



## **Zpráva o šetření postupu správních orgánů ve věci přešetření provedených úprav terénu a opěrných zídek na pozemku v k.ú. M.**

---

Pan A., bytem xxx (dále také „stěžovatel“), podal dne 5. 5. 2016 podnět dle zákona o veřejném ochránci práv,<sup>1</sup> kterým si stěžoval na postup Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), Městského úřadu Manětín, stavebního úřadu (dále také „stavební úřad“), a Městského úřadu Kralovice, odboru životního prostředí (dále také „orgán státní správy lesů“). Jeho podnět se týkal provedených úprav terénu na pozemku parc.č. yyy v k.ú. M. (dále také „předmětné úpravy pozemku“) a s nimi souvisejících staveb opěrných zídek. K podnětu doložil zejména sdělení stavebního úřadu z kontrolní prohlídky<sup>2</sup> a dále písemnosti krajského úřadu a orgánu státní správy lesů ve věci svých dalších podnětů, které uplatnil. Z obsahu podnětu bylo patrné, že se stěžovatel obrátil na stavební úřad s žádostí o přešetření předmětných úprav pozemku a opěrných zídek, které považoval za nepovolené. Těmito úpravami a realizací několika opěrných zídek dochází dle stěžovatele ke svedení dešťových vod k jeho nemovitosti čp. zzz, a tím k jejímu podmáčení.

Vyřízení podnětu jsem se na základě pověření veřejné ochránkyně práv Mgr. Anny Šabatové, Ph.D., ujal já, neboť využila své možnosti, dané jí ustanovením § 2 odst. 4 zákona o veřejném ochránci práv, přenést na mě některé oblasti své činnosti, do níž patří i oblast stavebního řádu a ochrany životního prostředí.

V dané věci jsem se rozhodl v souladu s ustanovením § 14 zákona o veřejném ochránci práv zahájit šetření a po vyhodnocení skutkového stavu vydávám tuto zprávu.

### **A. Shrnutí závěrů**

**Stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám.<sup>3</sup>**

Dle zákona o lesích<sup>4</sup> **platí obecný zákaz provádění některých činností v lesích**, například je zakázáno **provádět terénní úpravy**, narušovat půdní kryt, budovat chodníky, **stavět oplocení a jiné objekty.<sup>5</sup>**

Ve spojení s ustanovením § 80 odst. 2 správního řádu,<sup>6</sup> upravujícím institut opatření proti nečinnosti, **je povinností správního orgánu zahájit řízení z moci úřední ve 30denní subjektivní lhůtě.<sup>7</sup>**

---

1 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

2 Písemnost čj. SÚ/347/14, ze dne 31. 10. 2014.

3 Viz ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“).

4 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5 Viz ustanovení § 20 odst. 1 písm. b) zákona o lesích.

6 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.



Stavební úřad se při kontrolní prohlídce dne 24. 10. 2014 dověděl,<sup>8</sup> že předmětné úpravy pozemku, a **zejména pak stavby opěrných zídek**, které dle správních orgánů v oblasti veřejného stavebního práva nepodléhaly povolovacímu režimu dle stavebního zákona, **jsou provedeny v rozporu se zákonem o lesích, což je činnost na lesních pozemcích zakázána**. Krajský úřad se o dané věci dověděl zřejmě dne 13. 5. 2015, a to v rámci obdržené stížnosti stěžovatele proti postupu stavebního úřadu.

Stavební úřad řádně nevyhodnotil předmětné úpravy pozemku, a zejména opěrné zídky v dané lokalitě, a to ve vztahu k povinnosti zahájení řízení z moci úřední dle ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, ve spojení s porušením zákonné povinnosti, tj. činnosti zakázané na lesních pozemcích, kterou je též výstavba oplocení a jiných objektů. Krajský úřad v dané věci neučinil řádně a včas opatření proti nečinnosti.

## **B. Skutková zjištění**

Stěžovatel napadá postup krajského úřadu, stavebního úřadu a orgánu státní správy lesů, v záležitosti týkající se předmětných úprav pozemku a s nimi souvisejících staveb opěrných zídek na pozemku parc.č. yyy v k.ú. M.

Podnětem ze dne 3. 10. 2014 se stěžovatel obrátil na stavební úřad s žádostí o přešetření předmětných úprav pozemku, které považoval za nepovolené. Těmito úpravami a realizací několika opěrných zídek dochází dle něj ke svedení dešťových vod k jeho nemovitosti čp. zzz, a tím k jejímu podmáčení. Stavební úřad provedl dne 24. 10. 2014 kontrolní prohlídku a dopisem ze dne 31. 10. 2014 stěžovateli sdělil, že nevydá opatření, a ani nezahájí řízení z moci úřední. Dle zjištěného stavu stavební úřad dospěl k závěru, že na pozemku parc.č. yyy v k.ú. M. nebyly provedeny terénní úpravy ve smyslu stavebního zákona<sup>9</sup> a byly vytvořeny opěrné zídky do výšky 50 cm, které nepodléhají povolovacímu režimu.<sup>10</sup> Kontrolní prohlídky předmětných úprav pozemku se v rámci součinnosti účastnila též pracovnice orgánu státní správy lesů, která do protokolu zaznamenala, že předmětný pozemek je veden v katastru nemovitostí jako druh „*lesní pozemek*“, u kterého je provádění veškerých terénních úprav z hlediska zákona o lesích zakázáno. Orgán státní správy lesů stěžovatele následně na základě jeho podnětu informoval, že ve věci zahájil dne 4. 2. 2015 správní řízení z moci úřední o uložení pokuty. Písemností ze dne 1. 9. 2015 orgán státní správy lesů poskytl stěžovateli informaci, že nemá v tomto zahájeném řízení, které nebylo ke dni vydání písemnosti pravomocně ukončeno, status účastníka řízení, a proto mu neposkytl bližší informace o průběhu a výsledku řízení.

Ve věci postupu stavebního úřadu se stěžovatel obracel též na krajský úřad, který mu písemností čj. RR/1785/15, ze dne 29. 5. 2015, mimo jiné sdělil, že opěrné zídky

---

7 Citované ustanovení správního řádu stanoví, že (cit.): „*Opatření proti nečinnosti učiní nadřízený správní orgán i tehdy, nezahájí-li příslušný správní orgán řízení ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o skutečnostech odůvodňujících zahájení řízení z moci úřední.*“

8 Pozn. zejména ze záznamu pracovnice orgánu státní správy lesů, která stavební úřad v rámci součinnosti upozornila, že dotčený pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako druh „*lesní pozemek*“.

9 Dle ustanovení § 3 odst. 1 se terénními úpravami pro účely stavebního zákona rozumí takové zemní práce a změny terénu (cit.): „*jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, zavážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.*“

10 Viz ustanovení § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, ve spojení s jeho ustanovením § 103 odst. 1 písm. a).



nepodléhají povolovacímu režimu dle stavebního zákona, a rovněž, že z příložených dokladů není patrné, že by předmětné úpravy pozemku vyžadovaly opatření stavebního úřadu. Následně si stěžovatel opatřil „znalecký posudek“ zpracovaný panem Ing. B., ze kterého vyplývá, že vzhledem k profilu jeho pozemku parc.č. vvv v k.ú. M. lze předpokládat, že dochází k pohybu vsáknuté vody směrem k jihozápadnímu rohu objektu čp. zzz. Při deštích dochází dle zpracovatele posudku k odtoku povrchové vody podél opěrných zídek na pozemky parc.č. uuu a ttt v k.ú. M., kde dochází k vsakování povrchové vody. Za pravděpodobnou hlavní příčinu zvýšené vlhkosti a rozvoje trhlin v objektu čp. zzz jsou v posudku označeny nevhodné zahradní úpravy na pozemku parc.č. yyy v k.ú. M., které způsobují hromadění vody směrem k nemovitosti stěžovatele.

Další podání stěžovatele stavební úřad vyhodnotil jako podnět na přezkum vydaného sdělení krajského úřadu čj. RR/1785/15, ze dne 29. 5. 2015, a proto jej postoupil nadřízenému orgánu. Sdělením čj. RR/4729/15, ze dne 14. 12. 2015, krajský úřad stěžovatele vyrozuměl, že nadále trvá na svém sdělení ze dne 29. 5. 2015, tj. že úpravy nevyžadovaly opatření stavebního úřadu. V této písemnosti ze dne 14. 12. 2015 dále uvedl, že předmětné úpravy pozemku, i kdyby bylo připuštěno, že se jedná o „terénní úpravy“ ve smyslu stavebního zákona, by nevyžadovaly žádné opatření stavebního úřadu, neboť jako takové naplňují ustanovení § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.<sup>11</sup>

### **C. Právní hodnocení**

Zákon o veřejném ochránci práv mi ukládá povinnost působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívat k ochraně práv a svobod. V této části zprávy o šetření proto zhodnotím postup správních úřadů v šetřené věci z hlediska dodržení právních předpisů a principů dobré správy. Mým zájmem, po zjištění a vyhodnocení skutkových okolností daného případu, je to, aby se správní orgány s touto zprávou seznámily a přijaly závěry v ní uvedené, zejména z hlediska zamezení nesprávné aplikační praxe do budoucna.

Před samotným hodnocením dané kauzy si dovoluji upozornit, že vycházím ze zjištěného stavu a obsahu předložených písemností, které jsem obdržel od správních orgánů a stěžovatele. Předmětem hodnocení pak učiním pouze ty záležitosti, které považuji v dané kauze za zásadní. V rámci činnosti veřejného ochránce práv mi nepřísluší nahrazovat správní úvahu v konkrétní věci, kterou si vždy musí učinit a zdůvodnit především příslušné správní orgány. Stejně tak musím zmínit, že povolovacím režimům dle veřejného stavebního práva podléhají pouze ty stavební činnosti a záměry, které zákonodárce vymezil zákonem. Proto již v úvodu mého hodnocení uvádím, že plně souhlasím a nerozporuji úvahu ve věci provedených opěrných zídek, které správní orgány podřadily pod ustanovení § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, dle kterého opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím, nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. V kombinaci s ustanovením § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona pak tyto opěrné zídky nebudou

---

<sup>11</sup> Dle tohoto ustanovení platí, že (cit.): „Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady.“



podléhat povolovacímu režimu, neboť nevyžadují ani stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu.

Za důležité v dané kauze považuji ustanovení stavebního zákona, dle kterého se pro účely tohoto zákona terénní úpravou rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry.<sup>12</sup> Stavební i krajský úřad v předložených písemnostech došli k závěru, že u předmětných úprav pozemku se nejedná o „terénní úpravy“ ve smyslu citovaného ustanovení. Z žádných z předložených písemností není jednoznačně patrné, že by došlo provedením předmětných úprav pozemku k podstatné změně vzhledu prostředí nebo odtokových poměrů v dané lokalitě. Aby se však mohlo jednat o „terénní úpravy“ ve smyslu stavebního zákona, musí být jednoznačně naplněno alespoň jedno z uvedených kritérií. Rovněž v předloženém posudku jeho zpracovatel uvedl, že při deštích dochází k odtoku povrchové vody podél opěrných zídek na sousední pozemky, kde dochází k vsakování povrchové vody. Dále znalec „**předpokládá**“, nejde tedy o jeho jednoznačně prokázané a doložené zjištění, že vzhledem k profilu dotčeného pozemku parc.č. vvv v k.ú. M. dochází k pohybu vsáknuté vody směrem k jihozápadnímu rohu objektu čp. zzz. Za „**pravděpodobnou**“ hlavní příčinu zvýšené vlhkosti a rozvoje trhlin v posudku označil nevhodné zahradní úpravy na pozemku parc.č. yyy v k.ú. M. Tento neurčitý a hypotetický závěr (označen v posudku jako pravděpodobný) však koliduje, dle mého názoru, se stavem, k němuž znalec dospěl, tj. že **dešťová voda odtéká na sousední pozemky a následně k nemovitosti stěžovatele z důvodu umístění opěrných zídek, a nikoliv z důvodu provedených předmětných úprav pozemku**. Znovu upozorňuji, že úvahu o tom, zda se provedenými předmětnými úpravami pozemku podstatně změnil vzhled prostředí nebo odtokové poměry, si však musí učinit správní orgány. Jelikož mi nejsou známy žádné okolnosti, pro které bych mohl úvahu správních orgánů v dané věci rozporovat, vycházím z toho, že se v dané kauze o terénní úpravy ve smyslu stavebního zákona dle zjištění správních orgánů nejedná.

Souhlasit musím rovněž se závěrem krajského úřadu, který ve sdělení čj. RR/4729/15, ze dne 14. 12. 2015, uvedl, že předmětné úpravy pozemku, i kdyby se připustilo, že jde o „terénní úpravy“ ve smyslu § 3 odst. 1 stavebního zákona, by nevyžadovaly žádné opatření stavebního úřadu, neboť by zároveň naplňovaly ustanovení § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.<sup>13</sup> Dle přílohy předloženého protokolu z místního šetření ze dne 24. 10. 2014 a fotodokumentace pořízené v rámci „znaleckého posudku“ je patrné, že poslední opěrná zídka zhotovená z vlnitého plechu, zadržuje zřejmě původní neupravený terén. Tato nejvýše položená část pozemku, kde již zřejmě nedošlo k žádným úpravám, tvoří dle podkladů zhruba 30 % z celkové plochy pozemku parc.č. yyy v k.ú. M.<sup>14</sup> (tj. plocha, kde došlo k předmětným úpravám pozemku, zřejmě činila méně než 300 m<sup>2</sup>). Přestože tuto skutečnost pro další hodnocení věci nepovažuji za zásadní, do budoucna mohu pouze doporučit, aby se správní orgány lépe vypořádaly s danou otázkou (např. formou průkaznějšího a nesporného zdokumentování a zaměření rozsahu provedených zemních prací a úprav terénu). Stejně tak doporučuji, aby stěžovatel na podporu svých tvrzení vždy

12 Blíže viz ustanovení § 3 odst. 1 stavebního zákona.

13 Dle tohoto ustanovení nevyžadují rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady.

14 Tento pozemek má dle katastru nemovitostí evidovanou na LV č. sss v k. ú. M. výměru 388 m<sup>2</sup>.



doložil správním orgánům nejen důkaz o původním stavu pozemku před provedením předmětných úprav, ale rovněž o rozsahu následně provedených úprav. Zejména je nutné, aby doložil takové důkazy, které by prokázaly, že došlo vlivem úprav pozemku k podstatné změně vzhledu prostředí, případně změně odtokových poměrů. K tomu by bylo vhodné, aby stěžovatel doložil i plochu a rozsah provedených úprav pozemku.

V souvislosti s výše uvedeným si dovolím správní orgány rovněž upozornit, že výluka z povolení režimu daná ustanovením § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona se nevztahuje na území, na kterých se prokazatelně nalézají archeologické nálezy, a dále na záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí a na záměry ve zvláště chráněných územích.<sup>15</sup> Pokud by se tedy v obdobných případech, jako byl tento, prokázalo, že předmětné úpravy pozemku naplňují pojem „terénních úprav“ dle § 3 odst. 1 stavebního zákona, avšak nepřekračují limity ustanovení § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona (zejména plochu 300 m<sup>2</sup>), přesto ještě bude namístě zkoumat z hlediska § 80 odst. 4 a 5 téhož zákona, zda se výluka dle citovaného ustanovení § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona v dané lokalitě skutečně uplatní. Dané uvádím proto, že dle mnou zjištěných informací se nad předmětným pozemkem nachází původní zřícenina hradu O., a proto se jeví jako možné, že by se v dané lokalitě mohly vyskytovat archeologické nálezy.

S ohledem na výše uvedené závěry, s důrazem na zjištění „znaleckého posudku“, že ke zvýšenému podmáčení nemovitosti stěžovatele dochází proto, že dešťová voda odtéká na sousední pozemky a následně k jeho nemovitosti z důvodu umístění opěrných zídek, a nikoliv z důvodu provedených předmětných úprav pozemku, si dovolím upozornit na následující a zásadní skutečnost.

Není sporu o tom, že provedené opěrné zídky nevyžadují povolení ze strany stavebního úřadu. Dle ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona však stavební úřad nařídí vlastníku odstranění stavby (zde opěrné zídky), která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníku pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastníkem stavby znám.<sup>16</sup> Smysl a účel institutu nařízení odstranění stavby dle § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona je třeba spatřovat především v zajištění nápravy ve vztahu k zjištěným rozporům a v poskytnutí ochrany veřejným zájmům. K tomu je třeba dospět též za přispění zásady vzájemné spolupráce správních orgánů (§ 8 odst. 2 správního řádu), zvláště jde-li o zájmy chráněné zvláštním právním předpisem. Ustanovení § 152 stavebního zákona pak stavebníkovi ukládá povinnost dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít stavebník na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. **Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení.** O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

<sup>15</sup> Viz ustanovení § 80 odst. 4 a 5 stavebního zákona.

<sup>16</sup> Dle ustanovení § 129 odst. 4 stavebního zákona stavební úřad nenařídí odstranění stavby, pokud nebylo prokázáno porušení právních předpisů nebo vlastníkem porušení právních předpisů dodatečně napraveno.



V souladu s tímto ustanovením by bylo možné konstatovat, že provedením opěrných zídek, které však nevyžadovaly povolení ze strany stavebního úřadu, **mohlo dojít k porušení ustanovení § 152 stavebního zákona**, neboť stavebník zřejmě nebyl při realizaci opěrných zídek dostatečně šetrný k sousedním nemovitostem.<sup>17</sup> Současně musím upozornit, že **porušení právního předpisu lze oproti tomu jednoznačně spatřovat v realizaci činnosti, která je v lesích zakázána**. Dle ustanovení § 20 odst. 1 písm. b) zákona o lesích je v lesích zakázáno provádět terénní úpravy nebo stavět oplocení a jiné objekty. Provedením terénních úprav, resp. **realizací opěrných zídek (tj. jiných „stavebních“ objektů), došlo bezpochyby k porušení právního předpisu na úseku státní správy lesů**. Neurčitý právní pojem terénní úpravy ve smyslu zákona o lesích a jeho možný dopad na předmětnou úpravu pozemku si však musí vyhodnotit v první řadě orgán státní správy lesů. Ve spojení s ustanovením § 129 odst. 4 a odst. 7 stavebního zákona se řízení z moci úřední o nařízení odstranění stavby dle § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona bude vztahovat přiměřeně též na terénní úpravy a zařízení. Pro zásah stavebního úřadu dle ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona by se však muselo v dané kauze jednat o „terénní úpravy“ ve smyslu stavebního zákona (§ 3 odst. 1 stavebního zákona),<sup>18</sup> což nebylo řádně prokázáno.

Na základě tohoto skutkového zjištění (porušení zákona o lesích realizací opěrných zídek) bylo povinností stavebního úřadu zahájit ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl,<sup>19</sup> řízení z moci úřední ve smyslu ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Rovněž krajský úřad pak měl ve věci zakročit a nařídit stavebnímu úřadu zahájení tohoto řízení v okamžiku, kdy se o nečinnosti stavebního úřadu dozvěděl v rámci stížnosti uplatněné stěžovatelem.

V případě správného postupu by pak stavební úřad zahájené řízení o nařízení odstranění stavby ve smyslu ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona přerušil v okamžiku, kdy by se od orgánu státní správy lesů dověděl o probíhajícím řízení ve věci pochybností o existenci lesního pozemku. Po právní moci rozhodnutí orgánu státní správy lesů sp. zn. OŽP/3002/2015 mkr, ze dne 26. 11. 2015, kterým bylo toto řízení ukončeno, by pak zahájené řízení z moci úřední stavební úřad dle výsledku dokončil. Jelikož dle vyjádření orgánu státní správy lesů nastala právní moc jeho rozhodnutí dne 18. 12. 2015, tj. orgán státní správy lesů pravomocně ve věci pochybností o existenci lesního pozemku rozhodl, nepovažují další zásah v dané věci za opodstatněný.

Rovněž dodám, že jsem v postupu orgánu státní správy lesů neshledal žádná zjevná pochybení a jeho závěry stran neexistence lesního pozemku nerozporuji. Orgán státní správy lesů ve vyjádření uvedl, že dne 4. 2. 2015 pod čj. OŽP/2654/15 mkr zahájil s vlastníky pozemku správní řízení ve věci uložení pokuty a zjišťoval skutečný stav pozemku. Nejprve tedy řešil předběžnou otázku, tj. zda se jedná o lesní pozemek určený k plnění funkcí lesa. Protože dospěl k závěru, že se o pozemek určený k plnění funkcí lesa nejednalo, správní řízení vedené v této věci usnesením dne 15. 1. 2016 zastavil.

---

17 K otázce „šetrnosti k sousedství“ blíže viz metodická pomůcka: K uplatňování zásady šetrnosti k sousedství v praxi. Ministerstvo pro místní rozvoj [online], říjen 2013 [cit. 20. 9. 2017]; dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/171da452-0dba-4dbd-9038-b279c117f95b/%c2%a7-152-odst-1-web.pdf?ext=.pdf>.

18 Obdobně bude platit i pro „zařízení“ (§ 3 odst. 2 stavebního zákona).

19 Viz záznam z kontrolní prohlídky ze dne 24. 10. 2014.



V souladu se závěrem uvedeným krajským úřadem ve sdělení čj. RR/4729/15, ze dne 14. 12. 2015, musím konstatovat, že za současné situace, kdy bylo pravomocně určeno, že se nejedná o lesní pozemek, není už právně možné, aby stavební úřad zahájil řízení z moci úřední ve smyslu ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Pokud stěžovatel považuje současný způsob užívání sousedního pozemku za zásah do svých vlastnických práv, jedná se o soukromoprávní spor, který nelze řešit veřejnoprávní cestou za pomoci správních orgánů. Jde o sousedský spor ve smyslu občanského zákoníku,<sup>20</sup> který stěžovatel může řešit v soukromoprávní rovině, nejlépe v součinnosti s právním zástupcem (advokátem). Rovněž veřejný ochránce práv není ze zákona oprávněn zasahovat do soukromoprávních záležitostí a sporů.

Na závěr musím shrnout, že v případě zahájení řízení o (ne)existenci lesního pozemku by takové řízení u orgánu státní správy lesů znamenalo důvod pro přerušení řízení z moci úřední u stavebního úřadu o nařízení odstranění stavby dle ustanovení § 129 stavebního zákona pro předběžnou otázku. Nezahájení tohoto řízení u stavebního úřadu však nelze ospravedlňovat přílišnou formálností či neefektivností řízení, neboť výsledek řízení u orgánu státní správy lesů nemohl stavební úřad v žádném případě předvídat.

#### **D. Informace o dalším postupu**

S ohledem na výše uvedená zjištění jsem se rozhodl šetření podnětu uzavřít, neboť v postupu stavebního úřadu a krajského úřadu jsem neshledal taková pochybení, na základě kterých bych vůči nim mohl uplatňovat další opatření podle zákona o veřejném ochránci práv.

Zprávu zasílám všem uvedeným správním orgánům a věřím, že z jejího obsahu budou vycházet v rámci své budoucí aplikační praxe. Budou tedy při zjištění naplnění ustanovení § 129 odst. 1 písm. d) stavebního zákona zahajovat řízení z moci úřední, a to v zákonných lhůtách.

Zprávu zasílám rovněž stěžovateli.

Brno 9. října 2017

JUDr. Stanislav Křeček v. r.  
zástupce veřejné ochránkyně práv  
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)

---

<sup>20</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.