



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Trnava, 05.10.2026

Číslo reg. spisu: 29289/2026-21.1.2.1

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trnava (ďalej „Regionálny úrad Trnava“) ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), v konaní o odvolaní Pavla Huťu, bytom SNP 1783/45, 908 51 Holíč, proti rozhodnutiu stavebného úradu Obec Radošovce č. 17/2026 zo dňa 18.05.2026, ktorým bola dodatočne povolená stavba „Rodinný dom“ na pozemkoch registra „C“, parc. č. 319/18, 319/2, 319/9 a vjazd na pozemku parc.č. 4279/2, v k. ú. Radošovce, pre stavebníkov Mgr. Markétu Mackulakovú, bytom 908 63 Radošovce č. 389 a Martina Hrubšu, bytom 908 62 Dubovce č. 194.

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

Regionálny úrad Trnava podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie Pavla Huťu, bytom SNP 1783/45, 908 51 Holíč zo dňa 23.06.2026 **zamieta** a rozhodnutie stavebného úradu Obec Radošovce č. 17/2026 zo dňa 18.05.2026 **p o t v r d z u j e**.

Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím č. 17/2026 zo dňa 18.05.2026 stavebný úrad, Obec Radošovce, v zmysle ust. § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. v nadväznosti na ust. § 88a a následne podľa ust. § 62 a § 63 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej už len „stavebný zákon“) a ust. § 8, § 9 a § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia podľa stavebného zákona v konaní o dodatočnom povolení stavby povolil stavbu „Rodinný dom“ na pozemkoch registra „C“, parc. č. 319/18, 319/2, 319/9 a vjazd na pozemku parc.č. 4279/2, v k. ú. Radošovce.

Proti vyššie uvedenému rozhodnutiu dňa 08.06.2026, v zákone stanovenej lehote, podal Pavel Huťša, bytom SNP 1783/45, 908 51 Holíč, „Námietku proti vedeniu konania o dodatočnom stavebnom povolení“, v ktorej uvádza nasledovné:

„Vážený stavebný úrad,

týmto podávam námietku voči vedeniu konania o dodatočnom stavebnom povolení, číslo jednania: 17/2026.

Dôvodom mojej námietky je skutočnosť, že stavba bola realizovaná po 1. apríli 2025. Podľa účinnnej právnej úpravy je riešenie nepovolenej stavby a jej prípadná legalizácia v kompetencii príslušného regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu, nie stavebného úradu obce. Zároveň upozorňujem, že všetky dotknuté osoby mali známe adresy pobytu, napriek čomu neboli riadne a preukázateľne upovedomené a oslovené v rámci predmetného konania. Tým mohlo dôjsť k porušeniu ich procesných práv ako účastníkov konania.

Z uvedených dôvodov žiadam, aby bolo konanie zastavené a postúpené príslušnému regionálnemu úradu, ktorý je podľa zákona oprávnený vo veci konať a rozhodnúť.“

Dňa 22.06.2026, v zákone stanovenej lehote, podal opäť Pavel Huťša, bytom SNP 1783/45, 908 51 Holíč, „Odvolanie proti rozhodnutiu o dodatočnom stavebnom povolení č. 17/2026“, v ktorom uvádza nasledovné:

„Vážený odvolací orgán,

týmto podávam odvolanie proti rozhodnutiu o dodatočnom stavebnom povolení a zároveň dopĺňam odvolacie dôvody.

Namietam, že predmetná stavba rodinného domu bola realizovaná bez stavebného povolenia, pričom jej výstavba sa začala až koncom júla, resp. začiatkom augusta 2025. Na preukázanie tejto skutočnosti disponujem fotodokumentáciou zachytávajúcou priebeh výstavby.

Žiadam odvolací orgán, aby sa zaoberal otázkou, či bolo možné na takúto stavbu aplikovať režim dodatočného stavebného povolenia, keďže stavba vznikla až po účinnosti novej právnej úpravy.

Ďalej namietam porušenie procesných predpisov pri doručovaní verejnou vyhláškou. Verejná vyhláška bola vyvesená dňa 29. 5. 2026. Účastníci konania sa s rozhodnutím mohli oboznámiť až po uplynutí zákonnej lehoty doručovania verejnou vyhláškou. Ak bolo rozhodnutie považované za právoplatné pred uplynutím všetkých zákonných lehôt na doručenie a podanie odvolania, považujem takýto postup za nezákonný.

Navrhujem vykonať dôkaz fotodokumentáciou preukazujúcou čas začatia výstavby a preskúmať zákonnosť celého konania vrátane dodržania lehôt a vecnej príslušnosti správneho orgánu.

Z uvedených dôvodov navrhujem, aby odvolací orgán rozhodnutie č. 17/26 zrušil a vec vrátil na nové konanie a rozhodnutie.“

Následne dňa 23.06.2026, v zákone stanovenej lehote, podal znovu Pavel Huťša, bytom SNP 1783/45, 908 51 Holíč, „Odvolanie – Dôkazné doplnenie k odvolaniu proti rozhodnutiu o dodatočnom stavebnom povolení stavby rodinného domu (stavebníci Mgr. Markéta Mackuláková a Martin Hrubša), kde sa uvádza nasledovné:

„Ako účastník konania týmto v zákonnej lehote podávam odvolanie proti rozhodnutiu Stavebného úradu Radošovce vo veci dodatočného povolenia stavby rodinného domu pre stavebníkov Mgr. Markétu Mackulákovú a Martin Hrubšu (konanie začaté na základe žiadosti zo dňa 15. januára 2026). Rozhodnutie bolo doručované verejnou vyhláškou a zvesené z úradnej tabule dňa 12. júna 2026. Napadnuté rozhodnutie žiadam zrušiť v celom rozsahu z nasledujúcich dôvodov:

I. Absolútna nepripustnosť dodatočnej legalizácie (Porušenie zákona č. 25/2025 Z. z.)

Predmetná stavba rodinného domu bola stavebníkmi preukázateľne začatá a postavená až v druhom polroku kalendárneho roka 2025 (v mesiaci august 2025). Dňa 1. apríla 2025 však nadobudol účinnosť nový Stavebný zákon (zákon č. 25/2025 Z. z.), ktorý pre stavby postavené po tomto dátume úplne zrušil a zakázal možnosť dodatočného povolenia (legalizácie).

Prechodné ustanovenia nového zákona umožňujú dodatočne zlegalizovať len stavby začaté pred 31. marcom 2025. Keďže táto stavba vznikla v čase, kedy už platila nová, prísna legislatíva, stavebný úrad nemal zákonnú právomoc viesť konanie o jej dodatočnom povolení. Vydaním tohto povolenia stavebný úrad priamo porušil zákon a prekročil svoje kompetencie.

II. Hrubé porušenie procesných lehôt a upretie práv účastníkom konania

Stavebný úrad Radošovce vydal a prezentuje predmetné stavebné povolenie ako záväzné napriek tomu, že dosiaľ neuplynuli zákonné lehoty na odvolanie. Podľa Správneho poriadku bolo rozhodnutie doručené zvesením vyhlášky dňa 12. júna 2026. Zákonná 15-dňová lehota na podanie odvolania pre mňa, ako aj pre ostatných účastníkov konania, končí až dňom 27. júna 2026. Akékoľvek vykonávanie rozhodnutia pred uplynutím tejto lehoty zakladá absolútnu neplatnosť celého konania.

III. Dôkazné prostriedky k času vzniku stavby

K tomuto odvolaniu prikladám nezvratný dôkaz - časovo ukotvené fotografické zábery z platformy Google. Z týchto záberov jasne vyplýva, že kým v mesiaci júl 2025 sa na pozemku nenachádzala žiadna stavba ani výkopové práce, k začatiu stavebnej činnosti došlo až v priebehu mesiaca august 2025. Tento fakt plne vylučuje aplikáciu prechodných ustanovení starého stavebného zákona a potvrdzuje, že stavba podlieha výhradne prísnemu režimu nového zákona č. 25/2025 Z. z.

IV. Návrh na rozhodnutie

Na základe vyššie uvedeného navrhujem, aby odvolací orgán (Okresný úrad) napadnuté rozhodnutie Stavebného úradu Radošovce v celom rozsahu zrušil a stavebnému úradu nariadil postupovať podľa zákona č. 25/2025 Z. z. vo veci odstránenia nelegálnej stavby.

Príloha:

Časovo datovaná fotodokumentácia z mapových podkladov Google (jún/júl 2025)

Prílohy: fotografie z parcely

Foto z rozhodnutia o povolení (povolenie vydané pred uplynutím lehoty)

Foto: zverejnenia verejnej vyhlášky“

Stavebný úrad, Obec Radošovce, v zmysle ust. § 56 správneho poriadku upovedomil dňa 06.07.2026 formou verejnej vyhlášky ostatných účastníkov konania o podaní odvolania a vyzval ich, aby sa k jeho obsahu vyjadrili v termíne do 31.07.2026.

K odvolaniu sa v stanovenej lehote vyjadrili stavebníci Mgr. Markéta Mackuľáková, bytom 908 63 Radošovce č. 389 a Martin Hrubša, bytom 908 62 Dubovce č. 194, nasledovne:

„Stavebníci Mgr. Markéta Mackuľáková a Martin Hrubša, týmto na základe výzvy stavebného úradu obce Radošovce zo dňa 06.07.2026 predkladáme svoje vyjadrenie k odvolaniu Pavla Huťfu proti rozhodnutiu Obce Radošovce č. 17/2026, ktorým bola dodatočne povolená stavba rodinného domu na pozemkoch parc. č. 319/18, 319/2, 319/9 a vjazd na pozemku parc. č. 4279/2 v katastrálnom území Radošovce.

Toto vyjadrenie podávame v lehote určenej oznámením stavebného úradu, t. j. do 31.07.2026, a žiadame, aby bolo založené do administratívneho spisu a spolu so spisovým materiálom predložené odvolaciemu orgánu.

Po oboznámení sa s obsahom odvolania máme za to, že odvolateľ neuvádza žiadne nové skutkové ani právne skutočnosti, ktoré by spochybňovali zákonnosť alebo vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia.

Odvolanie je založené predovšetkým na odlišnom právnom názore na aplikáciu prechodných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z., pričom nespochybňuje samotnú prípustnosť stavby z hľadiska územného plánovania, ochrany verejného záujmu ani ochrany práv účastníkov konania.

Máme za to, že stavebný úrad vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na spoľahlivé zistenie skutkového stavu, správne vyhodnotil vykonané dôkazy, aplikoval príslušné ustanovenia právnych predpisov a svoje rozhodnutie náležite odôvodnil.

Z uvedených dôvodov navrhujeme, aby Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava podľa § 59 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní odvolanie Pavla Huťtu v celom rozsahu zamietol a rozhodnutie Obce Radošovce č. 17/2026 zo dňa 18.05.2026 potvrdil.

Skutkový stav

Pre správne právne posúdenie predmetnej veci považujeme za nevyhnutné uviesť celý priebeh povolenieho procesu v časových súvislostiach.

Na predmetných pozemkoch sa pôvodne nachádzala staršia stavba rodinného domu, ktorej odstránenie bolo realizované v súlade s príslušnými rozhodnutiami stavebného úradu.

Po odstránení pôvodnej stavby sme sa rozhodli realizovať výstavbu nového rodinného domu. V súlade s vtedy účinnou právnou úpravou sme dňa 04.03.2025 podali návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby.

Na základe tohto návrhu stavebný úrad začal územné konanie, v ktorom boli posúdené všetky zákonom vyžadované skutočnosti, najmä súlad navrhovanej stavby s územným plánom obce, jej urbanistické riešenie, odstupové vzdialenosti, napojenie na technickú infraštruktúru, ochrana verejných záujmov a vplyv na okolité nehnuteľnosti.

Do územného konania boli riadne prizvaní všetci účastníci konania vrátane Pavla Huťtu.

Počas tohto konania Pavel Huťta neuplatnil žiadne námietky voči umiestneniu stavby. Nespochybnil jej súlad s územným plánom, odstupové vzdialenosti, technické riešenie ani zásah do svojich vlastníckych práv.

Výsledkom územného konania bolo vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby č. 155/2025 zo dňa 17.06.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.07.2025.

Po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia sme podali žiadosť o vydanie stavebného povolenia a pokračovali v zabezpečovaní všetkých podkladov požadovaných stavebným úradom. Keďže sme boli presvedčení, že po vydaní právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby a po podaní žiadosti o stavebné povolenie je možné začať s realizáciou stavebných prác, pristúpili sme k začatiu výstavby rodinného domu.

S odstupom času si uvedomujeme, že išlo o nesprávne právne posúdenie postupu z našej strany. Nešlo však o úmysel obísť stavebný zákon ani vedome realizovať stavbu bez povolenia.

Stavebné práce sme bezodkladne zastavili a počas celého ďalšieho konania sme stavebnému úradu poskytovali maximálnu súčinnosť. Predložili sme všetky požadované doklady, projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby, stanoviská dotknutých orgánov a splnili všetky povinnosti, ktoré nám stavebný úrad uložil.

Na základe vykonaného dokazovania stavebný úrad dospel k záveru, že predmetná stavba spĺňa všetky zákonné podmienky na vydanie dodatočného stavebného povolenia, a preto rozhodol rozhodnutím č. 17/2026 zo dňa 18.05.2026 o jej dodatočnom povolení.

Za mimoriadne dôležité považujeme zdôrazniť, že predmetnú vec nemožno posudzovať ako bežný prípad nepovolennej stavby tzv. čiernej stavby, pri ktorej stavebník vedome ignoruje stavebný zákon, nezačne žiadne povoloňacie konanie a realizuje stavbu bez vedomia príslušných orgánov, t.j. s vedomím, že stavba by v prípade povoloňacieho konania nebola zo strany stavebného úradu povolená napr. lebo je postavená na cudzom pozemku, bez súhlasu a vedomia jeho vlastníka, resp. porušuje práva a oprávnené záujmy susedov a pod.

Dovoľujeme si tvrdiť, že náš prípad má odlišný skutkový aj právny základ.

Od samotného začiatku sme postupovali v súčinnosti so stavebným úradom. Najprv prebehlo konanie o odstránení pôvodnej stavby, následne územné konanie, v ktorom bola stavba podrobne posúdená z hľadiska územného plánovania, ochrany verejných záujmov aj práv účastníkov konania. Po vydaní právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby sme podali žiadosť o stavebné povolenie a priebežne zabezpečovali všetky podklady požadované stavebným úradom.

Naše pochybenie spočívalo výlučne v tom, že sme stavebné práce začali skôr, ako bolo vydané stavebné povolenie. Nešlo o vedomé obchádzanie zákona, ani o snahu vyhnúť sa povoloňaciemu procesu. Naopak, celý povoloňací proces prebiehal od začiatku za aktívnej účasti stavebného úradu.

Po upozornení stavebným úradom sme stavebné práce okamžite zastavili, rešpektovali sme všetky pokyny správneho orgánu a poskytli sme plnú súčinnosť pri konaní o dodatočnom povolení stavby.

Máme preto za to, že skutkové okolnosti predmetnej veci sa zásadne odlišujú od prípadov, na ktoré smeruje prísna právna úprava nepovolených stavieb realizovaných bez akéhokoľvek povoloňacieho procesu a bez vedomia stavebného úradu. Myslíme si, že aj túto skutočnosť správne zohľadnila Obec Radošovce pri svojom rozhodovaní.

K jednotlivým odvolacím námietkam Pavla Hutťu

V prvom rade poukazujeme na to, že odvolanie Pavla Hutťu neobsahuje žiadnu vecnú skutočnosť, ktorá spochybňovala oprávnenosť a dôvodnosť povolenia našej stavby. Inak povedané, okrem spochybňovania termínu začatia stavebných prác (čo sme vyššie vysvetlili), podané odvolanie neobsahuje žiadnu vecnú pripomienku, z dôvodu ktorej by v prípade napr. podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia v skoršom termíne, resp. začatia stavených prác o rádoťo niekoľko mesiacov neskôr, nebolo dôvodné vydať stavebné povolenie v súlade so zákonom.

1. K námietke údajného porušenia procesných práv odvolateľa počas ústneho pojednávania Odvolateľ vo svojom odvolaní namieta, že mu počas ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním nebolo umožnené uviesť svoje námietky priamo do zápisnice, čím malo dôjsť k porušeniu jeho procesných práv.

S uvedenou námietkou sa nemožno stotožniť.

Zo zápisnice o ústnom pojednávaní jednoznačne vyplýva, že stavebný úrad odvolateľovi právo vyjadriť sa neodňal. Naopak, vzhľadom na rozsah a charakter jeho vyjadrení mu poskytol dodatočný priestor na ich písomné spracovanie, aby boli zachytené presne, úplne a bez skreslenia.

Takýto postup nemožno považovať za obmedzenie procesných práv účastníka konania. Práve naopak, jeho účelom bolo zabezpečiť, aby mal odvolateľ dostatočný priestor na formulovanie všetkých svojich námietok a aby boli riadne založené do administratívneho spisu.

Skutočnosť, že stavebný úrad zvolil takýto procesný postup, bola zaznamenaná v zápisnici z pojednávania, pričom žiadny z prítomných účastníkov voči tomuto postupu nevzniesol námietku.

Nie je preto možné dospieť k záveru, že by odvolateľovi bolo odňaté právo konať pred správnym orgánom alebo že by mu bolo znemožnené uplatniť jeho procesné práva.

2. K námietke týkajúcej sa lehoty na uplatnenie námietok

Stavebný úrad poskytol odvolateľovi dodatočnú lehotu na písomné uplatnenie jeho námietok do 30.04.2026 do 11.30 hod.

Odvolateľ túto lehotu nevyužil.

Zo spisového materiálu vyplýva, že svoje podanie odoslal prostredníctvom Slovenskej pošty až 07.05.2026, pričom stavebnému úradu bolo doručené 11.05.2026, teda zjavne po uplynutí lehoty určenej stavebným úradom.

Ak účastník konania nevyužije procesný priestor, ktorý mu správny orgán poskytol, nemožno dôsledky jeho vlastnej procesnej pasivity prenášať na správny orgán.

Máme preto za to, že stavebný úrad postupoval správne, keď na oneskorene uplatnené námietky neprihliadol.

Zároveň považujeme za významné uviesť, že ani samotný obsah týchto námietok neobsahoval nové skutkové okolnosti, ktoré by mohli ovplyvniť rozhodnutie vo veci.

3. K obsahu námietok uplatnených počas konania

Aj počas ústneho pojednávania bolo zrejmé, že odvolateľ neuvádzal konkrétne námietky smerujúce proti samotnej stavbe.

Nenamietal jej umiestnenie, technické riešenie, odstupové vzdialenosti, napojenie na technickú infraštruktúru, súlad s územným plánom ani zásah do svojich vlastníckych práv.

Naopak, vo svojich vyjadreniach sa venoval najmä otázkam, ktoré neboli predmetom konania, ako napríklad vlastníctvu stavebných mechanizmov, výrubu drevín, hĺbke žumpy alebo ďalším okolnostiam, ktoré stavebný úrad správne vyhodnotil ako právne nerozhodné pre posúdenie splnenia podmienok na vydanie dodatočného stavebného povolenia.

Ani následne podané odvolanie neobsahuje konkrétny stavebno-technický dôvod, ktorý by spochybňoval prípustnosť predmetnej stavby.

Odvolateľ nespochybňuje samotnú stavbu, ale výlučne procesný postup stavebníkov pri jej realizácii.

4. K absencii námietok v územnom konaní

Za mimoriadne významnú považujeme skutočnosť, že odvolateľ neuplatnil žiadne námietky ani v konaní o umiestnení stavby. V územnom konaní bolo právoplatne posúdené a vyhodnotené:

- súlad stavby s územným plánom,
- jej urbanistické riešenie,
- ochrana práv susedov,
- odstupové vzdialenosti,
- ochrana verejných záujmov,
- prípustnosť umiestnenia stavby.

Odvolateľ bol účastníkom tohto konania, bol riadne upovedomený a mal možnosť uplatniť všetky svoje námietky, no neurobil tak.

Rozhodnutie o umiestnení stavby nadobudlo právoplatnosť bez toho, aby bolo zo strany odvolateľa akokoľvek spochybnené. Máme preto za to, že odvolateľ nemôže až v štádiu konania

o dodatočnom povolení stavby nepriamo spochybňovať otázky, ktoré boli právoplatne vyriešené už v územnom konaní a voči ktorým v zákonom stanovenej lehote neuplatnil žiadne výhrady.

5. K námietke o nepríslušnosti stavebného úradu

Odvolať vo svojom podaní zároveň uvádza, že stavebný úrad mal namiesto konania o dodatočnom povolení stavby začať konanie o odstránení stavby.

Ani s týmto právnym názorom sa nestotožňujeme.

Stavebný úrad bol povinný najskôr posúdiť, či sú v konkrétnom prípade splnené zákonné podmienky na dodatočné povolenie stavby. Až v prípade, ak by takéto podmienky splnené neboli alebo ak by boli dané dôvody uvedené v zákone na nariadenie odstránenia stavby, bolo by možné uvažovať o ďalšom procesnom postupe.

V predmetnej veci stavebný úrad po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že stavba spĺňa podmienky na vydanie dodatočného stavebného povolenia. Tento záver podrobne odôvodnil vo svojom rozhodnutí, pričom sa oprel o projektovú dokumentáciu, stanoviská dotknutých orgánov, výsledky miestneho zisťovania aj o skutkové zistenia vykonané počas konania.

Samotná skutočnosť, že odvolateľ zastáva odlišný právny názor, nemôže sama osebe spôsobiť nezákonnosť rozhodnutia stavebného úradu.

6. Zhrnutie k procesným námietkam

Máme za to, že odvolacie námietky smerujúce proti procesnému postupu stavebného úradu nie sú dôvodné. Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad:

- zabezpečil všetkým účastníkom konania možnosť uplatniť ich procesné práva,
- vykonal potrebné dokazovanie,
- umožnil odvolateľovi uplatniť jeho námietky aj písomne,
- správne vyhodnotil ich oneskorené podanie,
- svoje rozhodnutie riadne odôvodnil.

Nie je preto daný žiadny procesný dôvod, pre ktorý by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť alebo vec vrátiť stavebnému úradu na nové konanie.

Právne posúdenie veci

1. K aplikácii prechodných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z.

Podstatou odvolania je tvrdenie odvolateľa, že predmetnú stavbu nemožno dodatočne povoliť výlučne z dôvodu, že stavebné práce boli začaté po 1. apríli 2025.

S týmto právnym názorom sa nestotožňujeme.

Rozhodnutie Obce Radošovce vychádza z toho, že na predmetnú vec je možné aplikovať prechodné ustanovenie § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z., pričom konanie bolo posudzované podľa právnej úpravy účinnej do 31. marca 2025.

Máme za to, že tento právny záver je vzhľadom na skutkové okolnosti prípadu rozumný, systematický a rešpektuje účel prechodných ustanovení.

V predmetnej veci totiž nejde o stavbu realizovanú bez akéhokoľvek povoľovacieho procesu a bez vedomia stavebného úradu. Naopak, celý povoľovací proces bol začatý ešte pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 25/2025 Z. z. podaním návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby dňa 04.03.2025.

Na tento návrh nadviazalo územné konanie, ktoré bolo právoplatne ukončené vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby. Následne bola podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia. Konanie o dodatočnom povolení preto nevzniklo ako samostatné konanie nezávislé od predchádzajúceho povoľovacieho procesu, ale ako dôsledok procesného pochybenia pri realizácii stavby počas už prebiehajúceho povoľovacieho procesu.

Máme za to, že stavebný úrad nepostupoval svojvoľne, ale zohľadnil kontinuitu povoľovacieho procesu a aplikoval prechodné ustanovenia spôsobom, ktorý zachováva právnu istotu účastníkov konania.

2. K jazykovému výkladu § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z.

Pavel Huť'a vychádza z predpokladu, že každá stavba, ktorej realizácia bola začatá po 1. apríli 2025, musí byť bez ďalšieho považovaná za stavbu, ktorú už nemožno dodatočne povoliť.

Takýto záver však podľa nášho názoru zo samotného textu § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. jednoznačne nevyplýva.

Predmetné ustanovenie upravuje podmienky, za ktorých sa na konanie o dodatočnom povolení stavby použijú doterajšie právne predpisy, pričom rozhodujúcim kritériom je podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby v zákonom ustanovenom prechodnom období. Samotné ustanovenie pritom neobsahuje výslovnú podmienku, podľa ktorej by rozhodujúcou skutočnosťou malo byť výlučne to, že stavebné práce boli začaté po 1. apríli 2025.

Ak by zákonodarcu zamýšľal výslovne viazať použitie § 84 ods. 7 písm. b) na podmienku, že stavebné práce museli byť začaté pred 1. aprílom 2025, bolo možné túto podmienku v zákone explicitne vyjadriť. Takéto obmedzenie však zo samotného textu ustanovenia nevyplýva, a preto nemožno jazykovým výkladom dospieť k jednoznačnému záveru prezentovanému odvolateľom. Za tejto situácie podľa nášho názoru samotný jazykový výklad neposkytuje jednoznačnú odpoveď na riešenie predmetnej právnej otázky. Preto je potrebné pristúpiť aj k systematickému, teleologickému a ústavne konformnému výkladu prechodných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z.

3. K vzťahu § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. a § 88a zákona č. 50/1976 Zb.

Rozhodnutie stavebného úradu vychádza z právneho názoru, že po aplikácii prechodného ustanovenia § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z. bolo potrebné posudzovať splnenie podmienok podľa dovtedajšej právnej úpravy.

V konaní bolo preukázané, že boli predložené všetky doklady požadované stavebným úradom, boli zabezpečené stanoviská dotknutých orgánov a bolo preukázané, že stavba nie je v rozpore s verejným záujmom.

Za týchto okolností stavebný úrad dospel k záveru, že sú splnené podmienky pre vydanie dodatočného stavebného povolenia. Odvolateľ vo svojom podaní neuvádza žiadnu konkrétnu skutkovú okolnosť, ktorá by spochybňovala tieto zistenia.

4. K systematickému výkladu prechodných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z.

Máme za to, že pri posudzovaní predmetnej veci nemožno vychádzať len z izolovaného výkladu § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z., ale je potrebné toto ustanovenie vykladať v kontexte celého systému prechodných ustanovení nového stavebného zákona.

Prechodné ustanovenia predstavujú jednotný právny mechanizmus, ktorého účelom je zabezpečiť plynulý prechod medzi právnou úpravou účinnou do 31. marca 2025 a novou právnou úpravou účinnou od 1. apríla 2025. Ich zmyslom nie je prerušiť alebo negovať už začaté povoľovacie procesy, ale vytvoriť pravidlá, podľa ktorých budú tieto procesy dokončené.

Z tohto dôvodu nemožno § 84 ods. 7 vykladať samostatne, ale v spojení s ďalšími ustanoveniami § 84, najmä s odsekmi 1 a 4, ktoré vyjadrujú spoločný legislatívny zámer zachovať kontinuitu právnych vzťahov a konaní vzniknutých podľa doterajších právnych predpisov.

Podľa § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. zostávajú právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe zachované. Uvedené ustanovenie vyjadruje princíp právnej istoty a zachovania účinkov rozhodnutí vydaných podľa predchádzajúcej právnej úpravy.

V predmetnej veci bolo konanie o umiestnení stavby začaté už dňa 04.03.2025, teda ešte pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 25/2025 Z. z. Na základe tohto konania bolo vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorým bolo záväzne posúdené, že navrhovaná stavba je prípustná z hľadiska územného plánovania, ochrany verejných záujmov, technickej infraštruktúry a práv vlastníkov susedných nehnuteľností. Tým vznikol právny vzťah, ktorý nový stavebný zákon výslovne chráni.

Rovnako významné je ustanovenie § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z., podľa ktorého sa konania začaté do 31. marca 2025 dokončia podľa doterajších právnych predpisov. Uvedené ustanovenie potvrdzuje, že zákonodarcu sledoval zachovanie kontinuity už začatých správnych konaní a nevytvoril zámer, aby zmena právnej úpravy sama osebe spôsobila zánik práv alebo povinností účastníkov.

Na uvedenú koncepciu nadväzuje celková systematika prechodných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z., z ktorej vyplýva zámer zákonodarcu zachovať kontinuitu právnych vzťahov a už začatých povolovacích procesov. Tento záver podporuje § 84 ods. 1, podľa ktorého právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe zostávajú zachované, ako aj ďalšie prechodné ustanovenia upravujúce dokončenie konaní podľa doterajších právnych predpisov. Pri výklade § 84 ods. 7 preto nemožno vychádzať izolovane len z jedného ustanovenia, ale z celej koncepcie prechodných ustanovení nového stavebného zákona.

Konanie o dodatočnom povolení stavby v tomto prípade nemožno posudzovať izolovane, pretože bezprostredne nadväzuje na už prebiehajúci povolovací proces začatý ešte podľa doterajších právnych predpisov. Ide o tú istú stavbu, ten istý stavebný zámer, tie isté pozemky a tých istých účastníkov konania, ktorá bola predmetom územného konania začatého za účinnosti predošlej právnej úpravy. Predmetom dodatočného povoľovania sa nestal nový stavebný zámer, ale procesné pochybenie stavebníkov, ku ktorému došlo počas už prebiehajúceho povoloacieho procesu.

Aj konanie o dodatočnom povolení stavby v prejednávanej veci predstavuje pokračovanie už začatého povoloacieho procesu. Nevzniklo nezávisle od predchádzajúcich konaní ani mimo nich, ale bolo vyvolané výlučne procesným pochybením stavebníkov, ktorí začali stavebné práce pred vydaním stavebného povolenia, hoci už mali právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby a podanú žiadosť o stavebné povolenie.

Máme preto za to, že výklad prijatý Obcou Radošovce rešpektuje nielen doslovné znenie § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z., ale aj celkovú systematiku prechodných ustanovení. Opačný výklad by znamenal, že právne účinky právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby a už začatého povoloacieho procesu by boli fakticky popreté len z dôvodu zmeny právnej úpravy, hoci zákon takýto následok výslovne neustanovuje.

Za správny preto považujeme záver stavebného úradu, že prechodné ustanovenia zákona č. 25/2025 Z. z. je potrebné vykladať vo vzájomných súvislostiach a s prihliadnutím na konkrétne skutkové okolnosti prípadu. Takýto systematický výklad podľa nášho názoru najlepšie zodpovedá účelu prechodných ustanovení, princípu právnej istoty aj požiadavke na zachovanie kontinuity už začatých povolovacích procesov.

5. Teleologický výklad

Účelom prechodných ustanovení je zabezpečiť plynulý prechod medzi doterajšou a novou právnou úpravou a zabrániť tomu, aby zmena zákona spôsobila neprimerane tvrdé následky v prípadoch, keď povolovací proces začal ešte podľa predchádzajúcej právnej úpravy.

V našom prípade bolo ešte pred účinnosťou nového zákona začaté územné konanie a následne bolo vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby. Z týchto dôvodov považujeme za

správne, že stavebný úrad pri rozhodovaní prihliadol na kontinuitu celého povoľovacieho procesu.

6. Zásada proporcionality

Začatie stavebných prác pred vydaním stavebného povolenia predstavovalo procesné pochybenie a stavebné práce sme po výzve stavebného úradu bezodkladne zastavili.

Od tohto okamihu sme poskytovali stavebnému úradu plnú súčinnosť, doplnili všetky požadované podklady a umožnili riadne preskúmanie stavby.

Za situácie, keď bolo preukázané, že stavba je v súlade s územným plánom, neohrozuje verejný záujem a nezasahuje do práv susedov, by odstránenie stavby predstavovalo mimoriadne závažný zásah do vlastníckeho práva, ktorý by nebol primeraný povahe zisteného pochybenia. Pripustením výsostne formálnej argumentácie uvedenej v odvolaní Pavla Hut't'u, by sa dosiahol stav, kedy by síce došlo k zbúraniu rozostavenej stavby (v tzv. rannom štádiu výstavby, avšak už so základmi v zapustenými v zemi), čím by došlo k formálnemu naplneniu odvolateľom prezentovaného výkladu zákona, avšak následne je dôvodné predpokladať, že po absolvovaní riadneho povoľovacieho procesu by pri splnení všetkých zákonných podmienok mohla byť tá istá stavba opätovne predmetom povoľovania (nakoľko stavba ako taká nie je v rozpore so zákonom).

Nariadiť zbúranie stavby len z formálnych dôvodov na to, aby zase len formálne prebehol proces s tým istým výsledkom, je v rozpore so zásadou proporcionality a takýto postup zo strany orgánov verejnej správy nie je účelný (podporne pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 S20/29/2013 z 31.03.2014.)

Takýto postup by bol v rozpore aj so zásadou hospodárnosti a efektívnosti správneho konania. Pokiaľ bolo v konaní preukázané, že stavba spĺňa všetky zákonné požiadavky, nezasahuje do verejného záujmu ani do práv tretích osôb, nariadenie jej odstránenia len preto, aby následne prebehol nový povoľovací proces smerujúci k totožnému výsledku, by predstavovalo neúčelné zaťaženie účastníkov konania aj orgánov verejnej správy bez reálneho prínosu pre ochranu zákonom chránených hodnôt.

7. Legitímne očakávania a právna istota

Počas celého povoľovacieho procesu sme postupovali v spolupráci so stavebným úradom. Na základe právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby a po podaní žiadosti o stavebné povolenie sme boli v dobrej viere, že po splnení všetkých zákonných podmienok bude možné stavbu riadne povoliť.

Naše pochybenie nespočívalo v snahe obísť zákon, ale v nesprávnom právnom posúdení okamihu, od ktorého možno začať stavebné práce. Túto chybu sme uznali, rešpektovali sme rozhodnutia stavebného úradu a odstránili jej následky spôsobom, ktorý nám stavebný úrad uložil.

8. Verejný záujem

Počas celého konania nebolo preukázané, že by predmetná stavba bola v rozpore s verejným záujmom. Naopak, stavebný úrad zistil, že stavba:

- je v súlade s územným plánom obce,
- spĺňa technické požiadavky,
- nezasahuje do ochranných pásiem,
- neohrozuje bezpečnosť osôb ani životné prostredie,
- nezasahuje neprimerane do práv susedov.

Tieto závery vyplývajú zo stanovísk dotknutých orgánov a z vykonaného dokazovania. Odvolateľ vo svojom odvolaní tieto skutkové zistenia nespochybňuje. Takisto vo svojom odvolaní neuvádza, že by stavebný úrad nesprávne vyhodnotil dôkazy alebo že by niektorá zo zákonných podmienok dodatočného povolenia nebola splnená.

Jeho odvolanie smeruje výlučne proti právnemu názoru stavebného úradu na použitie prechodných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. z. Napriek tomu, že požaduje odstránenie stavby, vo svojom podaní neuvádza jedinú konkrétnu skutkovú okolnosť, z ktorej by vyplývalo, že predmetná stavba:

- ohrozuje verejný záujem,
- zasahuje do jeho vlastníckych práv,
- spôsobuje nepripustné imisie,
- je v rozpore s územným plánom,
- alebo nespĺňa technické požiadavky.

Rozhodnutie stavebného úradu obsahuje podrobné odôvodnenie skutkových aj právnych záverov, opiera sa o vykonané dokazovanie a vysvetľuje, prečo stavebný úrad považoval podmienky na vydanie dodatočného stavebného povolenia za splnené. Odvolateľ sa však s týmto odôvodnením vecne nevysporiada. Neuvádza, v čom sú skutkové zistenia nesprávne alebo neúplné, ale obmedzuje sa na prezentáciu vlastného právneho názoru.

Máme za to teda, že napadnuté rozhodnutie spĺňa požiadavky zákonnosti aj vecnej správnosti, nakoľko stavebný úrad

- spoľahlivo zistil skutkový stav,
- vykonal potrebné dokazovanie,
- zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov,
- umožnil účastníkom uplatniť ich procesné práva,
- vyhodnotil všetky rozhodujúce skutočnosti,
- svoje rozhodnutie riadne odôvodnil.

Opätovne pripúšťame, že sme sa dopustili procesného pochybenia tým, že sme začali stavebné práce skôr, ako to právne predpisy umožňovali. Toto pochybenie však nebolo úmyselné, stavebné práce sme zastavili a počas celého konania sme poskytovali stavebnému úradu maximálnu súčinnosť.

Neexistuje pritom žiadny materiálny dôvod, ktorý by odôvodňoval odstránenie stavby, keďže počas celého konania nebolo preukázané:

- že stavba je v rozpore s územným plánom,
- že zasahuje do práv účastníkov konania,
- že ohrozuje verejný záujem,
- ani že existuje akýkoľvek objektívny dôvod na jej odstránenie.

Za významné považujeme aj to, že ostatní účastníci konania, vrátane bezprostredných susedov pána Petra Ivánka a pani Marty Ivánkovej, ktorí predmetnú lokalitu reálne užívajú na bývanie, voči stavbe neuplatnili žiadne námietky.

Preto navrhujeme, aby Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava podané odvolanie v celom rozsahu zamietol a rozhodnutie Obce Radošovce č. 17/2026 o dodatočnom stavebnom povolení zo dňa 18.05.2026 potvrdil, nakoľko nebola preukázaná existencia takých skutočností, ktoré by odôvodňovali jeho zmenu alebo zrušenie.“

Stavebný úrad, Obec Radošovce, o podanom odvolaní nerozhodol, ale listom č. 17/2026 zo dňa 13.08.2026 ho podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku spolu s na vec sa vzťahujúcim spisovým materiálom odstúpil na rozhodnutie Regionálnemu úradu Trnava. Odvolanie bolo spolu s príslušným administratívnym spisom správneho orgánu prvého stupňa doručené odvolaciemu orgánu dňa 19.08.2026.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z., sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 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.

Regionálny úrad Trnava ako príslušný odvolací orgán podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní procesne správne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a správnej právnej úvahy.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci Regionálny úrad Trnava uvádza nasledovné:

Dňa 15.01.2026 podali navrhovatelia Mgr. Markéta Mackuláková, bytom 908 63 Radošovce č. 389 a Martin Hrubša, bytom 908 62 Dubovce č. 194 žiadosť o dodatočné stavebné povolenie stavby „Rodinný dom“ na pozemkoch registra „C“, parc. č. 319/18, 319/2, 319/9 a vjazd na pozemku parc. č. 4279/2, v k. ú. Radošovce.

Z dôvodu, že návrh neposkytoval dostatočný podklad pre jeho posúdenie, stavebný úrad vydal rozhodnutie o prerušení konania, č. 17/2026 zo dňa 19.01.2026, v ktorom zároveň vyzval navrhovateľov na doplnenie návrhu o nasledovné doklady:

1. Vyhlásenie stavebného dozoru k už zrealizovaným prácam (k statickému a technickému prevedeniu stavby).
2. Vyhlásenie stavebného dozoru k dokončeniu stavby.
3. Súhlasné stanovisko Západoslovenskej distribučnej a.s. Bratislava.
4. Súhlasné záväzné stanovisko Obce Radošovce orgánu územného plánovania.
5. Súhlasné stanovisko Okresného úradu Skalica, odboru starostlivosti o životné prostredie úsek ochrany prírody a krajiny.
6. Súhlasné záväzné stanovisko a vyjadrenie Okresného úradu Trnava, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií.
7. Súhlasné stanoviska Slovenskej správy ciest Bratislava.
8. Súhlasné záväzné stanovisko Krajského dopravného inšpektorátu Trnava.
9. Doplnenú projektovú dokumentáciu o údaje, kedy bola stavba začatá, v akom štádiu rozostavanosti sa stavba nachádza.

Navrhovatelia boli poučení o právnych následkoch nesplnenia výzvy. Požadované navrhovatelia doplnili dňa 18.03.2026.

Stavebný úrad, obec Radošovce, verejnou vyhláškou dňa 23.3.2026 oznámil začatie dodatočného stavebného konania a nariadil ústne konanie spojené s miestnym šetrením so zrazom na mieste stavby. Zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne.

Z miestneho šetrenia, dňa 30.04.2026, bola spísaná zápisnica, z ktorej je zrejmé, že účastník konania Pavel Hutňa si uplatnil námietky ústne. Vzhľadom na rozmanitosť námietok, väčší rozsah, obsah a tiež skutočnosť, že uplatnené námietky sa netýkali iba predmetu konania, stavebný úrad dal účastníkovi konania Pavlovi Hutňovi možnosť podať námietky písomne, aj po konaní a to v termíne do 30.04.2026 do 11,30 hod. ich dorúčením na stavebný úrad, Obec Radošovce. Účastníci konania boli s touto skutočnosťou na konaní oboznámení a nemali námietky.

Po stanovenej lehote, dňa 06.05.2026, boli na stavebný úrad doručené tri e-maily od účastníka konania Pavla Hutňa, v ktorých chaotickým spôsobom zaznamenal námietky na dodatočné povolenie predmetnej stavby a sťažnosť na postup stavebného úradu.

Následne, tiež po stanovenej lehote, dňa 11.05.2026 (podané na poštu 07.05.2026) boli na stavebný úrad doručené ďalšie námietky účastníka konania Pavla Hutňa.

Podľa ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66.

Stavebný úrad námietky Pavla Hutňa zamietol, nakoľko boli doručené po stanovenej lehote a dňa 18.05.2026 vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č. 17/2026, podľa ust. § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. v spojení s ust. § 88a a následne podľa ust. § 62 a ust. § 63 stavebného zákona a ust. § 8, § 9 a § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia podľa stavebného zákona v konaní o dodatočnom povolení stavby povolil stavbu „Rodinný dom“ na pozemkoch registra „C“, parc. č. 319/18, 319/2, 319/9 a vjazd na pozemku parc.č. 4279/2, v k. ú. Radošovce, pre stavebníkov Mgr. Markétu Mackuľakovú, bytom 908 63 Radošovce č. 389 a Martina Hrubšu, bytom 908 62 Dubovce č. 194.

Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami,

ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Správne orgány dbajú na to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely (ustanovenia § 3 ods. 1, 2, 4 a 5 správneho poriadku).

Stavebný úrad postupoval v konaní podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku, vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a v zmysle ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku, zistil presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaral potrebné podklady pre rozhodnutie.

Podľa ust. § 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 vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Stavebný úrad postupoval v intenciách ustanovenia § 46 správneho poriadku.

Na postup v dodatočnom konaní sa primerane vzťahuje právna úprava platná pre stavebné konanie. Týka sa to žiadosti o vydanie dodatočného povolenia, účastníkov konania, postupu v konaní vrátane otázok, ktoré preskúma stavebný úrad, aj rozhodnutia o jej dodatočnom povolení (ust. § 88a ods.7 stavebného zákona).

Podľa prechodných ustanovení § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 použijú na konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.

Podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písmena b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa ustanovenia § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť, odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Ustanovenie § 88a stavebného zákona upravuje procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti stavebníka v konaní o dodatočnom povolení stavby. Stavebný úrad začína z úradnej moci konanie o nepovolenej stavbe alebo stavbe postavenej v rozpore so stavebným povolením. Vlastník stavby je v konaní povinný preukázať, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Podľa ustanovenia § 88a ods.1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Dodatočne môže stavebný úrad stavbu alebo jej

časť povoliť len, ak sa v konaní preukáže, že jej ďalšia existencia nie je v rozpore s verejnými záujmami a jej vlastník, resp. stavebník podá žiadosť o dodatočné povolenie spolu s predpísanou dokumentáciou. Podľa ustanovenia § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66 stavebného zákona.

Z citovaných ustanovení stavebného zákona vyplýva, že ak stavebný úrad zistí stavbu, ktorá je realizovaná bez príslušného povolenia stavebného úradu, alebo v jeho rozpore, podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona nemôže ihneď pristúpiť k nariadeniu jej odstránenia, ale je povinný vždy najskôr skúmať, či takúto stavbu nemožno dodatočne povoliť v konaní upravenom v ustanovení § 88a stavebného zákona. Ak teda nastane uvedená situácia, stavebný úrad je z vlastného podnetu povinný vyzvať vlastníka stavby kvalifikovanou výzvou predovšetkým na to, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Zároveň ho stavebný úrad vyzve aj na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a jej náležitostí určených príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na stavebníkovi, keďže on je tým subjektom, ktorý porušil zákon. Verejnými záujmami sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívmi. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad by mal pri ich vymedzení vychádzať z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany jednotlivých zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a podobne. Požadované doklady by mal stavebný úrad vo výzve presne špecifikovať, a to z dôvodu, aby účastník konania neutrpel v konaní ujmu. Lehota na predloženie dokladov musí byť primeraná, to znamená, že jej dĺžka by mala zodpovedať časovej náročnosti pri zaobstarávaní jednotlivých dokladov. Stavebník môže o jej predĺženie požiadať, a to ešte pred jej uplynutím.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 4 stavebného zákona v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby je stavebník povinný spolu so žiadosťou doložiť doklady v súlade s ust. § 8 a ust. § 9 vyhl. MZP SR č. 453/2000 Z. z., tak ako k žiadosti o riadne stavebné povolenie.

Stavebníci v konaní uvedené doklady doložili, čím bolo preukázané, že predmetná stavba je v súlade s verejnými záujmami.

V konaní o dodatočnom povolení stavby sú účastníci konania ako v riadnom stavebnom konaní, v súlade s ust. § 59 stavebného zákona.

Podľa ust. § 59 ods. 1 písm. a) a b) stavebného zákona sú účastníkmi stavebného konania stavebník, osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich, vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu, lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutí, 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.

Regionálny úrad Trnava po preskúmaní veci dospel k záveru, že stavebný úrad sa uvedenými zákonnými ustanoveniami riadil dostatočne. Stavebný úrad účastníkom konania dostatočným spôsobom zabezpečil ich procesné práva. Výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko je určitý, jednoznačný a preskúmateľný v celom rozsahu. Odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol, na základe akej správnej úvahy dospel k danému záveru, pričom kvalifikovaným a dostatočným spôsobom sa vysporiadal so vznesenými námietkami účastníkov konania.

K dôvodom odvolania odvolací orgán uvádza nasledovné:

Účastník konania, Pavel Huťša, uplatnil svoje právo na opravný prostriedok podaniami doručenými stavebnému úradu Radošovce v dňoch 08. 06. 2026, 22. 06. 2026 a 23. 06. 2026. Nakoľko obsahová stránka týchto podaní bola vecne identická a namietala výlučne zákonnosť inštitútu dodatočnej legalizácie predmetnej stavby, odvolací orgán ich podrobil spoločnému preskúmaniu.

Odvolací orgán sa zaoberal námietkou odvolateľa o absolútnej neprípustnosti dodatočnej legalizácie, s tvrdením, že inštitút dodatočného povolenia bol pre stavby postavené po 1. apríli 2025 novou legislatívou kompletne zrušený. Na podporu svojich tvrdení priložil fotodokumentáciu z platformy Google, preukazujúcu začatie stavebných prác v auguste 2025. Odvolací orgán priložený dôkaz v zmysle § 34 správneho poriadku dôsledne vyhodnotil, avšak celú námietku vrátane predložených fotografií označil za neopodstatnenú.

Stavebný úrad Radošovce v preskúmanom prípade postupoval plne v súlade s § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z.. Citované prechodné ustanovenie jednoznačne zakotvuje oprávnenie a povinnosť stavebného úradu dodatočne povoliť všetky stavby postavené bez stavebného povolenia za predpokladu, že stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) citovaného ustanovenia, ak vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby v prechodnom období od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.

Z administratívneho spisu nepochybne vyplýva, že stavebníci podali žiadosť o dodatočné povolenie predmetnej stavby rodinného domu dňa 15. januára 2026. Keďže táto žiadosť bola podaná v zákonom striktno vymedzenom časovom rámci t. j. po 1. apríli 2025 a pred 31. marcom 2029 a predchádzajúce územné konanie vo veci prebehlo bez námietok odvolateľa a nadobudlo

právoplatnosť, stavebný úrad aplikoval procesný režim podľa § 84 ods. 7 písm. b) stavebného zákona a nemal žiadny právny dôvod dodatočne povolenie stavby nevydať. Postup stavebného úradu Radošovce bol v súlade so zákonom, predložený dôkaz nemá vplyv na zákonnosť veci a námietka sa v celom rozsahu zamietla.

Odvolací orgán sa ďalej zaoberal námietkou odvolateľa, v ktorej namietal hrubé porušenie procesných lehôt, upretie práv účastníkom konania a absolútnu neplatnosť celého konania z dôvodu, že stavebný úrad mal prezentovať predmetné rozhodnutie ako záväzné ešte pred uplynutím zákonnej lehoty na podanie odvolania. Túto námietku odvolací orgán vyhodnotil ako neopodstatnenú.

Podľa § 52 ods. 1 správneho poriadku nadobúda rozhodnutie právoplatnosť až vtedy, keď proti nemu nemožno podať odvolanie. Podľa § 55 ods. 1 správneho poriadku má včas podané odvolanie odkladný účinok, čo znamená, že nenastávajú právne účinky rozhodnutia a nemožno ho vykonať.

Z administratívneho spisu vyplýva, že prvostupňové rozhodnutie stavebného úradu bolo doručované verejnou vyhláškou a zvesené dňa 13. júna 2026. Zákonná 15-dňová lehota na podanie odvolania pre účastníkov konania tak uplynula dňom 28. júna 2026. Odvolateľ podal svoje námietky a odvolania v dňoch 08.06.2026, 22.06.2026 a 23.06.2026, teda preukázateľne v zákonnej lehote.

Pokiaľ odvolateľ namietal, že stavebný úrad rozhodnutie predčasne prezentoval ako záväzné alebo právoplatné, odvolací orgán konštatuje, že prípadné subjektívne vyhlásenia nespôsobujú absolútnu neplatnosť konania. Rozhodujúcim procesným faktom je, že odvolateľ svoje právo na podanie opravného prostriedku riadne a včas využil. Včasným podaním odvolania nastal zo zákona odkladný účinok, v dôsledku ktorého napadnuté rozhodnutie nenadobudlo právoplatnosť ani vykonateľnosť a vec sa presunula na odvolacie konanie.

Keďže odvolací orgán v plnom rozsahu preskúmal napadnuté rozhodnutie na základe včasného odvolania, k žiadnemu ukráteniu procesných práv odvolateľa ani k faktickému vykonávaniu neprávoplatného rozhodnutia nedošlo a námietka sa zamietla.

Odvolací orgán súčasne upozorňuje prvostupňový stavebný úrad na nesprávnu procesnú prax, ktorá spočívala v duplicitnom doručovaní úradných písomností rôznymi formami súčasne. Rovnako na skutočnosť, že zápisnica z miestneho ohliadania zo dňa 30. 04. 2026 bola ťažko čitateľná.

Je nutné poukázať, že rozhodnutie správneho orgánu sa nezrušuje pre to, aby sa formálne zopakoval administratívny proces bez toho, aby to mohlo sťažovateľovi priniesť materiálne iný výsledok. Z daného dôvodu odvolací orgán toto pochybenie stavebného úradu neposúdil ako dôvodné, nakoľko naň ani samotný odvolateľ nepoukázal.

Na základe vyššie uvedeného Regionálny úrad Trnava rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 správneho poriadku **nemožno** ďalej odvolať. Rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona 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

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli obce Radošovce a jeho webovom sídle.

Vyvesené dňa 14.10.2020 

Zvesené dňa.....

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

Podpis a pečiatka

Rozdel'ovník:

Doručí sa:

Účastníkom konania - verejnou vyhláškou - rozhodnutie bude vyvesené na úradnej tabuli

Na vedomie:

1. Mgr. Mackul'aková Markéta, Radošovce č. 389
 2. Hrubša Martin, Dubovce č. 194
 3. Renáta Mórová, Sekule 106
 4. Ing. Krídlová Martina, Gbely, Priehrada č. 1547
 5. Ing. Krídl Robert, Priehrada č. 1547 Gbely
 6. Huť'a Pavel, SNP 1783/45, Holíč
 7. Ivánek Peter, Radošovce č. 327
 8. Marta Ivánková, 908 63 Radošovce č. 327
 9. Slovenská správa ciest Dúbravská cesta 3, Bratislava
 10. Huť'a Miroslav, Skalica, Obrancov mieru č. 1340/38
 11. Obec Radošovce, starostka
 12. Slobodová Mária, 908 63 Radošovce č. 402
 13. Mikulová Emília, 908 63 Radošovce č. 299
 14. Huť'a Pavel, SNP 1783/45, Holíč 908 51
 15. Petrúfková Mária, 906 04 Rybky č. 151
 16. Huť'a Matúš, Na vyhlídce 602, Slušovice 763 15, ČR
 17. Huť'a Peter Ing., Komenského 1111/31, Košice - Staré Mesto 040 01
 18. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Martinská 49, Bratislava
Ružinov 821 05, IČO: 36022047
 19. Poláková Oľga, Vieska 4, Radošovce 908 63
- Na vedomie dotknuté orgány:
20. Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Kollárova 8
 21. OU Skalica, ŽP
 22. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova č. 6, Bratislava 816 47
 23. SPP- distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
 24. Slovak Telecom a.s., Žilina 010 08, Poštová 1
 25. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, Bratislava
 26. SITEL s.r.o., Bratislava 581 01 Kopčianska 20/c
 27. EHS s.r.o., pplk. Pl'justa 8, Skalica
 28. Orange Slovensko a.s., Metodova 8, Bratislava 821 08
 29. Tlapnet s.r.o.

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:	Rozhodnutie
Identifikátor:	29289/2026-21.1.2.1;79523/2026

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:	13.10.2026 15:04:03 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	13.10.2026 13:04:18 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 29289/2026-21.1.2.1;79523/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ivana Vavrová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	14.10.2026
Podpis a pečiatka:	