

Zástupkyně veřejného ochránce práv
RNDr. Jitka Seitlová

V Brně dne 23. ledna 2012
Sp. zn.: 4399/2011/VOP/DV

Vážená paní P.,

z pověření veřejného ochránce práv JUDr. Pavla Varvařovského odpovídám na Vaš podnět, který jste učinila na příjmu podnětů Kanceláře veřejného ochránce práv dne 19. srpna 2011. Ve svém podnětu brojíte proti postupu Stavebního úřadu Úřadu městské části Praha 6 (dále také „SÚ Praha 6“) ve věci provedení přístavby k domu čp. A v k.ú. X, který přímo sousedí s Vaším domem čp. B.

Z obsahu Vašeho podnětu vyplývá následující.

Dne 22. dubna 1998 vydal SÚ Praha 6 stavební povolení na přístavbu rodinného domu čp. A, která měla obsahovat v přízemí místnost s bazénem a v patře pracovnu. Toto stavební povolení napadla Vaše matka P. K. odvoláním. Magistrát hl. m. Prahy jako odvolací orgán pak předmětné povolení svým rozhodnutím ze dne 1. října 1998 v části změnil a ve zbytku potvrdil. Odvolací orgán hlavní námitku, že při hloubení základů přístavby dojde ke statické poruše Vašeho domu, odmítl jako neodpovídající projektové dokumentaci. Podle odvolacího orgánu totiž zamyšlená stavba nebude umístěna níže než základy domu čp. B. V projektové dokumentaci pak bylo výslovně řečeno, že dno výkopu nesmí být níže než je stávající skutečná základová spára.

Dalšího pochybení se SÚ Praha 6 měl dopustit tím, že řízení po vznesení občanskoprávní námitky nepřerušil do doby, než o ní rozhodne soud. Nutno říci, že v předchozím řízení, které ale bylo z důvodu zpětvzetí návrhu stavebníkem zastaveno, k přerušlení došlo a SÚ Praha 6 vyčkával rozhodnutí soudu.

V rámci řízení i následných stížností byly ze strany paní K., resp. z Vaší, uplatňovány námitky směřující proti hluku, proti podmáčení nemovitosti a proti využití zdi sousedky pro účely stavby, která má být ve Vašem vlastnictví.

K Vašemu případu si dovoluji říci následující. Je zřejmé, že od nabytí právní moci stavebního povolení se proti přístavbě neustále bráníte. Obávám se však, že v tuto chvíli již s předmětnou stavbou ani SÚ Praha 6, ani jeho nadřízený správní orgán, a ani já nemůžeme nic udělat. To je také důvod, proč se k Vaším námitkám ve své odpovědi nebudu vyjadřovat. Hlavním důvodem, proč ve věci nemohu zasáhnout, je skutečnost, že stavební povolení bylo vydáno před více jak 13 lety. To znamená, že je nepřezkoumatelné a nezrušitelné, protože s ohledem na lhůty není řádný nebo mimořádný opravný prostředek, jehož použitím by bylo možné předmětné rozhodnutí zrušit. V této souvislosti uvádím, že veřejný ochránce práv není obdařen vlastním opravným prostředkem, kterým by mohl dosáhnout zrušení rozhodnutí, ale je oprávněn využívat povětšinou mimořádných opravných prostředků ve správním řízení. I ochránce je vázán lhůtami, v nichž je možné tyto prostředky uplatnit.

Kolaudační rozhodnutí, které bylo vydáno dne 27. října 1999, je staré více jak 12 let, a ani je není možné ze stejných důvodů přezkoumat a zrušit. V této souvislosti je nutné dodat, že kolaudační rozhodnutí potvrzuje, že provedená stavba odpovídá stavebnímu povolení a stavebním úřadem ověřené projektové dokumentaci, tedy že to, co bylo povoleno, bylo i ve skutečnosti realizováno. Obávám se tak, že i kdyby se ukázalo, že stavba byla postavena v rozporu se stavebním povolením, nebylo by možné nic dělat, protože kolaudační rozhodnutí stvrdilo, že je postavena v souladu se stavebním povolením.

Váš boj proti stavebnímu povolení a kolaudačnímu rozhodnutí opřený o tvrzení, že nebyly vzaty do úvahy Vaše námitky, resp. námitky Vaší matky, je bohužel neúčelný. V tuto chvíli již není nástroje, který by umožnil správním řízení, která byla ukončena oběma rozhodnutími, otevřít a celou věc znovu projednat.

Uvedené však neznamena, že by nebylo možné již nic dělat. Můžete se obrátit na soud a v souladu s ustanovením § 127 občanského zákoníku¹ se domáhat, aby Vás soused nad míru přiměřenou přestal obtěžovat ve výkonu Vašeho vlastnického práva. Zde mám zejména na mysli hluk z provozního zařízení bazénu. Skutečnost, že hluk nepřevýšil právními předpisy stanovenou hranici, což bylo stvrzeno nejméně třemi měřeními v letech 1999, 2000 a 2001, nutně neznamena, že nepřekračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k obvyklé míře obtěžování v jiných obdobných místech (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 2808/2007).

Rovněž je možné požadovat náhradu za vzniklou škodu v souvislosti s užíváním nemovitosti. Domnívám se však, že je nutné žalovat vzniklou škodu a není možné žalovat jen z důvodné obavy, že škoda teprve vznikne. Pouze v situaci, pokud by se jednalo o vážné ohrožení, což byste musela jako žalobkyně prokázat, by soud mohl uložit provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody (ustanovení § 417 odst. 2 občanského zákoníku). Uvedené zmiňuji s plným vědomím toho, že jste obdobný žalobní návrh již v roce 1998 podala. Z obsahu Vašeho podání ale nebylo jasné, zda mu bylo vyhověno, či nikoliv.

Jestliže jste přesvědčena, že vlastník sousední nemovitosti neoprávněně z části využil zeď, která je dle Vašich slov ve Vašem vlastnictví, obávám se, že Vám opět nezbude nic jiného, než se obrátit na soud. Protože k dané věci nemám bližší informace a nemám příliš konkrétní představu, jakým způsobem je zeď sousedem využita, doporučuji Vám obsah žaloby konzultovat s některým advokátem ve Vašem okolí. V žalobě totiž nestačí pouze namítat určitou protiprávnost, ale i naformulovat tzv. žalobní petit, tj. výrok rozhodnutí soudu, který musí být v souladu s právem. I přes protiprávní jednání vlastníka sousední nemovitosti není možné se domáhat něčeho, co právo neumožňuje. V této souvislosti ještě považuji za vhodné zdůraznit, abyste moje doporučení obrátit se na soud chápala jen jako nastínění možnosti, jak řešit Váš problém. V žádném případě toto doporučení nechápejte tak, že předjímám rozhodnutí soudu a že jsem přesvědčena, že Vaším případným žalobním návrhům soud vyhoví.

Pokud jde o Vaši obavu z podmáčení nemovitosti, neboť je dle Vašich slov voda stále vynášena buď kbelíky, nebo odstraňována hadicí z prostor pod bazénem, je možné opět žádat náhradu škody, pokud tato škoda skutečně vodou z bazénu

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

vznikla. Zároveň je Vám možné doporučit, abyste se obrátila na příslušný stavební úřad s podnětem, aby v souladu s ustanovením § 139 stavebního zákona² vlastníka stavby vyzval k řádné údržbě stavby. Pokud by vlastník ani přes výzvu stavebního úřadu údržbu neprovedl, stavební úřad mu nařídí zjednání nápravy. Nutno dodat, že by bylo vhodné a účelné, aby Váš podnět obsahoval nějaké důkazy, které by nedostatečnou údržbu ze strany vlastníka nemovitosti prokazovaly.

Shrnu-li řečené, v tuto chvíli již nemá smysl řešit to, zda stavba byla provedena v souladu se stavebním povolením, či nikoliv, neboť soulad skutečného provedení byl stvrzen kolaudačním rozhodnutím, které je již nepřezkoumatelné. K řešení problému by pak bylo vhodné využít momentálně využitelné prostředky obrany - žaloba k soudu, podnět ke stavebnímu úřadu.

Vážená paní P., je mi líto, že jsem Vám nemohla poskytnout konkrétní, hmatatelnou pomoc, kterou jste pravděpodobně očekávala. Důvodem, proč jsem ji nemohla poskytnout, není neochota se věcí zabývat, ale skutečnost, že rozhodnutí vydaná v dané věci jsou s ohledem na uplynutou dobu nepřezkoumatelná. Na závěr dovoluji, abych Vám poděkovala za důvěru.

S pozdravem

RNDr. Jitka Seitlová v. r.
(dopis je opatřen elektronickým podpisem)

Vážená paní
E. P.

Údolní 39
602 00 Brno
tel: (+420) 542 542 888, fax: (+420) 542 542 112

² Ustanovení § 139 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

(1) Není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

(2) U stavby určené k užívání veřejností může stavební úřad nařídít jejímu vlastníkově, aby mu předložil časový a věcný plán udržovacích prací na jednotlivých částech stavby a na technologickém či jiném zařízení.