

Mgr. Michal Krákorník
advokát zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod
reg. č. 6865

so sídlom Štiavnická 2018/7, 034 01 Ružomberok
bytom Nemocničná 1948/47, 026 01 Dolný Kubín

Právna analýza vo veci

Objednávateľ: Mesto Ružomberok
so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
IČO: 00 315 737
zastúpený: MUDr. Igorom Čomborom, PhD., primátorom
samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

ďalej len ako „Objednávateľ“

Predmetom tejto právnej analýzy je na základe žiadosti objednávateľa stanovenie možnosti naplnenia uznesenia schváleného poslancami MsZ v súvislosti s podpisom Nájomnej zmluvy a jej dodatkov so spoločnosťou Europretrol, s.r.o.

Spracovateľ pri vyhotovení tejto právnej analýzy vychádzal z písomných podkladov predložených objednávateľom, a to:

1. Nájomná zmluva č. CEZ 1007/2011 zo dňa 10.08.2011 uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „Nájomná zmluva“) medzi Objednávateľom v zmluvnej pozícii Prenajímateľa a obchodnou spoločnosťou EUROPETROL, s.r.o., Azovská 1080/5, Bratislava – Ružinov 821 08, IČO: 36 787 809, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 64168/B, v zmluvnej pozícii Nájomcu (ďalej v texte len ako „EUROPETROL“ alebo „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare); spolu s Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 89/2001 zo dňa 29.06.2011
2. DODATOK č.1 zo dňa 20.01.2012 k nájomnej zmluve č. CEZ 1007/2011 zo dňa 10.08.2011 (ďalej len ako „Dodatok“) uzatvorenej medzi zmluvnými stranami uvedenými v bode 1; spolu s Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 174/2001 zo dňa 15.12.2011
3. Odstúpenie od Nájomnej zmluvy vykonané objednávateľom.

Predmetom Nájomnej zmluvy bolo odplatné prenechanie užívania pozemku C-KN parc.č. 5965/6 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1015 m², ktorý vznikol odčlenením od pozemku C-KN parc.č. 5965/2 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 3415 m², na základe geometrického plánu č. 36672769-117/11 zo dňa 03.08.2011, pre potreby Nájomcu za účelom „*vybudovania verejného parkoviska v súlade s územným plánom*“.

Dodatkom k Nájomnej zmluve došlo k zmene účelového využitia predmetu nájmu, a to okrem využitia za účelom podľa predchádzajúcej vety, s možnosťou rozšírenia o „*vybudovanie čerpacej stanice PHM v Ružomberku, vrátane príslušenstva a ostatných obslužných zariadení obvykle spojených s takouto stavbou*“.

EUROPETROL realizoval v súlade s účelom Nájomnej zmluvy v znení jej Dodatku na prenajatom pozemku stavbu čerpacej stanice PH, ktorej bolo pridelené súpisné číslo 5506, pričom predmetná stavba je ku dňu vyhotovenia tejto analýzy evidovaná na liste vlastníctva č. 22101, pre Obec a katastrálne územie Ružomberok, vo vlastníctve obchodnej spoločnosti JML-Slowakei, s.r.o., so sídlom Azovská 1080/5, 821 08 Bratislava – Ružinov. Z dôvodu realizácie predmetnej stavby bol predmet nájmu geometrickým plánom rozčlenený na pozemky: C-KN parc.č. 5965/6 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 570 m², C-KN parc.č. 5965/8 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m², C-KN parc.č. 5965/9 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 305 m².

Nájomca pozemku v procese uskutočňovania predmetnej stavby dodržal všetky zmluvné ako aj zákonné podmienky, čo možno nepochybne vyvodit' zo skutočnosti o pridelení súpisného čísla Mestom Ružomberok ako príslušným stavebným úradom.

Nakoľko sa však nájomca dostal do omeškania s platením nájomného došlo zo strany Prenajímateľa k odstúpeniu od Nájomnej zmluvy, a to s poukazom na ustanovenie § 346 ods. 1 Obchodného zákonníka.

1. Objednávateľ v prvej časti zadania pre vypracovanie právnej analýzy žiada posúdiť, či odstúpením od Nájomnej zmluvy došlo k jej zrušeniu s účinkami ex tunc, t.j. od začiatku podľa § 48 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, alebo s účinkami ex nunc, t.j. momentom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane podľa § 344 a nasl. Obchodného zákonníka. Odpoveď na túto čiastočnú otázku nájdeme v ustanoveniach § 261 ods. 2, ods. 5 a ods. 6 Obchodného zákonníka účinného v čase podpisu predmetnej Nájomnej zmluvy.

Na zodpovedanie predmetnej otázky je v prvom rade potrebné posúdiť povahu (status) zmluvných strán predmetnej Nájomnej zmluvy.

Podľa § 261 ods. 5 Obchodného zákonníka platí že, *pri použití tejto časti zákona (rozumej tretia časť obchodného zákonníka označená ako obchodné záväzkové vzťahy upravené § 261 až § 755) podľa odsekov 1 a 2 je rozhodujúca povaha účastníkov pri vzniku záväzkového vzťahu.*

Podľa § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka platí, že ***touto časťou zákona sa spravujú takisto záväzkové vzťahy medzi štátom, samosprávnou územnou jednotkou alebo právnickou osobou zriadenou zákonom ako verejnoprávna inštitúcia, ak sa týkajú zabezpečovania verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky a podnikateľmi pri ich podnikateľskej činnosti.*** Na tento účel sa za štát považujú aj štátne organizácie, ktoré nie sú podnikateľmi, pri uzavieraní zmlúv, z ktorých obsahu vyplýva, že ich obsahom je uspokojovanie verejných potrieb.

Samosprávnou územnou jednotkou sa na účely vyššie uvedeného zákonného ustanovenia rozumie (v súlade s § 1 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení) obec. Prenajímateľ tak spĺňa definičný pojem samosprávnej územnej jednotky; v zmluvnej pozícii nájomcu vystupoval podnikateľ, teda osoba zapísaná v obchodnom registri, preto právny vzťah medzi zmluvnými stranami treba podriadiť právnej úprave vyplývajúcej z Obchodného zákonníka.

Podľa § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka platí, že Zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.

Nájomná zmluva, predmetom ktorej odplatné prenechanie užívania nehnuteľnosti nie je ako zmluvný typ upravená v hlave II obchodného zákonníka, ale je ako zmluvný typ upravená výlučne v občianskom zákonníku. Uvedené znamená, že pre zmluvné strany budú záväzné len ustanovenia tej časti právnej úpravy nájomnej zmluvy upravenej v občianskom zákonníku týkajúce sa podstatných zložiek tohto typu zmluvy, a to vymedzením predmetu nájmu, nájomného a jeho výšky (teda ustanovenia 663 a nasl.), avšak s poukazom na skutočnosť, že obchodný zákonník upravuje vo svojej druhej časti konkrétne v ustanovení § 344 a nasl. inštitút odstúpenia od zmluvy, budú sa zmluvné strany riadiť touto právnou úpravou a budú mať na ne dopady účinky tejto právnej úpravy.

Pokiaľ by úprava vzájomných práva a povinností medzi stranami takejto zmluvy mala komplexne spadať pod režim Občianskeho zákonníka, bolo by ustanovenie § 261 ods. 6 v úprave všeobecných ustanovení o obchodných záväzkových vzťahoch nadbytočné. Účelom tejto normy je ustanoviť tzv. kombinovaný záväzkový režim pri zmluvách, ktoré majú

charakter neobchodných zmlúv a sú upravené len v Občianskom zákonníku. Zákon v tomto ustanovení zakotvuje prioritu aplikácie osobitnej úpravy záväzkových vzťahov tak, ako je vykonaná v Obchodnom zákonníku na všetky záväzkové vzťahy medzi subjektami, ktoré spĺňajú podmienky vymedzené § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka (teda povahu subjektov, čo je v danom prípade dané).

Ďalším argumentom pre uvedené tvrdenie je aj odkaz na § 263 ods. 1 Obchodného zákonníka, ktorý stanovuje, že od ustanovení § 261 sa nemožno odchyliť.

Vzhľadom na uvedené, aj s poukazom na citované ustanovenie § 346 ods. 1 Obchodného zákonníka v Odstúpení od zmluvy, možno odstúpeniu od zmluvy pripísať účinky ex nunc, teda zmluva zanikla (okamihom) ku dňu, kedy bolo odstúpenie doručené druhej zmluvnej strane.

2. Objednávateľ v druhej časti zadania žiada navrhnúť postup vysporiadania vzájomných práv a povinností zmluvných strán po odstúpení od zmluvy.

Objednávateľ správne predpokladá, že rozhodujúci vplyv na zodpovedanie danej otázky bude podmienené právnym záverom k bodu 1. zadania. Tak ako bolo uvedené, odstúpeniu možno pripísať účinky ex nunc. Uvedené znamená, že nájomná zmluva zanikla dňom doručenia Nájomcovi, čo znamená, že Prenajímateľ má vo vzťahu k Nájomcovi nárok na zaplatenie nájomného, pre ktoré sa dostal Nájomca do omeškania, vrátane uhradenia pomernej časti nájomného za mesiac august 2017. Nakoľko sa nájomca dostal do omeškania, vznikol Prenajímateľovi zároveň nárok na príslušenstvo. Zmena vlastníckeho práva k stavbe so súpisným číslom 5506 na obchodnú spoločnosť JML – Slowakei s.r.o. nemala na postavenie zmluvných strán Nájomnej zmluvy žiaden vplyv, nakoľko s takouto skutočnosťou Nájomná zmluva nespájala žiadne právne následky.

Uvedené znamená, že Prenajímateľ má:

- **vo vzťahu k Nájomcovi nárok na zaplatenie nájomného za mesiac jún 2017, júl 2017 a pomernú časť nájomného za mesiac august 2017, a to od 01.08.2017 do 18.08.2017, teda do dňa, ku ktorému dňu ma Prenajímateľ vykázané doručenie odstúpenia,**
 - **vo vzťahu k Nájomcovi nárok na príslušenstvo - úrok z omeškania zo sumy nájomného s platením ktorého bol Nájomca v omeškaní**
 - **vo vzťahu k novému vlastníkovi JML – Slowakei s.r.o. nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia odo dňa 19.8.2017.**
3. Ďalším bodom analýzy sú možnosti uplatnenia sankčných opatrení vymedzených v Nájomnej zmluve v znení jej dodatku. Pre účely tejto právnej analýzy je podstatné venovať pozornosť tej časti Dodatku k Nájomnej zmluve, ktorou došlo k úprave zmluvného vzťahu :
 - *Nájomca je povinný po skončení nájmu akýmkoľvek právnym spôsobom, či uplynutím lehoty nájmu, alebo výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, alebo odstúpením od zmluvy prenajímateľom odstrániť prípadnú ekologickú záťaž a dané územie, ktoré je predmetom nájmu, dať do pôvodného stavu*
 - *v prípade, že Nájomca neodstráni prípadnú ekologickú záťaž a dané územie, ktoré je predmetom nájmu, nedá do pôvodného stavu podľa predchádzajúcej vety v tomto článku,*

zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške sumy 33.000,- €

Podstatným bodom pre vypracovanie tejto analýzy je systematický výklad vyššie uvedených povinností nájomcu, a to z hľadiska možnosti vyvedenia sankčných opatrení zo strany prenajímateľa. Pred zodpovedaním danej otázky je však nevyhnutné definovať podmienky, za splnenia ktorých môže prenajímateľ požadovať (uplatniť nárok na) splnenie uvedených povinností.

Z obsahu celej zmluvy, vrátane jej znenia po zapracovaní Dodatku vyplýva, že povinnosť nájomcu na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu je podmienená 1/ spôsobením ekologickej záťažou na predmete nájmu a 2/ ukončením zmluvného vzťahu.

Vôľa zmluvných strán na vymedzenie predmetnej povinnosti nájomcu nepochybne vyplýva aj z následného bodu dodatku, ktorý dáva prenajímateľovi možnosť uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 33.000,- € v prípade, ak nájomca neodstráni prípadnú ekologickú záťaž a (následne) dané územie, ktoré je predmetom nájmu, nedá do pôvodného stavu.

Z uvedeného vyplýva, že nájomca má povinnosť predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu len v prípade, ak počas platnosti zmluvy spôsobil na predmete nájmu ekologickú záťaž. Dôkazné bremeno o spôsobení ekologickej záťažou by v prípade iniciovania súdneho konania vo vzťahu k nájomcovi (EUROPETROL) bolo na strane prenajímateľa. Pre úplnosť spracovateľ analýzy uvádza, že takéto skutkové tvrdenie ku dňu vyhotovenia tejto analýzy objednávateľ nevyslovil. Zároveň je nevyhnutné uviesť, že prípadné dokazovanie uvedenej skutočnosti by bolo veľmi problematické vzhľadom na zmenu vlastníctva k predmetnej stavbe.

Možnosť výkladu predmetných ustanovení, podľa ktorého by bolo prenajímateľovi umožnené požadovať od nájomcu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu pri akomkoľvek spôsobe ukončenia zmluvného vzťahu, je neudržateľná. Odôvodnenie, prečo to možné nie je, vyplýva z použitia priradovacej spojky **a** v zloženom výroku, ktorý tvorí doplnenie Nájomnej zmluvy jej Dodatkom. Pokiaľ by sme chceli pripustiť takúto možnosť výkladu, mal Dodatok obsahovať ďalšie ustanovenie, ktoré by takúto povinnosť nájomcu upravilo nespochybniteľným znením napr. „*nájomca je povinný po skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu*“. Keďže sa takéto ustanovenie v analyzovaných podkladoch nikde nenachádza, nemožno sa k takémuto výkladu prikloniť za žiadnych okolností. Pokiaľ by sme chceli pripustiť opačný výklad dotknutých ustanovení, mala byť možnosť vzniku nároku na uplatnenie zmluvnej pokuty vymedzená nasledovným znením: *v prípade, že Nájomca neodstráni prípadnú ekologickú záťaž alebo dané územie, ktoré je predmetom nájmu, nedá do pôvodného stavu*, atď.

Vzhľadom na sumár vyššie uvedených skutočností nie sú podľa právneho názoru zhotoviteľa tejto analýzy splnené podmienky na uplatnenie sankčných opatrení (výlučne) vo vzťahu k nájomcovi - EUROPETROL-u, nakoľko nie je preukázané, že by bola na predmete nájmu činnosťou nájomcu spôsobená ekologická záťaž a nie sú tak dané podmienky na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu, resp. nie sú dané podmienky na uplatnenie nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty. Pre úplnosť spracovateľ právnej analýzy poukazuje na skutočnosť, že samotná Nájomná zmluva a ani Dodatok k nej pojem ekologická záťaž nedefinuje.

4. Poslednou problematikou obsiahnutou touto analýzou sú možnosti Objednávateľa vo vzťahu k súčasnemu vlastníkovi stavby, riešenie prípadných konfliktov týchto subjektov a posúdenie úspešnosti prípadnej žaloby o odstránenie tejto stavby.

Tak ako bolo uvedené skôr, Mesto Ružomberok vydalo na za účelom realizácie stavby čerpacej stanice PH stavebné povolenie a neskôr bolo jej užívanie povolené kolaudačným rozhodnutím, čo nepochybne vyplýva zo skutočnosti o pridelení súpisného čísla. V zmysle uvedeného sa jedná o legálnu - povolenú stavbu. Skutočnosť, že došlo k prevodu vlastníckeho práva k nej, je v súvislosti s Nájomnou zmluvou v znení jej Dodatku bez právneho významu. **Zároveň uvádzam, že možnosť prevodu vlastníckeho práva k stavbe čerpacej stanice PH nebola Nájomnou zmluvou a ani jej Dodatkom nijako obmedzená a ani sankcionovaná, preto pôvodný vlastník využil jedno zo svojich zákonných práv vecou disponovať (bez možností prenajímateľa tento dispozičný úkon akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť).**

V danom prípade preto nový vlastník – obchodná spoločnosť JML-Slowakei, s.r.o., so sídlom Azovská 1080/5, 821 08 Bratislava – Ružinov nadobudla povolenú stavbu, avšak jej vlastník nemá toho času uzatvorený zmluvný vzťah na užívanie stavbou zastavaného pozemku vrátane príľahlých pozemkov. Na strane Objednávateľa tak existuje zákonný nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od súčasného vlastníka stavby čerpacej stanice PH v cene tzv. „trhového nájmu“. Uvedená možnosť je však krajným riešením, pokiaľ by nedošlo k vzájomnej úprave práv a povinností k dotknutým pozemkom dohodou medzi objednávatelom a vlastníkom stavby. Možnosti úpravy užívacieho práva k dotknutým pozemkom, ktoré má vlastník dotknutých pozemkov k dispozícii sú diferencované v závislosti od preferencií vlastníka pozemkov, a to napr. uzatvorením nájomného vzťahu k dotknutým pozemkom, predajom dotknutých pozemkov, prípadne zriadením vecného bremena.

Prípadným konfliktom možno rozumieť iniciovanie súdneho konania zo strany vlastníka pozemku, ktorý môže, tak ako bolo uvedené vyššie, požadovať od vlastníka stavby čerpacej stanice PH so súpisným číslom 5506 vydanie bezdôvodného obohatenia. Zároveň je daná možnosť vlastníka stavby čerpacej stanice PH so súpisným číslom 5506, domáhať sa zriadenia vecného bremena v prospech vlastníka stavby. Súd v takom prípade na základe geometrického plánu zriadi vecné bremeno, ktoré je účelovo zamerané a súčasne aj obmedzené na nevyhnutný výkon vlastníckych práv k stavbe. Vecné bremeno sa zriaďuje za náhradu, ktorú spravidla vyčísluje znalec.

Možnosť podania žaloby o odstránenie stavby by na strane Objednávateľa bola daná vtedy, pokiaľ by na pozemkoch v jeho vlastníctve vybudovala tretia osoba neoprávnenú stavbu. V danom prípade však nemožno uvažovať o takomto riešení, nakoľko **stavba čerpacej stanice PH so súpisným číslom bola 5506 bola postavená s vedomím vlastníka pozemku, ktorý stavebník dokladoval v stavebnom konaní uzavretím platnej nájomnej zmluvy s Objednávatelom a stavba bola zrealizovaná v súlade s vydaným stavebným povolením, taktiež vydaným Objednávatelom. Dotknutá stavba je tak stavbou oprávnenou ako aj povolenou** a nie je daná možnosť, aby prešla do režimu stavby neoprávnenej. O opodstatnenosti týchto argumentov svedčí skutočnosť, že stavbe bolo pridelené pri kolaudácii súpisné číslo.

V danom prípade by tak konajúci súd predbežne posudzoval charakter stavby ako oprávnenej, resp. neoprávnenej. Vzhľadom na podklady, ktoré mi boli pri spracovaní tejto

analýzy predložené, neodporúčam Objednávateľovi vo vzťahu k vlastníkovi stavby iniciovať takého súdne konanie, pretože ho pokladám za vopred predurčené na neúspech.

Záver:

1. Odstúpením od Nájomnej zmluvy sa zmluva zrušila momentom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
2. Možnosť prevodu vlastníckeho práva k stavbe čerpacej stanice PH nebola Nájomnou zmluvou a ani jej Dodatkom nijako obmedzená a ani sankcionovaná, preto pôvodný vlastník využil jedno zo svojich zákonných práv vecou disponovať (bez možnosti prenájomateľa tento dispozičný úkon akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť).
3. Prenajímateľ má:
 - vo vzťahu k Nájomcovi nárok na zaplatenie nájomného za mesiac jún 2017, júl 2017 a pomernú časť nájomného za mesiac august 2017, a to od 01.08.2017 do 18.08.2017, teda do dňa, ku ktorému dňu ma Prenajímateľ vykázané doručenie odstúpenia,
 - vo vzťahu k Nájomcovi nárok na príslušenstvo - úrok z omeškania zo sumy nájomného s platením ktorého bol Nájomca v omeškani
 - vo vzťahu k novému vlastníkovi JML – Slawakei s.r.o. nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia odo dňa 19.8.2017.
4. Možnosť objednávateľa na uplatnenie sankcií vo vzťahu k nájomcovi – spoločnosti EUROPETROL je síce Nájomnou zmluvou v znení jej Dodatku daná, avšak za súčasnej dôkaznej situácie, kedy nie je preukázaná skutočnosť o nájomcom spôsobenej ekologickej záťaži na predmete nájmu, je odsúdená na neúspech. Spracovateľ posudku takúto možnosť objednávateľovi za žiadnych okolností neodporúča. Uvedené platí o to viac, že spoločnosť EUROPETROL už nie vlastníkom dotknutej stavby a nový vlastník nie je pôvodnou Nájomnou zmluvou v znení jej Dodatku viazaný.
5. Objednávateľ má možnosť upraviť vzájomné vzťahy s vlastníkom stavby jedným zo spôsobov, ktoré boli uvedené v tejto analýze, a to napr. uzatvorením nájomného vzťahu k dotknutým pozemkom, predajom dotknutých pozemkov, prípadne zriadením vecného bremena k dotknutým pozemkom. Dôležité je upozorniť objednávateľa na možnosť žiadať od súčasného vlastníka stavby čerpacej stanice PH vydanie bezdôvodného obohatenie v subjektívnej premlčacej dobe 2 rokov, a to s poukazom na ustanovenie § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zároveň je daná možnosť vlastníka stavby čerpacej stanice PH so súpisným číslom 5506, domáhať sa zriadenia vecného bremena v prospech vlastníka stavby.
6. Stavba čerpacej stanice PH so súpisným číslom bola 5506 bola postavená s vedomím vlastníka pozemku, ktorý stavebník dokladoval v stavebnom konaní uzavretím platnej nájomnej zmluvy s Objednávateľom a stavba bola zrealizovaná v súlade s vydaným stavebným povolením, taktiež vydaným Objednávateľom. Dotknutá stavba je tak stavbou oprávnenou ako aj povolenou Vzhľadom na uvedené neodporúčam Objednávateľovi vo vzťahu k vlastníkovi stavby iniciovať takého súdne konanie, pretože ho pokladám za vopred predurčené na neúspech.

Spracovateľ tejto analýzy si zároveň dovoľuje Objednávateľovi odporučiť riešiť vzniknutú situáciu predovšetkým mimosúdnu cestou formou dohody so súčasným vlastníkom stavby čerpacej stanice PH so súpisným číslom 5506, nakoľko recentná rozhodovacia

prax súdov Slovenskej republiky (viď medializovaný prípad stavebníka p. Talapku) prezentuje, že ochrana sa poskytuje vlastníčkovi neoprávnenej stavby, pričom v danom prípade sa jedná o stavbu oprávnenú ako aj povolenú. Je výučne v kompetencii Objednávateľa, ktorú z foriem mimosúdneho usporiadania vzájomných práv a povinností s vlastníkom stavby uprednostní.