



Zpráva o šetření ve věci exekuce nápravného opatření, které spočívá v postavení opěrné zdi v k.ú. Škvorec, Praha-východ

Obdržel jsem podnět paní A., bytem Xxx (stěžovatelka), k prošetření postupu stavebního úřadu Městského úřadu Úvaly.¹

Namítá neefektivní postup stavebního úřadu ve věci exekuce rozhodnutí ze dne 24. 7. 2020. Tímto rozhodnutím stavební úřad nařídil tehdejšímu vlastníkovi (spol. B., s. r. o.) postavit opěrnou zeď na pozemku st.p.č. C v k.ú. Škvorec² při hranici s nemovitostmi stěžovatelky. Účelem opěrné zdi je mj. zajištění nemovitostí stěžovatelky proti poškození (sesutí). K dnešnímu dni není rozhodnutí ze dne 24. 7. 2020 splněno.

Dle evidence katastru nemovitostí je pozemek st.p.č. C společnou částí novostavby bytového domu čp. D a je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Stěžovatelka vlastní sousední, mezující rodinný dům čp. E s pozemkem st.p.č. F.

A. Shrnutí závěrů

Stavební úřad postupuje nesprávně, protože své rozhodnutí o nařízení postavení opěrné zdi ze dne 24. 7. 2020 vymáhá způsobem ukládání donucovaných pokut, aniž předtím zvážil ostatní (zákonodárcem preferované) způsoby provedení exekuce.

Ukládání donucovacích pokut v tomto případě považuji za neefektivní způsob vymození povinnosti postavit opěrnou zeď. Vzal jsem v potaz zejména skutečnost, že stavební úřad uložil povinnost ve veřejném zájmu v rámci kontrolní prohlídky stavby.

B. Skutková zjištění

Při posuzování podnětu jsem vycházel z informací a listin, které jsem shromáždil v součinnosti se stavebním úřadem a stěžovatelkou. Pro posouzení věci považuji za podstatné následující skutkové okolnosti.

Postavit opěrnou zeď bylo součástí povolení novostavby bytového domu. Povolení stavební úřad vydal v roce 2007. Stavebníkem byla společnost B., s. r. o.

Stavebník opěrnou zeď v souladu s povolením a ověřenou projektovou dokumentací nepostavil. Stavební úřad mu proto její postavení uložil rozhodnutím ze dne 24. 7. 2020. Povinnost postavit opěrnou zeď uložil ve veřejném zájmu. Opěrná zeď má sloužit k zajištění stability pozemku a ochraně nemovitostí stěžovatelky proti poškození (sesutí).

Stavebník rozhodnutí ze dne 24. 7. 2020 nesplnil a opěrnou zeď nepostavil. Stavební úřad přes upozornění stěžovatelky nepřistoupil k exekuci. Stěžovatelka se proto obrátila na Krajský úřad Středočeského kraje. Ten shledal její podání jako důvodné a stavebnímu úřadu přikázal, aby provedl exekuci svého rozhodnutí.³

1 Podnět stěžovatelky volně navazuje na její předchozí podnět, který je Kanceláří veřejného ochránce práv veden pod sp. zn. 2269/2021/VOP.

2 V následujícím textu již dané katastrální území neuvádím.

3 Opatření proti nečinnosti krajského úřadu ze dne 10. 5. 2023.



Jelikož stavební úřad nesplnil příkaz krajského úřadu, stěžovatelka se obrátila na Ministerstvo pro místní rozvoj. To doporučilo krajskému úřadu, aby zvážil atrakci výkonu rozhodnutí ze dne 24. 7. 2020.⁴

Krajský úřad na doporučení ministerstva reagoval tím, že k atrakci neshledává důvod, neboť stavební úřad již k exekuci přistoupil. Stavební úřad splnění této nepeněžitě povinnosti započal vymáháním ukládáním donucovaných pokut.⁵ Donucovací pokuty uložil v září 2022 a v březnu 2023.

Stěžovatelka s postupem stavebního úřadu nesouhlasí. Namítá, že stavební úřad postupuje neefektivně. Namítá, že forma ukládání donucovaných pokut nevede ke splnění rozhodnutí ze dne 24. 7. 2020.

C. Právní hodnocení

Stavební úřad je při vymáhání povinnosti povinen činit procesní úkony v rozumném a přiměřeném čase, a tím naplňovat legitimní očekávání osob domoci se v reálném časovém horizontu svých práv a oprávněných zájmů. V opačném případě je v nečinnosti.⁶

Správní řád stanoví formou zákonných lhůt okamžik, kdy stavební úřad může exekuci nařídit, a okamžik, do kdy může exekuci provádět. Exekuci může nařídit nejpozději do 5 let a provádět ji nejpozději do 10 let poté, co měla být uložena povinnost splněna dobrovolně.⁷

Stavební úřad přistoupil k exekuci rozhodnutí o nařízení postavení opěrné zdi vydané v letech 2020 až 2022. Zvolil způsob provedení exekuce ukládáním donucovacích pokut. K exekuci přistoupil až po zásahu nadřízených správních orgánů (krajského úřadu a ministerstva).

S ohledem na uvedené přisvědčuji námitce stěžovatelky o nečinnosti stavebního úřadu při výkonu jeho rozhodnutí o uložení povinnosti postavit opěrnou zeď. Stavební úřad otálel se zajištěním výkonu rozhodnutí, jež vydal ve veřejném zájmu. V kontextu uvedeného proto nemůže obstát argument stavebního úřadu, že vybudování opěrné zdi je primárně soukromoprávním vztahem mezi dnešními spoluvlastníky pozemku st.p.č. C a stěžovatelkou, neboť stěžovatelka s novostavbou bytového domu dobrovolně souhlasila.

Nemohu přehlédnout, že postavení opěrné zdi stavební úřad uložil ve veřejném zájmu. Jejím smyslem je zajištění nejen stability pozemku st.p.č. C, ale současně zajištění nemovitostí stěžovatelky tak, aby nedocházelo k jejich poškození (destrukci či sesutí). Jinými slovy, předmětné rozhodnutí stavební úřad vydal z důvodu zákonodárcem presumovaného veřejného zájmu, kterým je požadavek, aby stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat a nezpůsobovala škody či ztráty.⁸

Správní řád stanoví tři způsoby provedení exekuce k vymožení nepeněžitě povinnosti, přičemž volba konkrétního způsobu se řídí povahou uložené povinnosti. Exekuci na nepeněžitě plnění je možné provést náhradním výkonem, přímým vynucením nebo

4 Sdělení ministerstva ze dne 23. 8. 2022.

5 Sdělení krajského úřadu ze dne 10. 5. 2023.

6 Ustanovení § 6 odst. 1 ve spojení s § 80 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

7 Ustanovení § 108 odst. 4 správního řádu.

8 Ustanovení § 132 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.



ukládáním donucovacích pokut.⁹ Současně platí, že třetí způsob provedení exekuce (ukládání donucovacích pokut) se uplatní tehdy, nelze-li nebo není-li účelné provádět exekuci náhradním výkonem nebo přímým vynucením.¹⁰

Povinnost postavit opěrnou zeď dle rozhodnutí ze dne 24. 7. 2020 je nepeněžitě a zastupitelné plnění. Danou povinnost je možné vymáhat náhradním výkonem, neboť postavit opěrnou zeď může na místo povinného i někdo jiný.¹¹

Stavební úřad přistoupil k vymáhání splnění této povinnosti ukládáním donucovacích pokut, aniž uvážil možnost ji vymáhat náhradním výkonem. S ohledem na veřejnoprávní aspekt postavení opěrné zdi považuji exekuci formou ukládání donucovacích pokut za neefektivní způsob vymáhání.

Z podkladů, které mám k dispozici, nevyplývá žádná skutečnost, která by bránila zajistit splnění povinnosti postavit opěrnou zeď náhradním výkonem. Ba právě naopak, s ohledem na účel opěrné zdi považuji náhradní výkon za efektivní způsob vymožení této povinnosti, který odpovídá ochraně veřejného zájmu a okolnostem daného případu. Jinými slovy, jde o způsob provedení exekuce, který je v souladu se základními zásadami činnosti správního orgánu.¹²

D. Informace o dalším postupu

Zprávu zasílám starostce města Úvaly a podle § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv žádám, aby se ve lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřila ke zjištěným pochybením a informovala mě o přijatých opatřeních k nápravě.

Zpráva shrnuje moje dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro závěrečné stanovisko podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv.

Zprávu zasílám rovněž stěžovateli.

Brno 10. června 2024

JUDr. Stanislav Křeček
veřejný ochránce práv
(podepsáno elektronicky)

9 Ustanovení § 112 správního řádu.

10 Srov. VEDRAL, Josef. Správní řád Komentář II. vydání. Praha: RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON, 2006, 2012. ISBN 978-80-7273-166-4. str. 928–930.

11 Ustanovení § 119 odst. 1 správního řádu.

12 Ustanovení § 2 správního řádu.