

Veřejný ochránce práv
JUDr. Otakar Motejl

V Brně dne 9. února 2009
Sp. zn.: 5437/2008VOP/MH

Vážený pane [REDACTED],

písemností ze dne 15. 12. 2008 Vám byla podána zpráva, že jsem si ve věci Vašeho podnětu, kterým jste si stěžoval na postup Úřadu městské části Praha 6, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), v souvislosti s řízením o odstranění, resp. dodatečném povolení stavebních úprav domu čp. [REDACTED] v k.ú. Dejvice, vyžádal součinnost Úřadu městské části Praha 6 (dále jen „ÚMČ Praha 6“) a Magistrátu hl.m. Prahy (dále jen „magistrát“). Současně potvrzují, že jsem dne 29. 1. 2009 obdržel Vámi zasláné doplňující podklady (včetně příloženého DVD).

Dovoluji si Vám oznámit, že jsem dne 14. 1. 2009 obdržel zprávu od ředitele magistrátu, který mi sdělil, že se jeho úřad zabýval daným případem na základě Vámi podaných odvolání do usnesení stavebního úřadu ze dne 17. 6. 2008, jímž bylo přerušeno řízení o odstranění shora popsané stavby, a dále do usnesení ze dne 25. 6. 2008, kterým stavební úřad přerušil řízení o dodatečném povolení téže stavby. Kromě toho se magistrát zabýval také Vaší žádostí o odstranění nečinnosti stavebního úřadu v souvislosti s postoupením správních spisů odvolacímu orgánu, která byla vyřízena přípisem ze dne 14. 10. 2008.

Z rozhodnutí magistrátu ze dne 21. 10. 2008 a 23. 10. 2008, jejichž kopie mi ředitel magistrátu předložil, jsem zjistil, že magistrát obě napadená procesní rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání a rozhodnutí. Důvodem zrušení obou usnesení stavebního úřadu bylo nesprávné posouzení podané žaloby ve věci určení vlastnického práva ke společné dělicí zdi mezi domy čp. [REDACTED] a čp. [REDACTED] v k.ú. Dejvice. Magistrát v odůvodnění svých rozhodnutí konstatoval, že takto podaná žaloba není předběžnou otázkou způsobilou být překážkou v pokračování řízení. Magistrát je toho názoru, že z předložených spisů je zřejmé, že stavební úpravou bylo zasaženo do společné zdi, přičemž není zpochybňováno, že tato zeď je zdí společnou. Stavebník pak nedoložil právo do této zdi zasáhnout. Případný rozsudek soudu v této věci proto nemůže mít vliv na rozhodnutí stavebního úřadu, který musí po stavebníkovi požadovat předložení dokladu o právu stavebními úpravami do společné zdi zasahovat. Magistrát v této souvislosti poukázal na to, že žaloba, kterou by se stavebník např. domáhal nahrazení souhlasu vlastníků id. 1/2 společné části domu s již provedenými úpravami této části, případně jiného nakládání s věcí – dělicí zdí, ve spisu doložena není. Magistrát proto dospěl k závěru, že nebyly splněny podmínky pro přerušování řízení podle § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu, proto rozhodnutí stavebního úřadu zrušil.

Dne 23. 1. 2008 mi bylo doručeno stanovisko stavebního úřadu k předmětné záležitosti spolu se složkou podkladů dokumentující postup stavebního úřadu v dané věci. Stavební úřad v úvodu svého vyjádření konstatoval, že stavební úpravy domu čp. [REDACTED] byly povoleny rozhodnutím ze dne 23. 3. 2007, jehož jste byl účastníkem a proti stavbě jste neměl námitky pod podmínkou, že Vám stavebník umožní realizaci

srovnatelných vikýřů na domě čp. [REDAKCE]. V té době ještě nebyly mezi Vámi a stavebníkem [REDAKCE] spory. Dne 27. 7. 2007 však stavební úřad obdržel Vaše upozornění na provádění stavby v rozporu se stavebním povolením a výzvu k zastavení stavebních prací. Další Vaše výzva byla doručena stavebnímu úřadu dne 30. 7. 2008. Stavební úřad proto svolal na den 28. 8. 2008 kontrolní prohlídku za účelem prošetření Vámi vznesených námitek týkajících se nepovolených stavebních úprav. V návaznosti na učiněná zjištění vyzval stavební úřad dne 6. 9. 2008 stavebníka k okamžitému zastavení stavebních prací. Samotné řízení o odstranění stavby však bylo zahájeno až dne 13. 12. 2008. Na Vaše stížnosti reagoval ÚMČ Praha 6 dopisy ze dne 10. 12. 2007, 23. 1. 2008 a 17. 6. 2008 (kontrolní oddělení). Stavební úřad potvrdil přerušování řízení, jakož i skutečnost, že obě jeho usnesení v této věci byla nadřízeným úřadem (magistrátem) zrušena a věci se bude muset znovu zabývat.

Stavební úřad má za to, že projednání věci zbytečně nezdržuje, je nicméně toho názoru, že o rozsahu vlastnictví společné zdi je oprávněn rozhodnout výhradně soud. Určení vlastnictví a vlastnických podílů k této zdi je pak podstatné pro stanovení aktivní legitimace k podání žaloby o určení hospodaření se společnou věcí či pro nahrazení souhlasu spoluvlastníka pro účely vedeného řízení. Teprve po pravomocném ukončení řízení o dodatečném povolení stavby je možné rozhodnout i v řízení o odstranění stavby.

Celkové shrnutí

Na základě výše popsaného stavu věci si dovoluji vyslovit následující hodnocení postupu správních úřadů v dané věci. Jsem toho názoru, že stavební úřad pochybil, pokud řízení o odstranění stavby nezačal bezprostředně po zjištění nepovolených stavebních úprav, tj. po 28. 8. 2007, ale až dne 13. 12. 2007. Nečinnost v tom pravém slova smyslu však stavebnímu úřadu přičítat nelze, neboť je zřejmé, že na základě Vašeho upozornění svolal na místo stavby kontrolní prohlídku a po jejím provedení, konkrétně pak dne 6. 9. 2007, vydal výzvu k zastavení stavebních prací.

Za zásadní je v daném případě nutno považovat právní názor na důvodnost přerušování řízení o dodatečném povolení stavby, resp. řízení o odstranění stavby, které se na toto řízení váže. Jsem toho názoru, že k přerušování řízení může stavební úřad přistoupit za situace, kdy mu stavebník prokazatelně doloží, že se snaží opatřit podklady nezbytné pro dodatečné povolení stavby. Mezi tyto podklady nepochybně patří doklad o právu ke stavbě, na níž stavební úpravy provedl, tedy souhlas vlastníka společné dělicí zdi mezi domy čp. [REDAKCE] a [REDAKCE]. V této věci se přikláním k právnímu hodnocení magistrátu, jenž myslím zcela jasně uvedl, že žaloba na určení vlastnictví společné zdi důvodem pro přerušování řízení není. Domnívám se, že stavebník by měl stavebnímu úřadu doložit, že se snaží právo ke společné zdi u soudu získat. Není přitom vyloučeno, že v rámci tohoto řízení by byla vznesena námitka ohledně rozsahu vlastnictví předmětné dělicí zdi. Soud by se pak touto otázkou musel v rámci vedeného řízení zabývat. Pro přerušování řízení však pouze žaloba na určení vlastnictví dle mého názoru nedostačuje, a v tomto směru se tedy přikláním k právnímu názoru magistrátu.

K celé záležitosti považuji za nutné ještě doplnit, že jistou, a dle mého soudu nezanedbatelnou příčinu vzniklých sporů ohledně rozsahu a způsobu provedení dané stavby, lze přičítat nedostatkům projektové dokumentace, která, jak naznačuje také sdělení stavebního úřadu ze dne 25. 10. 2007 určeného Policii ČR, některé detaily provedení stavby neřešila. Zvláště při stavebních úpravách domů nacházejících se v řadové zástavbě by měl být stavební úřad obezřetný k náležitostem a rozsahu projektové dokumentace, neboť stavební práce na jedné nemovitosti se více či méně dotýkají nemovitosti sousední. K tomu je třeba dodat, že je také v zájmu účastníků řízení seznámit se podrobně s projektovou dokumentací stavby a ve stavebním řízení své námitky řádně uplatnit. V dané věci nebyly ve stavebním řízení ukončeném rozhodnutím ze dne 23. 3. 2007 žádné námitky vzneseny.

S přihlédnutím ke shora popsaným skutečnostem lze konstatovat, že nápravu v dané chvíli zjednal magistrát, jenž vyhověl Vaším námitkám uvedeným v odvolání a Vámi kritizovaná usnesení stavebního úřadu zrušil. Proto jsem se také rozhodl své působení v dané věci ukončit s tím, že si vyhrazuji právo další postup stavebního úřadu sledovat. Důvody, pro osobní projednání Vašich námitek jsem s ohledem na aktuální stav věci neshledal.

Stavební úřad musí při dalším projednávání celé věci postupovat v souladu s právním názorem odvolacího orgánu, zejména musí věnovat náležitou pozornost otázce právního posouzení předběžné otázky. Za účelem dohledu nad dalším postupem stavebního úřadu jsem starostu MČ Prahy 6 požádal o podání zprávy o výsledku nového projednání celé věci. Osobně jsem nicméně toho názoru, že řešení nepovolených stavebních úprav by napomohlo smírné urovnání celého sporu mezi Vámi a panem [REDAKCE]. Obávám se totiž, že soudní projednávání celé věci konečné řešení oddálí a k urovnání sporu nepřispěje. Je mou zkušeností, že takto vzniklé sousedské spory dlouhodobě zhoršují mezilidské vztahy a do budoucna negativně ovlivňují celkovou pohodu bydlení všech účastníků sporu. Byl-li by proto ještě prostor pro nalezení smírného urovnání celé záležitosti, byl bych příznivcem této cesty před zdoluhavým soudním sporem.

Podávám Vám tuto zprávu a jsem s pozdravem

Vážený pan

[REDAKCE]

160 00 Praha 6

Na vědomí

Mgr. [REDAKCE], starosta Úřadu městské části Praha 6

Ing. [REDAKCE], ředitel Magistrátu hl.m. Prahy

Údolní 39

602 00 Brno

tel: (+420) 542 542 888, fax: (+420) 542 542 112