rozhodnutia. Vzhľadom k uvedenej chybe, sú námietky opodstatnené.

V novom prejednaní stavebný úrad mesto Gbely bude postupovať tak, že detailne vyšpecifikuje pozemky, ktoré budú súčasťou stavebnej uzávery, pričom súčasťou stavebnej uzávery už nesmú byť pozemky, na ktoré prebieha územné konanie, resp. je vydané územné rozhodnutie. Je potrebné, aby stavebný úrad mesto Gbely postupoval dostatočne precízne v špecifikácii pozemkov určených do stavebnej uzávery. Výroková časť rozhodnutia je základom rozhodnutia a na ňu musí nadväzovať odôvodnenie rozhodnutia. V samotnom rozhodnutí musí byť presne vyšpecifikované územie stavebnej uzávery tak, aby nebolo pochybností o jej obsahu.

Regionálny úrad Trnava rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej 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** ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom podľa zák. č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

**Bc. Mgr. Erik Višňovský**  
riaditeľ

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava

#### **Doručí sa**

1. Mesto Skalica, Námestie slobody 10, 909 01 Skalica

2. BD Skalica s.r.o., Stará Ivánska cesta 1/386, 821 04 Bratislava - Ružinov
  3. JUDr. Ľubomír Vanek, Potočná 169/85, 909 01 Skalica (pr. zást. za Martin Vajay, Jednoradová 1588/24, 909 01 Skalica a Peter Seršen, Svätoplukova 2921/31, 909 01 Skalica)
  4. Andrej Rubač, Sotinská 1474/11, 905 01 Senica
  5. Branislav Morávek, Sládkovičova 192/16, 905 01 Senica
  6. Pavol Morávek, Sládkovičova 192/16, 905 01 Senica
  7. Jana Romančíková, Dr. Valacha 1255/52, 909 01 Skalica
  8. Anton Laky, Tbiliská 7627/11, 831 06 Bratislava
  9. TRIGON+, s.r.o., Križna 5/2695, 909 01 Skalica
  10. Dušan Šara, 049 01 Muráň č. 480
  11. OPC holding. a. s., G. Švéniho 8b/2794, Prievidza
  12. Okresný úrad Skalica, odbor starostlivosti o ŽP, Štefánikova 2157/20, 909 01 Skalica
  13. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
  14. SPP- distribúcia, a.s., Plátennicka 19013/2, 821 09 Bratislava
  15. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
  16. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
  17. Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Senici, Kolónia 557, 905 01 Senica
  18. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Skalici, Štúrova 1, 908 51 Holíč
  19. Okresný úrad Senica, pozemkový a lesný odbor, Hollého 750, 905 01 Senica
  20. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava
  21. Verejná vyhláška - doručí sa neznámym účastníkom konania + pani Márii Vašečkovej, parc.č. 13564 - LV č. 10696
22. Mesto Gbely, stavebný úrad, Nám. slobody 1261, 908 45 Gbely – po právopl. so spisom

Doručenie verejnou vyhláškou:

- neznámym účastníkom konania
- Márii Vašečkovej, parc.č. 13564 - LV č. 10696

Vyvesené dňa 22.5.2026



Zvesené dňa \_\_\_\_\_

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu  
Slovenskej republiky  
Regionálny úrad pre územné plánovanie  
a výstavbu Trnava  
Ulica Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava  
-1-

# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Gbely - odvolanie BD Skalica, JUDr. Vanek voči územnému rozhodnutiu o stavebnej uzávere č. 427/2022-7202/2025 zo dňa 18.12.2025 navrhovateľa Mesto Skalica, Námestie slobody č. 10, 909 01 Skalica - rozhodnutie
Identifikátor:	22903/39186/2026/21.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Bc. Mgr. Erik Višňovský OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	21.05.2026 10:16:21 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	21.05.2026 08:16:37 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	22903/39186/2026/21.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	JUDr. Denisa Holúbková Pavlíková
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	22.05.2026
Podpis a pečaťka:	