

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD

Váš dopis značka / ze dne	Číslo jednací KK/479/SÚ/22-5	Vyřizuje / linka Mgr. Petra Uhlířová/2157	Karlovy Vary 13. 9. 2022
---------------------------	---------------------------------	--	-----------------------------

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor stavební úřad (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 89 odst. 1 a ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 17. 3. 2022 podala a dne 21. 4. 2022 doplnila

(dále jen „odvolatelka“), proti rozhodnutí ze dne 2. 3. 2022 č. j. STAV/22/217/MR (sp. zn. STAV/21/442/MR), které vydal Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), ve věci níže uvedené stavby, jejímž vlastníkem je

(dále jen „žadatelka“), ve věci vytvoření podmínek k provedení

nutných zabezpečovacích a udržovacích prací na stavbě sousední, stávající střechy – výměna krytiny RD čp. 34

na pozemku st. p. 266, v katastrálním území Prameny (dále jen „stavba“),

rozhodl podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu takto:

Rozhodnutí stavebního úřadu se

m ě n í

a to tak, že ve výrokové části text v původním znění:

- I. Podle 141 odst. 1 ve spojení s § 132 odst. 2 písm. c) a e) stavebního zákona ukládá těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům:

Účastník řízení podle § 27 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

[REDAKCE]
aby umožnila provedení nutných zabezpečovacích a udržovacích prací ze svého pozemku na st. p. č. 267 v k. ú. Prameny

se nahrazuje tímto zněním:

I. Podle § 141 odst. 1 ve spojení s § 132 odst. 2 písm. g) stavebního zákona ukládá těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům:

Účastník řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

[REDAKCE]
aby umožnila provedení nutných zabezpečovacích a udržovacích prací ze svého pozemku na st. p. č. 267 v k. ú. Prameny

Zbývající část rozhodnutí se podle § 90 odst. 5 věty druhé správního řádu potvrzuje.

Účastníci řízení (ust. § 27 odst. 1 správního řádu)

Odůvodnění

Odvolací správní orgán obdržel dne 17. 5. 2022 prostřednictvím stavebního úřadu odvolání odvolatelky včetně veškerého spisového materiálu. Odvoláním bylo napadeno rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 2. 3. 2022 č. j. STAV/22/217/MR (sp. zn. STAV/21/442/MR), kterým mají být dle ust. § 141 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vytvořené podmínky k provedení nutných zabezpečovacích a udržovacích prací těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům. Je nařízeno, aby umožnili provedení těchto nutných zabezpečovacích a udržovacích prací ze svého pozemku.

V první řadě se odvolací správní orgán zabýval otázkou, zda bylo odvolání podáno včas, a zda bylo přípustné. Stavební úřad jako nalézací správní úřad zaslal své rozhodnutí odvolatelce, která má postavení účastníka podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu. Rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno dne 3. 3. 2022. Odvolatelka měla podle správního řádu možnost podat své odvolání v 15denní lhůtě, tj. do dne 18. 3. 2022. Odvolatelka podala odvolání dne 17. 3. 2022, tj. čtrnáctý den zákonem stanovené lhůty. Odvolatelka odvolání ještě doplnila dne 20. 4. 2022. Odvolání směřovalo proti výše uvedenému rozhodnutí. U podaného odvolání nebyla zjištěna nepřípustnost uvedená v ustanovení § 82 a ani v ustanovení § 81 odst. 2 a 3 správního řádu. Na základě výše uvedených skutečností tedy odvolací správní orgán došel k závěru, že odvolání je včasné a přípustné.

Ze spisového materiálu bylo zjištěno následující:

Odvolací správní orgán svým předešlým rozhodnutím č. j KK/594/SÚ/21-3 ze dne 3. 8. 2021 zrušil předešlé rozhodnutí stavebního úřadu č. j. STAV/21/1257/MR (sp. zn. STAV/21/442/MR) ze dne 22. 4. 2021, kterým stavební úřad podle § 141 odst. 1 ve spojení s § 132 odst. 2 stavebního zákona uložil strpění nutných zabezpečovacích a udržovacích prací na stavbě „Sousední stávající střechy – výměna krytiny RD čp. 34 na st. p. č. 266 v k. ú. Prameny.“ Důvodem zrušení bylo, že účastníci řízení nebyli identifikováni v souladu se správním řádem, hlavním důvodem bylo, že stavební úřad ve svém rozhodnutí řádně neodůvodnil veřejný zájem, proto bylo jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné a tato absence způsobovala nezákonnost rozhodnutí. Dalším závažným pochybením ze strany stavebního úřadu bylo, že stavební úřad před vydáním rozhodnutí nedal účastníkům řízení možnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí a nedal jim možnost se k nim vyjádřit, což vyplývá z ust. § 36 odst. 3 správního řádu.

Stavební úřad obdržel rozhodnutí a spisový materiál od odvolacího správního orgánu dne 30. 9. 2021.

Dne 5. 11. 2021 stavební úřad vydal sdělení, kde dle § 36 odst. 3 správního řádu uvedl, že se účastníci řízení mohou seznámit s podklady pro rozhodnutí a stanovil jim k tomu přiměřenou lhůtu.

Dne 2. 3. 2022 pod č. j. STAV/22/217/MR vydal stavební úřad výše uvedené rozhodnutí. Stavební úřad stanovil podmínky k provedení nutných zabezpečovacích a udržovacích prací na pozemku st. p. č. 266 v k. ú. Prameny a uložil odvolatelce, aby umožnila provedení zabezpečovacích a udržovacích prací ze svého pozemku na st. p. č. 267 v k. ú. Prameny. Stavební úřad tuto povinnost uložil dle § 141 odst. 1 ve spojení s § 132 odst. 2 písm. c) a e) stavebního zákona. Odvolací správní orgán tento výrok změnil tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozhodnutí, z důvodu, který bude uveden níže v tomto rozhodnutí.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí detailně popsal práce, které mají být na stavbě provedeny, a zároveň ve výroku stanovil podmínky pro provedení tak, aby byla co nejméně dotčena práva odvolatelky.

Stavební úřad své rozhodnutí odůvodnil mj. tak, že k uložení této povinnosti přistoupil z důvodu, že mezi účastníky nedošlo k dohodě, ale též z důvodu, že provedení prací jinak, než ze sousedního pozemku, realizovat nelze. Stavební úřad dále uvedl, že sama odvolatelka požadovala provedení těchto výše uvedených, nutných zabezpečovacích a udržovacích prací, bez jejichž nedokončení může dojít k ohrožení její bezpečnosti, ale zároveň nesouhlasila s provedením těchto prací z jejího pozemku, a tak se stala věc takřka neproveditelná. Zároveň bylo uvedeno, že znemožňováním provedení výše uvedených prací je dále bráněno žadatelce k plnění povinnosti podle stavebního zákona dle § 154 odst. 1 písm. a): „*Vlastník stavby je povinen udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence.*“ Stavební úřad uvedl, že nařídil provedení výše uvedených prací ve veřejném zájmu a tento pojem náležitě odůvodnil, viz níže v tomto rozhodnutí.

Proti tomuto rozhodnutí se odvolatelka dne 17. 3. 2022 odvolala. Předmětné odvolání bude uvedeno a vypořádáno níže v tomto rozhodnutí.

Dne 25. 3. 2022 stavební úřad vydal výzvu, že se účastníci mohou vyjádřit k podanému odvolání a stanovil jim k tomu přiměřenou lhůtu.

K podanému odvolání se dne 7. 4. 2022 vyjádřila žadatelka. Ve svém vyjádření mj. uvedla, cituji: „Je pravdou, že stavebník stále provádí rekonstrukci svého domu č. p. 34 v obci Prameny, když se jedná zcela jednoznačně o stavební úpravy, při nichž (vyjma zateplení) zůstane vnější půdorysné i výškové ohraničení domu zachované, a tudíž nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení ve smyslu § 79 odst. 5 stavebního zákona. Tvrzení odvolatelky, že střecha značným způsobem přesahuje původní hranice, kde byla střešní krytina, je nepravdivá. I z fotografií podaných samotnou odvolatelkou je patrné, že nová střecha je ve stejné pozici, jako střecha původní, kdy došlo k pouze odbourání části římsy, která bránila umístění nových krokví.

Stavebník se neztotožňuje s názorem odvolatelky, že dané stavební úpravy nelze podřadit pod ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Podle názoru stavebníka se stavební úřad snažil celou záležitost řešit a rozhodně nebyl nečinný, jak se snaží podsunout odvolatelka. Naopak se stavební úřad snažil vyjít požadavkům odvolatelky všemožně vstříc a vyžádal si v rámci svých pravomocí od manželů Coufalových stavební dokumentaci a další doklady k tomu, aby mohl kvalifikovaně ve věci jednat. Stavební úřad byl na místě samém v minulosti již opakovaně, vždy z důvodů stížnosti odvolatelky, či jejího zástupce pana Rouska. Manželé Coufalovi a následně jejich dcera, která obdržela předmětné nemovitosti darem, následně doplnili veškeré náležitosti, o které je stavební úřad požádal, a vyhověli tak v podstatě všem relevantním námitkám odvolatelky. Skutečnost, že stavební úřad dospěl k závěru, že se nejedná o nepovolenou stavbu, když tato stavba nepodléhá stavebnímu povolení, neznamená, že byl stavební úřad nečinný.

Odvolatelka ve svém podání zcela pomíjí skutečnost, že brání stavebníku dokončit stavební úpravy tím, že jí neustále znemožňuje vstup na pozemek, kdy bez instalace lešení není možné rekonstrukci domu dokončit. Podle § 1021 občanského zákoníku platí, že: „Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak. Odvolatelka je tak povinna strpět v rámci rekonstrukce vstup na svůj pozemek v nezbytně nutné míře.

Kromě tohoto ustanovení je povinnost souseda umožnit vstup na pozemek ještě upravena v ustanovení § 141 stavebního zákona.

V daném případě je třeba konstatovat, že dům stavebníka byl před rekonstrukcí v havarijním stavu a bylo třeba vyměnit kompletně krytinu domu a další součásti střešních konstrukcí, jinak hrozilo jejich propadnutí a tím i škody na zdraví či majetku, a to jak stavebníka, tak odvolatelky. Stavební úřad ve svém rozhodnutí tyto skutečnosti konstatoval, když uvedl, že bez dokončení zabezpečovacích a udržovacích prací dojde ohrožení bezpečnosti, když v podstatě tím i refletoval na výtky samotné odvolatelky, resp. jejího zástupce.

Stavebník by rád dokončil stavební úpravy tím, že by instaloval okapové svody, sněhové zábrany a zateplil dům, a následně vše uvedl do původního stavu. Bohužel přístup odvolatelky je takový, že jakýkoliv vstup na svůj pozemek odmítá a stavební úpravy tak nelze dokončit. Podle názoru stavebníka se nejedná o nesprávný úřední postup, pokud stavební úřad opakovaně odkazuje odvolatelku na soudní řízení ve věcech občanskoprávních.“

Dne 20. 4. 2022 odvolatelka doplnila své odvolání o Geodetické zaměření přesahů střechy ze st. p. č. 266 na parcelu st. p. č. 267 v k. ú. Prameny, které vypracoval [REDAKCE]

Dne 17. 5. 2022 obdržel odvolací právní orgán předkládací zprávu spolu s odvoláním a spisovým materiálem. V této předkládací zprávě bylo mj. uvedeno, cituji: „Stavební úřad považuje za nutné dokončení těchto udržovacích a zabezpečovacích prací z hlediska

bezpečnosti a dle § 141 odst. 4 (správního řádu, doplněno odvolacím správním orgánem) (kde se uvádí, že správní orgán může též vzít za svá skutková zjištění shodná tvrzení účastníků), kdy bylo požadováno po celou dobu řízení společně jak stavebníkem, tak i odvolatelem, kdy obě strany shodně požadovali vyřešení a provedení těchto nutných udržovacích a zabezpečovacích prací z hlediska bezpečnosti i z hlediska nutnosti údržby stavby.

Z nejnovějších doložených podkladů odvolatelky ze dne 20. 4. 2022, ale až po vydání výše uvedeného rozhodnutí vyplývá, že k mírnému prodloužení střechy došlo, protože dřívější přesah z předložené fotodokumentace mohl být cca 0,35 m a nyní je dle zaměření přesahů střechy objektu na p. č. st. 266 na parcelu č. st. 267 o velikosti 0,8 – 0,84 m, které vypracovaly Geodetické služby, Radek Landl, Vítězná 2267, 356 01 Sokolov. A přesah vedlejšího stávajícího sousedního objektu k RD čp. 34, který také není zanedbatelný, je 0,55 m, který odvolatelce nijak nevadí, což je docela závažující.“

Dne 11. 7. 2022 zaslal odvolací správní orgán žádost o prodloužení lhůty pro vydání rozhodnutí na Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Ministerstvo zaslalo na odvolací správní orgán příkaz k vydání rozhodnutí do dne 16. 9. 2022.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí v rozsahu námitek uvedených v odvolání. Dospěl přitom k následujícím závěrům:

Odvolací správní orgán se nejprve zabýval tím, zda má vydané rozhodnutí všechny zákonem stanovené náležitosti. Napadené rozhodnutí je vypracováno v souladu s ustanovením § 67 až 69 správního řádu, obsahuje všechny předepsané části, tj. výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Ve výrokové části je uvedeno řešení otázky (předmětu řízení), tj. stavební úřad rozhodnutím vytvořil podmínky k provedení nutných zabezpečovacích a udržovacích prací na stavbě st. p. č. 266 v k. ú. Prameny, jejíž vlastníkem je žadatelka, kterou stavební úřad označil jako účastníka řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu. Stavební úřad ve výroku I svého rozhodnutí podle § 141 odst. 1 ve spojení § 132 odst. 2 písm. c) a e) stavebního zákona uložil odvolatelce, kterou uvedl jako účastníka řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu (chyby ve výroku stavebního úřadu byly změněny rozhodnutím odvolacího správního orgánu, odůvodnění níže), aby umožnila provedení nutných zabezpečovacích a udržovacích prací ze svého pozemku na st. p. č. 267 v k. ú. Prameny. Ve výroku stavební úřad dále velice podrobně popsal práce, které mají být na stavbě provedeny a dále velmi konkrétně, dle názoru odvolacího správního orgánu, s nejmenším dopadem do práv odvolatelky, stanovil podmínky pro provedení stavby.

Odvolací správní orgán nejprve uvede, co je uvedeno v ust. § 132 odst. 2 písm. c) a e) stavebního zákona, což ve výroku použil stavební úřad.

„Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu

c) nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě,

e) nařizovat provedení udržovacích prací.“

Ovšem v ust. § 132 odst. 2 písm. g) je uvedeno, cituji:

„Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu

g) ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.“

Z uvedeného vyplývá, že písm. g) tohoto ustanovení přímo souvisí s ust. § 141 odst. 1 stavebního zákona, ve kterém je mj. uvedeno, citují:

„Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.“

V rozhodnutí stavebního úřadu jsou popsány práce, které mají být na stavbě provedeny, např. montáž lešení, dokončení ukončení střechy, dokončení sněhových zachytávačů, dokončení střešní římsy podél celé střechy, dokončení střešních dešťových žlabů a svodů pro odvod dešťových vod ze střechy. Přestože jde o udržovací a zabezpečovací práce, které jsou nutné provést z hlediska bezpečnosti, tyto udržovací práce nejsou napadeným rozhodnutím nařizovány, ale je nařízeno strpění provedení těchto prací v souladu s ust. § 141 stavebního zákona.

Z tohoto důvodu mělo být v daném případě použito ust. § 132 odst. 2 písm. g) stavebního zákona.

Možnost stavebního úřadu uložit opatření na cizím pozemku představuje výrazný zásah do vlastnického práva či jiného věcného práva. Jedná se o silný nástroj, který lze právě proto využít jen za vymezených podmínek, které rozhodně nelze vykládat extenzivně. Právo použít cizí (sousední) pozemek pro potřeby údržby, opravy, realizaci či odstranění stavby upravuje i zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a to v § 1021 a § 1022.

V první řadě musí jít o nezbytné opatření, bez něhož by nebylo možné provést stavbu nebo její změny, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy, udržovací práce či odstranění stavby nebo zařízení. To ostatně potvrzuje Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) v rozsudku č. j. 9 As 1/2016-50. Opatření nesmí směřovat pouze ke „komfortnějšímu“ provedení prací ze strany stavebníka. To ostatně plyne i z rozsudku NSS č. j. 4 As 272/2018-34, dle něhož nelze uložit sousedovi, aby strpěl opatření na svém pozemku jen v zájmu komfortnějšího nebo ekonomičtějšího způsobu provádění stavebních prací nebo v zájmu zachování možnosti užívat stavbu i během její rekonstrukce. Odvolací správní orgán je toho názoru, že podmínka nezbytného opatření je v daném případě splněna. Při pohledu do katastrální mapy je evidentní, že předmětná část střechy, kterou žadatelka potřebuje dokončit, sousedí s pozemkem odvolatelky, resp. nad něj přesahuje. Přístup ke stavbě žadatelky je možný vždy jen přes pozemek odvolatelky. Stavební úřad správně zvolil co nejkratší možnou cestu, ze silnice přes bránu, aby došlo co k nejmenšímu zatížení na pozemku odvolatelky. Dle názoru odvolacího správního orgánu v daném případě nebyl tento postup zvolen proto, aby se práce žadatelce ulehčily, nebo aby byly levnější, ale proto, že tyto práce jsou možné pouze z pozemku odvolatelky.

Dále musí jít o opatření ve veřejném zájmu, což plyne z § 132 odst. 2 písm. g) stavebního zákona. Tato podmínka je dle odvolacího správního orgánu také splněna.

Nejdříve odvolací správní orgán uvádí skutečnosti vyplývající z rozsudků správních soudů. Pojem veřejného zájmu je typickým příkladem tzv. neurčitého právního pojmu. Ten zahrnuje jevy nebo skutečnosti obsahově nejasné, které nelze úspěšně zcela přesně právně definovat; jejich obsah a rozsah se může měnit např. v závislosti na místě a času či dalších skutkových okolnostech provázejících aplikaci normy. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že při interpretaci neurčitého právního pojmu se správní orgán musí zabývat konkrétní skutkovou podstatou, jakož i ostatními okolnostmi případu, přičemž sám musí alespoň rámcově obsah a význam užitého neurčitého pojmu objasnit, a to z toho hlediska, zda posuzovaná věc lze do rámce vytvořeného rozsahem neurčitého pojmu zařadit. Nezbytné úpravy mohou v konkrétním případě představovat podstatný zásah do práv dotčených osob, a proto je existence veřejného zájmu, v němž jsou nařizovány, zcela klíčovou otázkou. Není možné spokojit se s tím, že snad budou tyto skutečnosti více či méně samy o sobě vyplývat z kontextu věci či že si je účastníci správního řízení domyslí za správní orgány sami. Proto ani nepostačí odkaz na některé listiny založené ve správním spise. Tato klíčová východiska musejí být uvedena přímo v odůvodnění rozhodnutí, a to přezkoumatelně, tedy tak, aby bylo zjevné, z čeho při jejich identifikaci správní orgány vycházejí a jakými úvahami jsou při tom vedeny.

Veřejný zájem je pro účely stavebního zákona definován v ust. § 132 odst. 3 stavebního zákona. Stavební úřad tento pojem odůvodnil v souladu s uvedeným ustanovením ve svém odůvodnění, dle názoru odvolacího správního orgán dostatečně: „*Veřejným zájmem se rozumí dle § 132 odst. 3 stavebního zákona, a zejména písm. c) aby stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty, a dle písm. e) byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby.*

Padající sníh nebo led z důvodu nedokončených udržovacích a zabezpečovacích prací (v podobě sněhových zachytávačů a dešťového svodu), může z hlediska bezpečnosti ohrozit na životě a zdraví, každého kdo vstoupí na jejich pozemek st. p. č. 267, včetně z řad veřejnosti jako je například doručovací a zdravotnická služba nebo úřední osoby obce a další jiné osoby případných řemeslníků a jiných cizích osob z řad veřejnosti.“ K uvedenému odvolací správní orgán doplňuje, že pozemek st. p. č. 267 v k. ú. Prameny v části, kde mají být provedeny udržovací a zabezpečovací práce, je používán jako komunikační, a to jak pro pěší, tak i pro auta. Pohyb osob je tedy v této části četnější a nebezpečí ohrožení je opravdu reálné.

Nejedná se pouze o dokončení sněhových zachytávačů a okapů, ale o celkové úpravy střechy. Budou se odstraňovat i závady, na které sama odvolatelka upozornila. Reálně jde tedy hlavně o odstranění stavebně bezpečnostních závad na výše uvedené stavbě.

Třetí podmínkou je, že se nepodařilo dosáhnout dohody mezi zúčastněnými osobami, což by měl stavební úřad vždy zkoumat (k tomu srov. výše citovaný rozsudek NSS č. j. 9 As 1/2016-50 nebo Městského soudu Praha č. j. 8 A 64/2013-7). Od roku 2019, tedy od doby, kdy se stavební úřad začal výše uvedenou stavbou zabývat je evidentní, že se stavební úřad několikrát snažil, aby obě strany přistoupily na vzájemnou dohodu. Tyto pokusy však nebyly úspěšné. Z jednání odvolatelky je zřejmé, že se vzájemné dohody brání – např. místního šetření se zúčastnila pouze žadatelka a v protokolu bylo uvedeno, že není dodělán okap + dešťové svody, sněhové zachytávače z důvodu neumožnění vstupu na sousední pozemek ve vlastnictví odvolatelky. Žadatelka ještě uvedla, že ze začátku byl vstup umožněn, ale v průběhu stavby byl vstup znemožněn. Žadatelka musela výměnu střešní krytiny dokončit (pouze co se dalo) ze svého pozemku. Žadatelce není jasné, proč si odvolatelka nyní tak stěžuje, když je nepustila

a neumožnila dokončit střechu – z jejího pozemku. Vinou odvolatelky tak může docházet k pádu sněhu, stékání dešťové vody a k možnému samovolnému uvolnění neudržovaných malých kousků cihelné římsy a neudržované stěny. Dále bylo dne 9. 2. 2021 na stavební úřad doručeno vyjádření žadatelky, ve kterém je mj. uvedeno, že odvolatelka stále brání žadatelce dokončit stavební úpravy a neumožní jí vstup na pozemek. V protokolu z ústního jednání ze dne 17. 3. 2021 je uvedeno, že se odvolatelka nejprve telefonicky omluvila a jednání bylo přeloženo na 10. 3. 2021 a poté se opět omluvila a jednání bylo přeloženo na 17. 3. 2021. Z uvedeného je zřejmé, že k dohodě nedošlo. Tudíž, dle názoru odvolacího správního orgánu byla splněna i poslední podmínka pro použití ust. § 141 stavebního zákona.

Ohledně okruhu účastníků řízení uvádí odvolací správní orgán následující. Z § 141 stavebního zákona vyplývá speciálně pro toto řízení stanovený okruh účastníků řízení, kterými jsou ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny. Jde tedy o vlastníka či stavebníka na jedné straně a na druhé straně vlastník pozemku, z něhož mají být práce provedeny.

Dle ust. § 27 správního řádu jsou účastníky řízení: *„(1) v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu;*

b) v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají.

(2) Účastníky jsou též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.

(3) Účastníky jsou rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, mají postavení účastníků podle odstavce 2, ledaže jim má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají; v tom případě mají postavení účastníků podle odstavce 1.“

Okruhem účastníků řízení vedeným podle ust. § 141 stavebního zákona se zabýval Krajský soud v Brně v rozhodnutí č. j. 29 A 227/2017 ze dne 20. 2. 2019, ve kterém mimo jiné uvedl: *„Obecně je okruh účastníků řízení upraven v ustanoveních § 27 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v rozhodném znění (dále jen „správní řád“). Toto ustanovení upravuje kategorii tzv. účastníků hlavních, kteří jsou odlišně vymezeni pro řízení zahájená na žádost a pro řízení zahájená z moci úřední. Dále upravuje kategorii účastníků vedlejších, kterými jsou všechny další osoby (neuvedené mezi účastníky hlavními), které mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech. Pro posuzovanou věc je ovšem významný § 27 odst. 3 správního řádu, který říká, že účastníky řízení jsou rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Zvláštním zákonem je v tomto případě § 141 odst. 1 věta poslední stavebního zákona, která říká, že účastníkem je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.“* Při aplikaci výše uvedeného má odvolatelka postavení účastníka podle odst. 1, protože jí tímto rozhodnutím byla uložena povinnost, a to strpět provedení prací.

Vzhledem k výše uvedenému změnil odvolací správní orgán výrok rozhodnutí tak, že odvolatelku zahrnul jako účastníka řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu.

V § 141 odst. 2 stavební zákon ukládá tomu, v jehož prospěch stavební úřad uložil opatření na cizím pozemku, řadu povinností, které mají základ v občanském právu. Jde zejména o povinnost co nejméně rušit užívání sousedních pozemků nebo staveb a povinnost bránit škodám vzniklým prováděnými pracemi, je-li to možné. Výslovně je stanovena povinnost

uvést sousední pozemek nebo stavbu do původního stavu. K řešení sporů mezi stavebníkem či vlastníkem stavby a vlastníkem použitého pozemku však není příslušný stavební úřad, ale soud v civilním řízení. Přesto se těmito podmínkami stavební úřad ve svém rozhodnutí také zabývá.

V předkládací zprávě stavebního úřadu, kterou odvolací správní orgán obdržel dne 17. 5. 2022, je ještě mj. uvedeno, cituji: „*Stavební úřad považuje za nutné dokončení těchto udržovacích a zabezpečovacích prací z hlediska bezpečnosti a dle § 141 odst. 4 (správního řádu, doplněno odvolacím správním orgánem), (kde se uvádí, že správní orgán může též vzít za svá skutková zjištění shodná tvrzení účastníků), kdy bylo požadováno po celou dobu řízení společně jak stavebníkem, tak i odvolatelem, kdy obě strany shodně požadovaly vyřešení a provedení těchto nutných udržovacích a zabezpečovacích prací z hlediska bezpečnosti i z hlediska nutnosti údržby stavby.*

K tomu uvádí odvolací správní orgán následující:

Ust. § 141 správního řádu se týká sporného řízení, kdy smyslem a cílem sporného řízení není pouze postavit právně najisto, že určitá povinnost nebo oprávnění určitého účastníka existuje, ale dále zejména uložit plnění sporné povinnosti, či zajistit zprůchodnění realizace určitého oprávnění. Ovšem z ust. § 141 odst. 1 správního řádu vyplývá, kdy lze vést sporné řízení: „*Ve sporném řízení správní orgán řeší spory z veřejnoprávních smluv (část pátá) a v případech stanovených zvláštními zákony spory vyplývající z občanskoprávních, pracovních, rodinných nebo obchodních vztahů.*“ Aby bylo možné sporné řízení vést, musí existovat výslovné zákonné zmocnění. Přičemž zvláštní zákon nemusí sporná řízení podrobněji upravovat, musí ale založit zvláštní působnost správního úřadu k jejich vedení. Ovšem z ust. § 141 stavebního zákona žádné zmocnění k vedení sporného řízení nevyplývá. Proto ani ust. § 141 odst. 4 správního řádu nelze aplikovat na řízení vedeném v souladu s ust. § 141 stavebního zákona.

K odvolání odvolatele uvádí odvolací správní orgán následující:

Větší část odvolání odvolatelky (bod 1 až 8 odvolání) reaguje na stavby, které byly provedeny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu a nepovolení výše uvedené stavby (střechy). Odvolatelka dále nesouhlasí s názorem stavebního úřadu, že by měla řešit problematiku sousedských vztahů u civilního soudu.

K tomuto odvolací správní orgán uvádí, že tyto námitky se netýkají předmětu tohoto řízení. Předmětem tohoto řízení je vytvoření podmínek k provedení nutných zabezpečovacích a udržovacích prací. Odvolací správní orgán se proto jimi nebude zabývat.

V další části odvolání odvolatelky je uvedeno, cituji:

„*S ohledem na výše uvedené podává odvolatelka stavebnímu úřadu podnět k zahájení řízení ve smyslu ust. § 42 správního řádu z důvodu provedení stavby vyžadující stavební povolení, územní rozhodnutí nebo ohlášení (viz ust. § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), anebo z důvodu provádění stavby v rozporu s právními předpisy — zejména s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (viz ust. § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona). Pakliže nebude podnětu vyhověno stavebním úřadem, o čemž by měla být odvolatelka vyzkoušena ve smyslu ust. § 42 správního řádu (odvolatelka žádá o sdělení), požádá samostatně odvolatelka o opatření proti nečinnosti ve smyslu ust. § 80 správního řádu odvolacímu správnímu orgánu, popř. poté podá žalobu ke správnímu soudu, vše v souladu*

s výše uvedenou judikaturou rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu. Tím není dotčeno právo odvolatelky domáhat se občanskoprávních nároků u civilního soudu.“

K uvedenému odvolací správní orgán uvádí následující:

Odvolací správní orgán není správním orgánem, jehož prvořadou povinností je zjišťování toho, jaké stavební práce jsou na různých místech Karlovarského kraje prováděny, zda jsou povoleny, zda při jejich povolovacím procesu nedošlo ke zkrácení práv potencionálních účastníků řízení či zda existuje důvod k nařízení zjednáání nápravy event. uložení pokuty. To přísluší v první řadě prvoinstančnímu správnímu orgánu, nikoliv orgánu odvolacímu. Odvolacímu správnímu orgánu není jasné, zda se odvolatelka se svým podnětem obrátila na stavební úřad a v podaném odvolání pouze odvolací správní orgán o tomto informuje, či zda tak učinila pouze v podání (odvolání) adresovanému odvolacímu správnímu orgánu, tedy nepřislušnému orgánu. Odvolací správní orgán proto tedy raději tímto informuje odvolatelku, že podnět musí být podán přímo stavebnímu úřadu, který je kompetentní k jeho prošetření. Až následně, pokud bude stavební úřad nečinný, jsou dány kompetence zdejšího odvolacího správního orgánu.

„Pokud jde o samotné rozhodnutí, odvolatelka napadá dále tyto další vady krom vad výše uvedených:

V odůvodnění není přezkoumatelným způsobem uvedeno, z jakého důvodu bylo přistoupeno k postupu dle § 141 stavebního zákona, zejména z jakého titulu je nutné přistoupit k provedení zabezpečovacích a udržovacích prací (nelze seznat, zda stavba ohrožuje život, zdraví lidí a zvířat apod., je nutné ji odstranit z důvodu přesahu, jde o stavbu vyžadující stavební povolení či ohlášení či nikoliv) a dále zda skutečně je jediný možný přístup z pozemku st. p. č. 267 v k. ú. Prameny k domu č. p. 34 za účelem nutných zabezpečovacích a udržovacích prací, když citované ustanovení zákona dává stavebnímu úřadu oprávnění nařídít vlastníkům pozemků a staveb umožnit provedení prací na sousední stavbě ze svých pozemků nebo staveb toliko v taxativně vyjmenovaných případech. Ustanovení výslovně umožňuje stavebnímu úřadu pouze uložit dotčeným osobám povinnost umožnit provedení prací ze svého pozemku nebo stavby, a nikoliv umožnit přístup ke stavbě na sousedním pozemku z důvodu provádění prací na této stavbě. V rozhodnutí se sice podává, že je nutné dokončit sněhové zachytávače a dešťový svod, jakýkoliv svod vody však nesmí být přes nebo na pozemek odvolatelky. Stávající stav střechy domu č. p. 34 v k. ú. Prameny však nemá největší problém v okapech či sněhových zachytávačích, již dosavadní stavební práce jsou prováděny neodborně, v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu ze střechy padá suť a zdivo na pozemek odvolatelky, Padání sněhu ze střechy je tedy ten menší z problémů, existují mnohem závažnější, jež nejsou v rozhodnutí zmíněny a jež jsou skutečnou hrozbou pro život a zdraví lidí a zvířat. V důsledku činnosti stavebníka stéká voda ze střechy, dochází k podemletí posuvné brány, jež nejde zamykat. Dále je odvolatelka svědkem vybourávání zadní části domu ve vlastnictví stavebníka velkým otvorem, zřejmě za účelem instalace dveří na terasu do zahrady, a to bez svolení odvolatelky. Jedná se o další stavební činnost, jež vyžaduje stavební povolení.“

Danou problematikou se odvolací správní orgán zabýval již výše a dospěl k názoru, že stavební úřad ve svém rozhodnutí dostatečně uvedl důvody, proč postupoval dle ust. § 141 stavebního zákona. Odvolací správní orgán pouze změnil ve výroku znění stavebního zákona, tak jak je uvedeno, neboť se zde, dle jeho názoru, nejedná o zabezpečovací a udržovací práce, což odvolací správní orgán popsal a odůvodnil výše v tomto rozhodnutí. To, zda daná stavba

vyžadovala stavební povolení či nikoliv není předmětem tohoto řízení. Také není předmětem řízení jiná stavební činnost žadatelky.

Odvolatelka zde dále „polemizuje“ o znění stavebního zákona o možnosti vstupu na její pozemek (povinnost umožnit provedení prací ze svého pozemku nebo stavby, a nikoliv umožnit přístup ke stavbě na sousedním pozemku z důvodu provádění prací na této stavbě). Odvolací právní orgán je toho názoru, že stavební úřad i odvolací správní orgán (viz výše v tomto rozhodnutí) dostatečně odůvodnily, proč je nutné k dokončení stavby žadatelky použít pozemek odvolatelky. Byly zde splněny všechny podmínky, které ust. § 141 odst. 1 stavebního zákona ukládá. Umožnění provedení prací ze svého pozemku je možné vyložit také jako povinnost vlastníků sousedních pozemků strpět provedení těchto prací z jejich pozemku. Výkladu tohoto znění může být několik, ale výsledkem je to, aby mohl stavebník dokončit svou stavbu ze sousedního pozemku, pokud to není proveditelné z jeho pozemku.

Odvolatelka si dále stěžuje na neodbornost provedených prací a na již vzniklé problémy způsobené výše uvedenou stavbou. Dle názoru odvolacího správního orgánu tyto problémy „odpadnou“ poté, co bude stavba dokončena. Také je třeba uvést, že tato problematika není předmětem tohoto řízení.

„Z ust. § 141 stavebního zákona nelze dovozovat, že umožňuje stavebnímu úřadu uložit vlastníkům pozemků a staveb povinnost umožnit také nerušené užívání sousední stavby, na které jsou prováděny práce, které dosavadnímu způsobu užívání dočasně brání. Je třeba poukázat na to, že § 141 stavebního zákona je nutné vykládat a aplikovat v souladu s obecnou úpravou zvláštních pravomocí stavebního úřadu obsaženou především v ust. § 132 odst. 2, 3 a 5 stavebního zákona. Z těchto ustanovení vyplývá, že využití pravomoci stavebního úřadu k uložení umožnění opatření na sousedním pozemku či stavbě je možné ve veřejném zájmu, přičemž takovým veřejným zájmem může být i zajištění toho, aby stavba neohrožovala životy, zdraví, majetek či jiné hodnoty. Tento veřejný zájem je třeba v rozhodnutí stavebního úřadu náležitě odůvodnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 11. 2018 č. j. 4 As 272/2018-34). Tyto požadavky v odůvodnění rozhodnutí odvolatelka postrádá; konstatování v rozhodnutí, že střechu domu č. p. 34 v k. ú. Prameny je nutné opravit tak, aby byla naplněna povinnost vlastníka stavby udržovat v dobrém stavu, je pouze obecná, chybí konkrétní aplikace situace na veřejný zájem.“

Odvolací správní orgán se neztotožňuje s námitkou odvolatelky, že by stavební úřad své rozhodnutí, zejména problematiku pojmu veřejného zájmu nedostatečně odůvodnil. Stavební úřad ve svém rozhodnutí vedl úvahy o tom, co to je veřejný zájem a řádně ho ve svém rozhodnutí také odůvodnil. Odvolací správní orgán toto odůvodnění stavebního úřadu pouze doplnil. S ohledem na výše uvedené považuje odvolací správní orgán tuto námitku odvolatelky za nedůvodnou.

Odvolací správní orgán podle ust. § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je v části výroku nesprávné, a proto tuto část napadeného rozhodnutí mění. Změnu provádí, protože žádnému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, nehrozí újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se.

Poučení účastníků

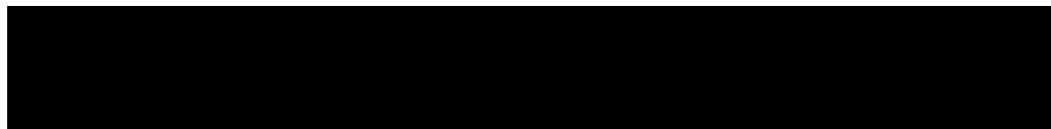
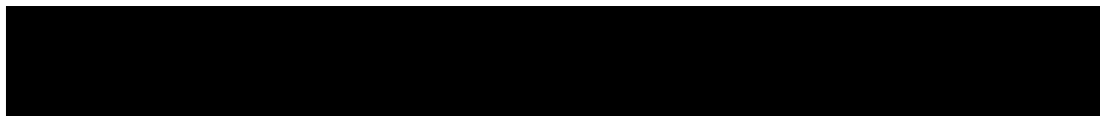
Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

Mgr. Lucie Šnajdrová
vedoucí odboru stavební úřad

Obdrží

účastníci - do vlastních rukou



na vědomí

Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, IDDS: bprbqms

sídlo: Ruská č.p. 155/3, 353 01 Mariánské Lázně 1