

**Zástupce veřejné ochránkyně práv**  
**JUDr. Stanislav Křeček**

V Brně dne 24. června 2015  
Sp. zn.: 71/2015/VOP/MPO

Vážený manželé N ,

odpovídám na Váš dopis doručený dne 6. 1. 2015, v němž popisujete svoji snahu o prošetření legálnosti stavby – přístavby sousedního domu. [REDACTED]

Vyřízení Vašeho podnětu jsem se na základě pověření veřejné ochránkyně práv Mgr. Anny Šabatové, Ph.D., ujal já, neboť ochránkyně využila své možnosti, dané jí ustanovením § 2 odst. 4 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, přenést na mě některé oblasti své působnosti, mezi které patří i oblast stavebního práva, do níž spadá Váš podnět.

Úvodem, prosím, přijměte moji omluvu za časovou prodlevu, v níž odpovídám, ale množství podnětů, které mi stěžovatelé adresují, mi neumožnilo odepsat Vám dříve.

**Povolenost sousední nástavby**

Z Vašeho dopisu jsem vyrozuměl, že důvodem, proč se na mě obracíte, je skutečnost, že [REDACTED]

<sup>1</sup> č. j. Výst. 332-6/46/1983

<sup>2</sup> č. j. Výst. 332-6/88/84

<sup>3</sup> zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů; dostupný na [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>4</sup> zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů; dostupný na [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

Ze sdělení stavebního úřadu Městského úřadu (dále jen „stavební úřad“) ze dne 19. 4. 2007 je zřejmé, že se k nástavbě na sousedním domě nedochovala na stavebním úřadě žádná dokumentace. Z ostatních písemností, které jste mi poskytli, lze usuzovat na to, že originály stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí mají k dispozici pouze vlastníci sousední nemovitosti. Moje kompetence je dána zákonem o veřejném ochránci práv. Mohu ji uplatňovat pouze vůči úřadům a dalším institucím vymezeným v tomto zákoně, nikoli však vůči fyzickým osobám. Nemohu tedy po vlastníci sousední nemovitosti požadovat předložení originálních písemností. Pověřená právnička kanceláře tedy kontaktovala stavební úřad, který si od vlastníků sousední nemovitosti originály předmětného stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí nechal předložit. Z následného písemného sdělení stavebního úřadu vyplývá, že nemá pochybnosti o pravosti předložených písemností. Tento názor stavební úřad vyjevil i v minulosti ve sdělení ze dne 31. 3. 2014, ve kterém odkazuje již na své předchozí vyjádření ze dne 16. 2. 2007.

[redacted] Stavební povolení však bylo vydáno na nástavbu nad balkonem (1 obytná místnost, sociální zařízení). [redacted] tato skutečnost může vyvolávat otázku, jakým způsobem v minulosti řízení o povolení sousední nástavby proběhlo. Avšak pouze na základě toho, že se označení nástavby v oznámení o zahájení stavebního řízení neztotožňuje s jejím označením ve stavebním a kolaudačním rozhodnutí, nelze usuzovat na to, že jsou tyto dokumenty pozměněné třetí osobou.

V návaznosti na výše uvedené bych také rád uvedl, že existují i případy, kdy na stavby nemusí být pohlíženo jako na nepovolené, přestože se k nim nedochovala povolení. Považuji za vhodné seznámit Vás s tím, jak problematiku staveb, o jejichž povolení se nedochovaly doklady, již v minulosti interpretovalo Ministerstvo pro místní rozvoj (dále „MMR“). Ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 26. 9. 2003, č. j. K-302/03 (které tudíž vycházelo ještě z úpravy této problematiky dle § 104 zákona č. 50/1976 Sb., tj. stavebního zákona platného do konce roku 2006), mimo jiné vyplynulo, že MMR v otázce pochybností o právním stavu stavby (tzn. má-li se pochybnost připustit, či nikoliv) nesdílí striktní názor, že pokud neexistuje konkrétní důkaz, že stavba byla provedena na základě povolení stavebního úřadu, jedná se o stavbu provedenou bez stavebního povolení, která podléhá řízení o odstranění stavby. MMR přitom výše zmíněný právní názor přijalo také ve vztahu k nové právní úpravě zakotvené v současně platném stavebním zákoně (konkrétně ve svém stanovisku č. j. 46324/06-82, ze dne 10. 1. 2007). MMR v cit. stanovisku také konstatuje, že *„právní předpisy nevycházejí a nevycházejí z toho, že stavba, u které se nedochovaly doklady, z nichž by bylo možné zjistit, k jakému účelu byla povolena, je stavbou nepovolenou“*.

Dovolím si proto shrnout, že s ohledem na výše uvedené neshledávám prostor pro to, abych Vám mohl být účinně nápomocen. Naopak se mi spíše jeví na základě dokumentů a informací, které mám k dispozici, že na sousední nástavbu je třeba nahlížet jako na stavbu povolenou.

### **Prohlášení nicotnosti**

Nicotnost představuje nejzávažnější neodstranitelnou vadu správního rozhodnutí. Na správní rozhodnutí se pak hledí, jako by nikdy právně neexistovalo. Protože se jedná o velký zásah do principu presumpce (předpokladu) správnosti správních aktů, stanoví správní řád podmínky, za kterých je možné správní

rozhodnutí považovat za nicotné. Podle § 77 správního řádu je nicotné takové rozhodnutí, k jehož vydání nebyl správní orgán vůbec věcně příslušný; to neplatí, pokud je vydal správní orgán nadřízený věcně příslušnému správnímu orgánu. Nicotné je dále rozhodnutí, které trpí vadami, jež je činí zjevně vnitřně rozporným nebo právně či fakticky neuskutečnitelným, anebo jinými vadami, pro něž je nelze vůbec považovat za rozhodnutí správního orgánu.

Po seznámení se stavebním povolením a kolaudačním rozhodnutím neshledávám důvody pro jejich nicotnost tak, jak ji vymezuje správní řád. Rozhodnutí vycházejí z konkrétních ustanovení právního předpisu, a nechybí jim proto právní podklad, stavební úřad byl ve věci příslušný a měl i pravomoc takové rozhodnutí vydat, plnění bylo právně i fakticky možné a uskutečnitelné a nemělo za následek spáchání správního deliktu nebo trestného činu, rozhodnutí mají formální náležitosti atd.<sup>5</sup>

Tyto důvody lze však spíše spojovat s případnou nezákonností správních rozhodnutí. Přezkum zákonnosti stavebního a kolaudačního rozhodnutí ale již není s ohledem na dobu, která uplynula od jejich právní moci, možný.

## Shrnutí

Vážený manželé N , po posouzení Vaší věci na základě mně dostupných informací a písemností musím konstatovat, že neshledávám prostor pro to, abych Vám mohl být ve Vaší záležitosti nápomocen. Věřím, že toto sdělení přijmete s pochopením.

V příloze Vám zasílám nazpět originál

S pozdravem

## Příloha

Vážený manželé

S a J N

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

<sup>5</sup> Tyto a další důvody nicotnosti správního aktu obsahuje na straně 214 publikace HENDRYCH, Dušan. Správní právo: obecná část. 8. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, XXXIV, 792 s. ISBN 9788071792543.