



1067/2023/KHK



KUKHK-42063/UP/2022

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK-42063/UP/2022 (AK)

VYŘIZUJE:

ODBOR | ODDĚLENÍ: Mgr. Kateřina Antol
územního plánování a stavebního řádu / stavebního řádu

LINKA | MOBIL:

607 028 970

E-MAIL:

kantol@kr-kralovehradecky.cz

DATUM:

10. ledna 2023

Počet listů: 16

Počet příloh: 0 / listů: 0

Počet svazků: 1

Sp. znak, sk. režim: 336, A/10

ROZHODNUTÍ

Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, který je správním orgánem příslušným podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a s ustanovením § 13 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jenž je odvolacím správním orgánem (dále jen „odvolací správní orgán“ nebo „krajský úřad“),

o odvolání

(dále jen „odvolatel“), v zastoupení
, podaným dne 14.11.2022,

proti rozhodnutí Městského úřadu Česká Skalice, odboru výstavby a životního prostředí, třída T.G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice, ze dne 01.11.2022 pod č. j. MUCS/10720/2022/VÝST/Brš, spis. zn. OVŽP-310/MUCS/7928/2022/VÝST/Brš, kterým byla na základě posouzení podle § 141 odst. 1 stavebního zákona zamítnuta podle ustanovení § 51 odst. 3 správního řádu žádost odvolatele o uložení opatření na sousedním pozemku z důvodu *provedení udržovacích prací objektu bytového domu č.p. 198 na pozemku parc. č. st. 171 k.ú. Česká Skalice* ze dne 12.08.2022.

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, který je příslušným odvolacím orgánem podle ustanovení § 89 odst. 1 správního řádu,

v souvislosti s ustanovením § 178 odst. 2 správního řádu, přezkoumal podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu napadené rozhodnutí stavebního úřadu a odvolání

, v zastoupení
, podaným dne

14.11.2022, podle ustanovení § 90 odst. 5 správního řádu

z a m í t á

a rozhodnutí Městského úřadu Česká Skalice, odboru výstavby a životního prostředí, ze dne 01.11.2022 pod č. j. MUCS/10720/2022/VÝST/Brš, spis. zn. OVŽP-310/MUCS/7928/2022/VÝST/Brš,

p o t v r z u j e.

Účastníky řízení, na něž se toto rozhodnutí vztahuje ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu, jsou:

Odůvodnění:

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako příslušný odvolací správní orgán obdržel dne 02.12.2022 předklad odvolání se stanoviskem správního orgánu I. stupně ve věci rozhodnutí Městského úřadu Česká Skalice, odboru výstavby a životního prostředí, třída T.G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice, ze dne 01.11.2022 pod č. j. MUCS/10720/2022/VÝST/Brš, spis. zn. OVŽP-310/MUCS/7928/2022/VÝST/Brš, kterým byla na základě posouzení podle § 141 odst. 1 stavebního zákona zamítnuta podle ustanovení § 51 odst. 3 správního řádu žádost odvolatele o uložení opatření na sousedním pozemku z důvodu provedení udržovacích prací objektu bytového domu č.p. 198 na pozemku parc. č. st. 171 k.ú. Česká Skalice ze dne 12.08.2022.

Předmětné rozhodnutí bylo dne 14.11.2022 napadeno přípustným a včasným odvoláním

v zastoupení

(dále jen „zástupkyně“), podaným dne 14.11.2022.

Krajský úřad prvně uvádí, že v řízení o žádosti podané dne 12.08.2022, včetně odvolacího řízení, rozhodují správní orgány podle právních předpisů platných v době zahájení řízení; právní úpravy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, po nabytí účinnosti zákona č. 403/2020 Sb. (od 01.01.2021), a právní úpravy zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, po nabytí účinnosti zákona č. 403/2020 Sb. (od 01.01.2021).

Níže užitá a citovaná judikáty soudů, uvedené odvolacím správním orgánem, jsou veřejně dostupné na www.nssoud.cz.

Stavební úřad o podaném odvolání vyrozuměl ostatní účastníky řízení opatřením ze dne 15.11.2022, pod č.j. MUCS/11234/2022/VÝST/Brš, v souladu s ustanovením § 86 odst. 2 správního řádu. Stavební úřad neshledal podmínky pro postup podle § 87 správního řádu a předal spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu dne 02.12.2022.

Odvolací správní orgán se po obdržení spisového materiálu nejprve zabýval otázkou včasnosti a přípustnosti shora uvedeného odvolání.

Pokud se týká otázky, zda se jedná o odvolání přípustné, vycházel odvolací správní orgán ze skutečnosti, kdy je odvolatel účastníkem řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, neboť je žadatelem v návrhovém řízení. Dané odvolání je tudíž **přípustné**.

Včasnost, shodně jako přípustnost odvolání, je upravena správním řádem. Dle ustanovení § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené usnesení vydal. Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení podat proti rozhodnutí odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, přičemž se podle § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu do lhůty nezapočítává den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty. Podle § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu připadne-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den. Lhůta je podle § 40 odst. 1 písm. d) správního řádu zachována, je-li posledního dne lhůty učiněno podání u věcně a místně příslušného správního orgánu anebo je-li v tento den podána poštovní zásilka adresována tomuto správnímu orgánu, která obsahuje podání.

V daném případě byla zásilka určená do vlastních rukou adresáta (odvolatele) doručena osobně zástupkyni odvolatele dne 03.11.2022, která její převzetí stvrdila vlastnoručním podpisem (*viz doručenko ve spisu*).

V daném případě byl posledním dnem pro podání odvolání pátek, 18.11.2022, přičemž odvolatel učinil jeho fyzické podání dne 14.11.2022, kdy jej podatelna Městského úřadu v České Skalici zaevidovala pod PID DXUX3OP 3QWHP. Z uvedeného vyplývá, že odvolání je **včasné**.

Ze správního spisu věci se týkajícího vyplývá následující.

Dne 12.08.2022 obdržel stavební úřad podání označené *Výzva ke konání, ve věci umožnění přístupu na pozemek k provedení nezbytných úprav a oprav stavby č.p. 198 na p.p.č. 171, k.ú. Česká Skalice*, kterou podal

, zastoupený na základě plné moci ,
, ve věci opatření na
sousedním pozemku pro umožnění přístupu na pozemek parc.č. 169/1 v k.ú. Česká Skalice,
který je ve vlastnictví

Opatřením ze dne 31.08.2022 pod č.j. MUCS/8594/2022/VÝST/Brš oznámil stavební úřad zahájení řízení o opatření na sousedním pozemku účastníkům řízení, jimiž ustanovil žadatele (odvolatele) a vlastníky pozemku parc.č. 169/1 k.ú. Česká Skalice, ze kterého se odvolatel domáhá přístupu ke své stavbě za účelem provedení stavebních prací.

Zamýšlené stavební práce uvedené odvolatelem v podání ze dne 12.08.2022 na sousedním pozemku parc. č. 169/1 ve vlastnictví manželů jsou následující (citace):

„...postup sanačních prací, které jsou potřeba udělat:

- 1. Provedení výkopu v místě venkovní izolace*
- 2. Očištění zdiva a sanace zdiva, podle stavu je možné doplnění omítek rpo správnou přípravu pod živičnou hydroizolaci*
- 3. Provedení hydroizolace (penetrace, živičná izolace, ochranná vrstva)*
- 4. Provedení drenáže*
- 5. Zasypání a zhutnění*
- 6. Ohumusování a ozelenění, případně zpětné provedení konstrukce dlážděné plochy.*

Při provádění sanačních prací bude použito kompaktní rypadlo o hmotnosti 3,5t a vibrační deska.“

K projednání žádosti nařídil stavební úřad ústní jednání spojené s místním šetřením na den 23.09.2022. Stavební úřad účastníky informoval o tom, že mohou navrhopvat důkazy, podávat návrhy a vyjadřovat svá stanoviska nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto, a současně jim oznámil, že skončením ústního jednání bude ukončeno důkazní řízení v předmětné věci. Ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu dále účastníky řízení upozornil na jejich právo vyjádřit se k podkladům pro vydání rozhodnutí před vydáním konečného rozhodnutí, a to ve lhůtě od 26.09.2022 do 29.09.2022, přičemž účastníky upozornil, že se nejedná o další lhůtu pro navrhování důkazů, podávání návrhů a vyjádření stanovisek, ale pouze o zákonné právo účastníků (nikoliv jejich povinnost) seznámit se v uvedené lhůtě se všemi podklady před vydáním konečného rozhodnutí. Dále stavební úřad účastníky upozornil, že uplynutím shora uvedené lhůty bude ukončeno dokazování a stavební úřad bude mít shromážděny veškeré podklady rozhodnutí, a že po uplynutí této stanovené lhůty správní orgán ve věci rozhodne.

Dne 21.09.2022 obdržel stavební úřad stanovisko _____, v němž jako vlastník dotčeného pozemku parc.č. 169/1 k.ú. Česká Skalice uvedl následující:

„Jako vlastník sousedního pozemku ppč. 169/1 a stpč. 169/3, jehož součástí je rodinný dům, níže posílám podmínky k zahájení řízení o opatření na sousedním pozemku:

1. Příslušný stavební úřad provede šetření, zda navrhované opatření na pozemku v mém vlastnictví, je jediné technicky možné. O tomto šetření podá příslušný stavební úřad zprávu s výsledkem šetření oběma zúčastněným stranám.

2. Na základě této zprávy, v případě, že nebude možné jiné technické řešení, stanovím podmínky, za kterých Jsem ochoten přistoupit na potřebná opatření.“

Dne 23.09.2022 proběhlo místní šetření, jehož se zúčastnil odvolatel, jakožto vlastník bytového domu č.p. 198, nájemci tohoto bytového domu _____

_____. Za stavební úřad byla přítomna oprávněná úřední osoba Renata Burešová. Z tohoto šetření byl pořízen písemný protokol, přičemž byla pořízena pouze fotodokumentace vnitřních prostor v severní dvoupodlažní části stavby bytového domu č.p. 198 (1 PP + 1 NP), která je dle výkresu založeného ve spisu označeného jako ŘEZ A-A, Části SO 01 Stavební úpravy stáv. objektu, zpracovatele Ing. K. Šestákové Hauckové, opatřeného doložkou stavebního úřadu ze dne 24.01.2022, č.j. MUCS/763/2022/VÝST/Brš, zapuštěna ze $\frac{3}{4}$ v zemi, přičemž úroveň podlahy 1.PP je kótovaná -3.170 m od ± 0.000 = úroveň podlahy u schodiště 1.NP.

Dne 27.09.2022 vydal stavební úřad záznam z místního šetření č. j. MUCS/9596/2022/VÝST/Brš, který odeslal odvolateli a vlastníkovi sousedního pozemku parc.č. 169/1 v k.ú. Česká Skalice . V rámci tohoto přípisu stanovil stavební úřad 7denní lhůtu ode dne doručení daného přípisu *k podání připomínek, které mohou být zahrnuty do podmínek rozhodnutí o opatření na sousedním pozemku.*

Během probíhajícího řízení došlo ke změně majetkoprávních vztahů k pozemku parc.č. 169/1 v k.ú. Česká Skalice, a to z výlučného vlastnictví ,
, nově na společné jmění manželů

. Jak stavební úřad uvedl, zápis do katastru nemovitostí byl proveden Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj dne 21.09.2022. Na základě této zjištěné skutečnosti stavební úřad usnesením č. j. MUCS/9674/2022/VÝST/Brš dne 03.10.2022 rozhodl, že je účastníkem předmětného řízení a současně oznámil zahájení řízení a určil lhůtu pro navrhování důkazů, podání návrhů, vyjádření svých stanovisek a vyjádření se k podkladům rozhodnutí do 15 dnů ode dne doručení oznámení. Právní moc uvedeného usnesení nastala dne 22.10.2022.

Dne 04.10.2022 obdržel stavební úřad podání , jehož součástí byly plné moci ze dne 30.09.2022, kterými ustanovili svým zástupcem v řízení Mgr. Štěpána Cipryna, L.L.M., ev. č. ČAK: 16247, Rumunská 1720/12, 120 00 Praha 2 (dále jen „zástupce“). Dalšími součástmi daného podání bylo vyjádření k přípisu stavebního úřadu ze dne 27.09.2022 (záznam z místního šetření), žádost o prodloužení lhůty, informace o nepřibrání účastníka řízení - a stížnost dle § 175 odst. 1 správního řádu.

Stavební úřad uvedené podání posoudil jako námítky a stížnost dle 175 odst. 1 správního řádu podané společně , v zastoupení Mgr. Štěpána Cipryna.

Na základě uvedených uplatněných námitek ze dne 05.10.2022 stavební úřad vyzval opatřením č. j. MUCS/10007/2022/VÝST/Brš ze dne 12.10.2022 odvolatele *k doložení důkazního prostředku znaleckým posudkem, ve kterém bude uvedeno, že stavební práce není možné provést z bytového domu č.p. 198*, a současně určil lhůtu k doložení podkladu do 31.03.2023.

Rovněž na základě uplatněných námitek ze dne 05.10.2022 stavební úřad vyzval výše uvedeným opatřením ze dne 12.10.2022 odvolatele a jeho zástupkyni k účasti na místním šetření, které se mělo konat dne 08.11.2022.

Dne 13.10.2022 bylo umožněno v kanceláři stavebního úřadu nahlížení do spisu spis. zn. OVŽP-310/MUCS/7928/2022/VÝST/Brš. Současně jí bylo umožněno pořízení kopií dokumentů prostřednictvím svého mobilního telefonu. O tomto úkonu je ve spisu založen úřední záznam.

Dne 19.10.2022 obdržel stavební úřad podání , prostřednictvím jejich zástupce, v němž se uvedení účastníci vyjadřovali k dané věci s tím, že uvedli argumenty, proč považují postup stavebního úřadu i požadavek odvolatele za nezákonný.

Stavební úřad dále dne 24.10.2022 vydal *Sdělení – seznámení s učiněným podáním ve věci opatření na sousedním pozemku*, které adresoval odvolateli.

Spis chronologicky obsahuje zprávu zaslanou stavebnímu úřadu projektantkou K. Šestákovou, v níž se uvádí, že doplňuje popis provedení sanačních prací na stavbě č.p. 198 z pozemku parc.č. 169/1 k.ú. Česká Skalice ve vlastnictví manželů . Projektantka uvedla, že dojde k „provedení drenáže – drenážního potrubí PVC DN min. 150, obsypáno kačirkem, nebo HDP 16/32 a to vše zabaleno do geotextilie 300 g/m². Drenáž by měla proběhnout výškově pod úrovní podlahy v 1.PP. Následně bude výkop zasypán a hutněn po vrstvách, s použitím zde vykopané zeminy.“ Dané sdělení mimo jiné neobsahuje podrobnější informace, včetně, dle názoru krajského úřadu informaci zásadní, plánované hloubky, šíře a pažení výkopu.

Stavební úřad následně vydal dne 01.11.2022 pod č. j. MUCS/10720/2022/VÝST/Brš rozhodnutí, kterým podle ustanovení § 51 odst. 3 správního řádu žádost o vydání opatření na sousedním pozemku zamítnul, a v závěru odůvodnění uvedl, že po jeho posouzení došel k závěru, že konání dalšího šetření na místě je bezpředmětné s tím, že plánované jednání stanovené na den 08.11.2022 v 9.00 se ruší.

Odvolatel prostřednictvím zástupkyně podal včasné a přípustné odvolání, jak uvedeno výše, dne 14.11.2022.

V uvedeném odvolání ze dne 14.11.2022 odvolatel mimo jiné uvádí:

„Proti uvedenému rozhodnutí podává účastník v zákonné lhůtě odvolání. Odvoláním jmenovaný účastník napadá všechny výroky uvedeného rozhodnutí. Účastník s výše popsanými závěry a posouzením stavebního úřadu zásadně nesouhlasí a uvádí následující:

1. Absence veřejného zájmu na uložení opatření na sousedním pozemku

Dle ustanovení § 132 odst. 2 písm. g) stavebního zákona je stavební úřad oprávněn ve veřejném zájmu ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě. Definici veřejného zájmu pak obsahuje ustanovení § 132 odst. 3 stavebního zákona, které stanoví, že veřejným zájmem se rozumí požadavek, aby

- a) stavba byla prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu,*
- b) stavba byla užívána jen k povolenému účelu.*
- c) stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty,*
- d) se při výstavbě a užívání stavby a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo,*
- e) byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby.*

Takto nastavená definice pojmu veřejný zájem si zcela zřejmě zachovává dostatečnou míru obecnosti pro následující posouzení stavebního úřadu a zjišťování existence veřejného zájmu na základě poměrování různých partikulárních zájmů, které vyjdou v řízení najevo, a nepojmenovává tedy konkrétní jednotlivé případy, které se za veřejný zájem považují. Posouzení stavebního úřadu má tedy vést k tomu, zda pod některý z takto obecněji vymezených bodů lze či nelze podřadit konkrétní jím posuzovaný případ.

Závěr stavebního úřadu o neexistenci veřejného zájmu odůvodněný tím, že ve výčtu

uvedeném v § 132 odst. 3 stavebního zákona nespátřuje takový požadavek na stavby, který by zcela korespondoval s předmětným požadavkem vlastníka stavby na zabránění vnikání srážkových vod do stavby, je tedy zcela nepřipadný, neboť není smyslem předmětného ustanovení vyjmenovávat taxativně všechny konkrétní požadavky na stavby.

Účastník poukazuje na to, že v důsledku prokazatelného a stavebním úřadem zjištěného nadměrného pronikání srážkových vod do stavby č.p. 198 hrozí i přes veškerou snahu vlastníka, resp. nájemce objektu, o nápravu závadného stavu vznik havarijního stavu budovy, potažmo i narušení statiky celé budovy.

Bez provedení nezbytných udržovacích prací popsaných v žádosti účastníka ze dne 12.8.2022 by pak stavba č.p. 198 mohla ohrozit zdraví či život osob a mohla by způsobit i škody na sousedních stavbách či majetku třetích osob. Z uvedeného rovněž vyplývá, že provedení požadovaných udržovacích prací je nezbytné i s ohledem na snížení možnosti vzniku náhlé havárie a snížení rizika nebezpečí jejího vzniku.

Vzhledem k uvedenému má účastník za to, že je v tomto konkrétním případě dán veřejný zájem na uložení opatření na sousedním pozemku, a to na základě ustanovení § 132 odst. 3 písm. c) a d) stavebního zákona.

2. Chybějící odborné znalosti stavebního úřadu k posouzení, zda je navržený záměr jediným možným, resp. zda nelze navržené udržovací práce provést zevnitř, byť za použití výrazně dražších technologií

V záznamu z místního šetření ze dne 27.10.2022, čj. MUCS/9596/2022/VÝST/Brš stavební úřad mimo jiné uvedl, že „Jiné další řešení k pronikání vody provedené zevnitř objektu vzhledem k situování místností pod úroveň terénu není technicky možné. K tomu, by bylo zamezeno vnikání vlhkosti a srážkové vody do objektu č.p. 198, je proto nezbytné provést hydroizolaci podél východní zdi také z pozemku pana z pozemku p.p.č. 169/1.

Oproti tomu následně stavební úřad v napadeném rozhodnutí uvádí, že nemá potřebné odborné znalosti, aby posoudil, zda je navržený záměr jediným možným, resp. zda nelze navržené udržovací práce provést zevnitř, byť za použití výrazně dražších technologií. Proto také (zejména na základě požadavku vyplývajícího z podání účastníků

a ze dne 5.10.2022) vyzval dne 12.10.2022 vlastníka stavby k doložení důkazního prostředku - znaleckého posudku, ve kterém bude uvedeno, že stavební práce není možné provést z bytového domu č.p. 198, a současně určil lhůtu k doložení důkazního prostředku do 31.3.2023. Po přehodnocení svého postupu pak stavební úřad sám upozornil vlastníka stavby, aby vypracování znaleckého posudku zatím nezadával.

Účastník namítá, že popsany postup stavebního úřadu, kdy tento nejdříve učiní konkrétní zjištění a posouzení stavu, aby následně (a na základě námitek účastníků řízení) dospěl k závěru, že k posouzení takové otázky nemá potřebné odborné znalosti, že v rozporu se zásadou profesionality a narušuje důvěru účastníků v odbornost výkonu veřejné správy. Změna v posouzení dané otázky není navíc ani dostatečně odůvodněna, když se okazuje pouze na podání účastníků řízení ze dne 5.10.2022, a rozhodnutí stavebního úřadu je tak v této části nepřezkoumatelné.

Účastník poukazuje na to, že před podáním své žádosti důkladně prověřil technologické možnosti provedení nápravy závadného stavu zevnitř objektu a jediné takto zjištěné možné technologické řešení v podobě vysoce finančně náročné injektáže chemické hydroizolace provedl. Protože však ani prostřednictvím tohoto opatření se nepodařilo problém s pronikáním vody do objektu vyřešit a vlastníci sousedního pozemku odmítli

poskytnout součinnost při provedení nezbytných prací z vnější strany objektu, obrátil se se svou žádostí na stavební úřad. Vše výše zmíněné pak stavebnímu úřadu doložil.

Odvolatel dále namítá, že stavební úřad postupoval v rozporu s ustanovením § 56 správního řádu, když vyzval vlastníka stavby k doložení důkazních prostředků - znaleckého posudku. Dospěl-li stavební úřad (i přes výše uvedené námítky k tomuto posouzení) ke závěru, že pro posouzení některé otázky nemá potřebné odborné znalosti, měl v souladu s ustanovením § 56 příslušného znalce sám ustanovit, nikoliv vyzvat jednoho z účastníků řízení k doložení znaleckého posudku.

Rovněž stavební úřad řádně nevysvětlil a nezdůvodnil, v čemž spočívalo přehodnocení jeho postupu, v důsledku kterého vyrozuměl vlastníka stavby o tom, aby vypracování znaleckého posudku zatím nezadával.

Výše popsany postup stavebního úřadu ve svém důsledku vedl k tomu, že sám stavební úřad vypracování znaleckého posudku zmařil.

3. Polemika stavebního úřadu s možností uložení opatření na/ze sousedního pozemku

Účastník nemůže souhlasit ani se závěrem stavebního úřadu o tom, že jeho žádosti nelze vyhovět i z toho důvodu, že stavební úřad nemůže dle ustanovení § 141 stavebního zákona uložit povinnost vlastníkům sousedních pozemků strpět provádění prací přímo na sousedním pozemku. Argumentace stavebního úřadu je zcela nelogická a odporuje smyslu ustanovení § 141 stavebního zákona.

Z textu nadpisu předmětného ustanovení a jeho textu je zřejmé, že zákonodárce takto striktně nerozlišuje předložky „na“ a „ze“ a není možné vycházet pouze z doslovného výkladu tohoto ustanovení. Výklad použitý stavebním úřadem není správný ani z jiného pohledu, neboť nezbytné udržovací práce, které odvolatel ve své žádosti ze dne 12.8.2022 uvedl, by měly být provedeny výhradně na vnější straně obvodové stěny domu č.p. 198, nikoliv na sousedním pozemku.

Součástí pozemku je přitom prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku, takže i v tomto konkrétním případě, kdy bude nutné provést za účelem provedení nezbytných udržovacích prací výkop v pozemku, to nic nemění na skutečnosti, že nezbytné udržovací práce budou prováděny ze sousedního pozemku.

Skutečnost, že předmětné ustanovení stavebního zákona s takovýmto řešením počítá, vyplývá z ustanovení odst. 2, dle kterého je osoba, v jejíž prospěch byla povinnost uložena, mimo jiné povinna po skončení prací uvést sousední pozemek do předchozího stavu.

4. Zájem na provedení požadovaných udržovacích prací není možné nadřadit zájmu na nerušeném užívání sousedního pozemku, neboť by to ve svém důsledku vedlo k porušení zaručeného práva na ochranu vlastnictví daného ústavním pořádkem České republiky

Rovněž toto posouzení stavebního úřadu pokládá odvolatel za nesprávné.

Předně je třeba poukázat na to, že samotné ustanovení § 141 stavebního zákona představuje zásah do vlastnického práva třetí osoby, právem aprobovaný. Pokud jsou špiněny veškeré podmínky, které zákon k takovému zásahu předepisuje, není namístě, aby se stavební úřad opětovně zabýval ústavností takového zásahu, resp. jí zpochybňoval a z tohoto důvodu nekonal.

Účastník mimo to poukazuje na skutečnost, že stavební úřad při svých úvahách o možném porušení zaručeného práva na ochranu vlastnictví nevzal do úvahy veškeré rozhodné skutečnosti. Stavební úřad zcela pominul, jaké okolnosti vedly vlastníka stavby k podání žádosti o vydání opatření na sousedním pozemku, přestože je prokazatelně zjistil.

Žádost o vydání opatření na sousedním pozemku nepodal účastník z důvodu provedení zbytných prací na svém objektu (např. vedoucích ke zlepšení komfortu užívání stavby), ale z důvodu nutnosti provedení sanačních prací nezbytných pro předejití vzniku havarijního stavu a dalších škod (viz vyjádření k bodu 1).

Nutnost provedení sanačních prací je vyvolána nadměrným vnikáním srážkové vody z pozemku parc.č. 169/1 ve vlastnictví účastníkem

do budovy č.p. 198, k němuž dochází v rozporu s ustanovením § 1013 občanského zákoníku. Příčinou nadměrného vnikání vody je narušení přirozených odtokových poměrů kolem budovy, k němuž došlo v důsledku nevhodně provedených terénních prací realizovaných vlastníky pozemku parc. č. 169/1. Přestože vlastník budovy, resp. jeho zmocněnec opakovaně žádal vlastníky sousedního pozemku o zjednání nápravy nebo alespoň poskytnutí nezbytné součinnosti k nápravě tohoto závadného stavu, k nápravě ani poskytnutí součinnosti nedošlo, v důsledku čehož dochází k nezákonným nadměrným imisím i nadále. Nečinností vlastníků sousedního pozemku je tedy zasahováno do ústavně zaručeného práva vlastníka stavby na ochranu jeho vlastnictví, což stavební úřad ignoroval. Zájem vlastníka stavby na ochraně jeho vlastnictví pak nemůže být podřazen zájmu na nerušené užívání sousedního pozemku.“

K uvedenému odvolání se ve stanovené lhůtě vyjádřili manželé prostřednictvím jejich právního zástupce dne 25.11.2022.

Následně byl spis předán krajskému úřadu k odvolacímu řízení, jak uvedeno výše.

Posouzení věci krajským úřadem

Dle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedeným v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ustanovením § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Podstatou institutu opatření na sousedním pozemku nebo stavbě je umožnit vlastní realizaci stavebních prací, které má vlastník či stavebník provést, přičemž dochází k zásahu do výkonu práv vlastníka sousedního pozemku nebo stavby. Jde o mimořádnou situaci, kdy je ukládána vlastníkůům sousedních pozemků a staveb povinnost strpět vstup cizí osoby (osob) na své nemovitosti za účelem provedení stavebních prací. Zákonodárce proto vydání rozhodnutí o uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě váže na splnění řady podmínek.

Zákonodárce taxativním výčtem stanoví případy, ve kterých je stavební úřad oprávněn vydat rozhodnutí a uložit sousedům, přesněji vlastníkůům nebo osobám, které mají jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, aby umožnili (strpěli) provedení prací ze svých pozemků nebo staveb. Stavební úřad tak může učinit v případě povolení stavby nebo její změny, nařízení nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací nebo v případě odstranění stavby či zařízení. Stavební úřad je oprávněn rozhodnout o uložení

opatření na sousedním pozemku nebo stavbě jen v případě, že v řízení prokáže "potřebnost vstupu" na sousední nemovitosti. To prakticky znamená, že pokud lze práce provést bez využití sousedních nemovitostí, nelze rozhodnutí o uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě vydat. V neposlední řadě zákonodárce k danému rozhodnutí stavební úřad opravňuje tehdy, pokud se zúčastnění nedohodnou.¹

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28.08.2009, č.j. 5 As 5/2009-76, vyplývá, že vlastníci sousedního pozemku, kteří mají strpět provedení prací ze svého pozemku nebo stavby jsou z logiky věci účastníky řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, neboť právě jim se má rozhodnutím uložit povinnost strpět zásah do vlastnického práva.

Z platné úpravy lze dovozovat, že řízení o uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě může stavební úřad zahájit k žádosti účastníka, ale také z vlastního podnětu.²

V daném případě zahájil stavební úřad řízení k podané žádosti, v němž správně zkoumal, zda žadatel dostatečně prokázal důvodnost a zákonnost svého požadavku. Krajský úřad k tomuto uvádí, že je s podivem, že odvolatel, ačkoliv se dožaduje provedení rozsáhlých stavebních prací, jak bude uvedeno níže, z cizího pozemku, jejichž důsledkem by nepochybně bylo vůči vlastníkům sousedního pozemku a stavby rodinného domu č.p. 876 způsobení škody nemalého rozsahu, nekoncepoval svůj požadavek jako *žádost*, nýbrž jako *komisní výzvu ke konání*.

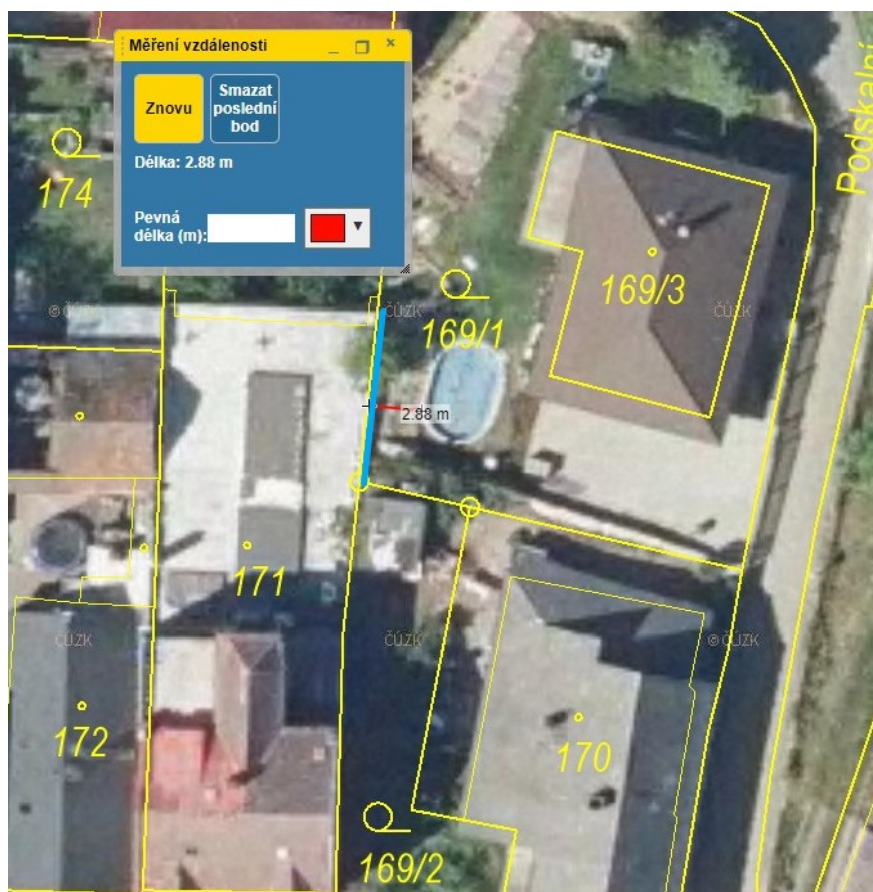
Odvolací správní orgán uvádí, že na základě částečných informací ze spisu (*pozn. neboť odvolatel ke svému požadavku žádnou dokumentaci nedoložil*) vyplývá, že záměrem odvolatele je de facto provedení výkopu do hloubky cca 5,5 m podél východní stěny severní části stavby bytového domu, která je, jak uvedeno výše dle výkresu ze spisu ze 3/4 podzemní.

Jak je uvedeno ve Výzvě odvolatele určené stavebnímu úřadu, potažmo vlastníkům sousedního pozemku, z něhož se mají stavební práce provádět, snahou odvolatele je dostat se pod úroveň podlahy nejnižšího podzemního podlaží části bytového domu č.p. 198. Následně má být do výkopu uloženo drenážní potrubí PVC DN min. 150, zásyp kačírkem nebo hrubě drceným kamenivem frakce 16/32 mm - to vše obaleno geotextilií 300 g/m². Nutno upřesnit, že výkopové a terénní práce mají být provedeny kompaktním rypadlem 3,5 t a vibrační deskou.

Vzhledem k tomu, že odvolatel nepředložil žádnou dokumentaci k navrženým pracím, nelze seznat, jakým způsobem by byl takto hluboký výkop pažen, jak by musel být široký, jakým způsobem by byla ukládána vytěžená zemina a o jakém objemu, jak by byly ošetřeny stavby manželů (rodinný dům, bazén, zpevněné plochy atd.) před vibracemi a manipulací s těžkou technikou. Nutno dodat, že pozemek manželů parc. č. 169/1 má výměru 547 m² a stavba bazénu je od dotčené části stavby odvolatele, která je umístěna na samé společné hranici pozemků, vzdálena cca 3 m, a stavba rodinného domu č.p. 876 pak na nejužší spojnici cca 9,5 m (*viz Obr. 1*).

¹ PRŮCHA, Petr; GREGOROVÁ, Jana, a kol., STAVEBNÍ ZÁKON. PRAKTICKÝ KOMENTÁŘ. Praha: Leges 2017, ISBN 978-80-7502-180-9, s. 695-697

² dtto, s. 696



Obr. 1 – snímek na podkladu KN – modře vyznačena stěna stavby odvolatele, červeně vyznačena její vzdálenost 2,88 m od stavby bazénu manželů na pozemku parc.č. 169/1 v k.ú. Česká Skalice, z něhož mají být provedeny stavební práce.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 07. 11. 2018, čj. 4 As 272/2018-34, uvedl: „podmínkou pro to, aby těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, mohlo být uloženo, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, je kromě nemožnosti dospět mezi zúčastněnými osobami k dohodě též to, aby provedení prací nebylo možné jinak než ze sousedních pozemků či staveb.“

V daném případě však krajský úřad zjistil, že požadavek odvolatele se netýká pouze umožnění provedení stavebních úprav jeho nemovitosti, nýbrž i umístění nového *drenážního potrubí PVC DN min. 150* s terénními úpravami na pozemku sousedů, tedy přímo do pozemku cizího.

Možnost stavebního úřadu uložit opatření na cizím pozemku představuje výrazný zásah do vlastnického práva či jiného věcného práva. Jedná se o silný nástroj, který lze právě proto využít jen za vymezených podmínek, které rozhodně nelze vykládat extenzivně. Právo použít cizí (sousední) pozemek pro potřeby údržby, opravy, realizaci či odstranění stavby upravuje občanský zákoník, a to v § 1021 a § 1022. Občanský zákoník přitom rozlišuje intenzitu zásahu; vstup za účelem běžné údržby a hospodaření podmiňuje v § 1021 pouze nezbytnou potřebou (tj. nejde-li to jinak), kdežto rozsáhlejší zásahy (stavební úpravy, výstavba, odstranění stavby) jsou podle § 1022 obč. zák. podmíněny navíc ještě náhradou kompenzující omezení. Na rozdíl od občanského zákoníku stavební zákon poskytnutí

náhrady za omezení vlastnického práva a ani judikatura dosud takovou povinnost nedovodila.³

Odvolatel se v této souvislosti zcela mylně domnívá, že na základě jeho Výzvy, která není podložena relevantními podklady, tedy dokumentací a podklady, které by jednoznačně prokazovaly, že navržené stavební úpravy za účelem zamezení pronikání zemní vlhkosti do zdiva ze $\frac{3}{4}$ podzemní stavby, nelze provést jiným způsobem, stavební úřad nařídí vlastníkově sousedního pozemku a stavby, aby strpěl poměrně rozsáhlou stavební činnost, která je významným zásahem do jeho vlastnického práva.

V daném případě se však nejedná o provedení udržovacích prací ze sousedního pozemku, ale o nové stavební úpravy spojené s umístěním stavby potrubí, kdy se věc dostává z roviny občanskoprávní do roviny stavebněprávní. Jestliže odvolatel tvrdí, že z pozemku manželů do jeho stavby *pronikají proudy vody* (viz *Výzva ke konání ze dne 12.08.2022, str. 2 – „modrý ovál“*), pak by měl svá tvrzení podložit relevantním důkazem. Jestliže tomu tak opravdu je, je nanejvýš žádoucí, aby existovalo též kvalifikované řešení odvodu těchto vod a jejího vypouštění. Jakým způsobem však má být s vodami nakládáno předmětem žádosti odvolatele není.

Předmětná stavba je tak podřazena pod ustanovení § 103 stavebního zákona, který taxativně stanoví typy staveb nevyžadující stavební povolení ani ohlášení, avšak k jejich provedení je vyžadováno přivolení stavebního úřadu k jejich umístění (viz § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona). Mezi tyto stavby patří i přípojky kanalizací, ať splaškových vod nebo dešťových vod (viz § 103 odst. 1 písm. e) bod 10. stavebního zákona).

Podle ustanovení § 96 odst. 2 písm. f) stavebního zákona pak územní souhlas postačí v případech terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však 1000 m². Vzhledem k tomu, že v daném případě je předpokládána hloubka terénních prací cca 5,5 m a odvolatel nepředložil ke svému požadavku žádnou relevantní dokumentaci, je ke zvážení, jaký povolovací proces podle stavebního zákona na danou stavbu aplikovat. Toto bude muset, pakliže se odvolatel v budoucnu vydá cestou legitimní žádosti o přivolení stavebního úřadu s předmětným stavebním záměrem, rovněž následně posuzovat stavební úřad.

K žádosti o vydání územního souhlasu podle ustanovení § 96 odst. 1 stavebního zákona se připojují podklady uvedené v ustanovení § 96 odst. 3 stavebního zákona, mimo jiné *souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona*. Uvedený postup nelze nahradit tak, jak se zřejmě mylně odvolatel domnívá, že by stavební úřad umístění stavby odvolatele vlastníkově sousedního pozemku podle § 141 stavebního zákona nařídil. Nutno uvést, že svůj zásadní nesouhlas s navrženou stavbou projevili vlastníci dotčeného pozemku parc.č. 169/1 k.ú. Česká Skalice během řízení hned několikrát.

V souladu s ustanovením § 52 věty první správního řádu jsou účastníci povinni označit důkazy na podporu svých tvrzení. Odvolací správní orgán doplňuje, že správní řízení je ovládáno zásadou materiální pravdy, která je ve správním řádu korigována požadavkem procesní efektivity a ekonomie správního řízení, tak jak je to běžné i v jiných právních předpisech procesní povahy. Správní řízení by mělo být vedeno správním orgánem, pokud možno co nejúčelněji, nejrychleji, nejjednodušeji a nejlevněji. Správní orgán by se měl ve

³ VÁVROVÁ, Eva, a kol., *Stavební zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer 2021, komentář v ASPI, (viz. § 141 stavebního zákona)

správním řízení před ním vedeném vydat k rozhodnutí cestou vždy co možná nejsnazší, přitom však zároveň spolehlivě postačující ke zjištění objektivního stavu věci, která je předmětem takového řízení

Normativní text tohoto ustanovení je kodifikací zásady břemene tvrzení, od níž se odvíjí zásada důkazního břemene. Břemeno tvrzení je stíháno břemenem důkazním. Ten, kdo tvrdí anebo je nucen tvrdit nějakou skutečnost - zde odvolatel jakožto žadatel, je též vázán povinností tuto svoji tvrzenou skutečnost dostatečně věrohodně a bez důvodných pochybností prokázat. Neuvedou-li účastníci na podporu svých tvrzení příslušné důkazy, opatří si je v řízení z moci úřední sám správní orgán. V řízení o žádosti však může absence návrhů důkazů ze strany účastníků způsobit zastavení řízení správním orgánem, resp. neuvedení důkazního břemene a prohru ve věci.⁴

Podle ustanovení § 132 odst. 2 písm. g) stavebního zákona je stavební úřad oprávněn ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě ve veřejném zájmu. V daném případě, kdy se jedná o řízení návrhové, leží důkazní břemeno na žadateli (odvolateli), který se něčeho domáhá. To znamená, že k samotnému úkonu stavebního úřadu je nutno prokázat, že požadavek odvolatele ve veřejném zájmu skutečně je. Tímto se stavební úřad důkladně zabýval (viz str. 10 – 12 napadeného rozhodnutí), přičemž došel k závěru, že námitka absence veřejného zájmu uplatněná vlastníky dotčeného pozemku parc.č. 169/1 k.ú. Česká Skalice ze dne 19.10.2022 je důvodná, neboť odvolatel veřejný zájem dostatečně neprokázal.

Krajský úřad se ztotožňuje s tvrzením stavebního úřadu, když na str. 11 napadeného rozhodnutí uvedl: „*Nezbytné úpravy, kterých se žadatel dovolává, jsou mezi jmenovitě uvedenými důvody pro použití ustanovení § 141 odst. 1 stavebního zákona, avšak provedení nezbytných úprav je navrženo přímo na sousedním pozemku, nikoliv ze sousedního pozemku, v daném případě jde tedy o závažný zásah do vlastnických práv majitelů sousedního pozemku.*“

K odvolací námitce č. 1. *Absence veřejného zájmu na uložení opatření na sousedním pozemku* krajský úřad uvádí, že jak uvedeno výše, nelze zaměňovat provedení udržovacích prací standardně spočívající např. v postavení lešení na cizím pozemku se stavebními pracemi, spočívající v umístění a provedení stavby nové (uložení potrubí do cizího pozemku) s významnými terénními pracemi, jež podléhá běžnému povolovacímu procesu podle stavebního zákona (viz § 96 stavebního zákona).

Bezprostřední hrozba havarijního stavu, jak uvádí odvolatel, zjištěna nebyla. Tuto skutečnost stavební úřad zjišťoval během místního šetření, kdy z jeho zápisu v protokolu ze dne 23.09.2022 nic takového nevyplývá. Pakliže se odvolatel domáhá uložení opatření na sousedním pozemku z důvodu obavy náhlé havárie, je s podivem, že takové riziko nebylo zjištěno v rámci řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí č.j. MUCS/763/2022/VÝST/Brš ze dne 24.01.2022, kterým stavební úřad povolil dle výkresů (viz ŘEZ A-A a PŮDORYS 1.PP, oba opatřeny doložkou stavebního úřadu) založených ve spisu stavbu označenou *Stavební úpravy stáv. objektu*, k níž autorizovala projektovou dokumentaci Ing. Kateřina Šestáková Haucková, ČKAIT 0601789. Z uvedených výkresů vyplývá, že odvolatel mimo jiné přestavěl dotčenou severní dvoupodlažní de facto podzemní část stavby, kde byly původně sklípky se shozovými otvory ve stropě, na wellness s příslušenstvím s podlahovým vytápěním. Krajský úřad uvádí, že povinnou součástí dokumentace pro vydání společného

⁴ HRABÁK, Jan, a kol., *Správní řád s výkladovými poznámkami a vybranou judikaturou*. 5. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer 2018, ISBN- 978-80-7598-134-9, 484 s. (viz § 52 správního řádu)

povolení stavby je dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, část *B Souhrnná technická zpráva*, v její kapitole B.1 se pod písm. e) uvádí výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů – geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod. Tato zjištění krajského úřadu vedou k závěru, že odvolatelova *Výzva ke konání, ve věci umožnění přístupu na pozemek k provedení nezbytných úprav a oprav stavby č.p. 198 na p.p.č. 171, k.ú. Česká Skalice* je požadavkem, který má navíc přímou souvislost se stavbou povolenou stavebním úřadem dne 24.01.2022, kdy se jedná o změnu stavby před jejím dokončením a stavebník, zde odvolatel, je povinen k žádosti o její povolení doložit všechny stavebním zákonem stanovené náležitosti, včetně výše uvedeného souhlasu vlastníka sousedního pozemku podle § 184a stavebního zákona, na němž hodlá umístit drenážní potrubí a kamenivo.

K odvolací námitce č. 2. *Chybějící odborné znalosti stavebního úřadu k posouzení, zda je navržený záměr jediným možným, resp. zda nelze navržené udržovací práce provést zevnitř, byť za použití výrazně dražších technologií,* lze s tím, co krajský úřad uvedl již výše, konstatovat, že skutečnost, zda nelze navržené úpravy proti zemní vlhkosti řešit jiným způsobem, z pozemku nebo stavby odvolatele, nikoliv z pozemku sousedního, odvolatel nijak neprokázal. Ve spisu není založena jediná indicie, která by se jiným řešením zabývala. V daném případě *ad hoc* posouzením věci lze uzavřít námitku týkající se odborné zdatnosti stavebního úřadu s tím, že odborný posudek měl být zásadním podkladem předloženým odvolatelem, z důvodu relevantního posouzení jeho požadavku.

Stavební úřad si včas uvědomil, že se nejedná o požadavek odvolatele toliko na umožnění přístupu k zadní straně jeho objektu za účelem provedení udržovacích prací, ale že se jedná o nový stavební zásah přímo do pozemku manželů , k jehož provedení je stavebním zákonem vyžadováno povolení stavebního úřadu, které nelze nahradit opatřením podle Části čtvrté, Hlavy 2 stavebního zákona. Z toho důvodu se stal požadavek na doložení znaleckého posudku bezpředmětný, neboť stavební úřad došel k závěru, že žádosti odvolatele nelze vyhovět, neboť zjistil skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět.

Námitce odvolatele, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, nelze přisvědčit, neboť stavební úřad vcelku logicky odůvodnil, jak došel k závěru, že požadavek odvolatele nelze podřadit pod § 141 stavebního zákona nařízením opatření na sousedním pozemku ve veřejném zájmu, ale je nutno jej projednat standardním postupem podle stavebního zákona, ať už se jedná o územní souhlas nebo povolení změny stavby před jejím dokončením. Nařizovat z pozice vrchnostenského postavení správního orgánu nucené omezení výkonu vlastnických práv je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Jiným postupem by byl porušen mimo jiné čl. 11 Listiny základních práv a svobod, která je nedílnou součástí ústavního pořádku České republiky, jenž uvádí: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“

I tyto výše uvedené skutečnosti stavební úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí zmiňuje.

Na tomto místě je třeba zdůraznit, že účelem odvolacího řízení je přezkoumání rozhodnutí vydaného v prvním stupni. V této souvislosti krajský úřad uvádí část rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31.10.2014, čj. 6 As 161/2013-25: „Úkolem odvolacího, resp. rozkladového orgánu je zejména reagovat na odvolací, resp. rozkladové námitky (§ 89 odst. 2 věta druhá správního řádu z roku 2004). Z hlediska ekonomie řízení není vyloučeno, aby odvolací orgán argumentaci správního orgánu prvního stupně pouze doplnil. Při soudním přezkumu odvolacího rozhodnutí je třeba vzít v úvahu, že ve správním řízení tvoří rozhodnutí

obou stupňů jeden celek. Mezery v odůvodnění rozhodnutí o odvolání, které by jinak způsobovaly jeho nepřezkoumatelnost, proto mohou zaplnit argumenty obsažené již v rozhodnutí prvního stupně“.

Odvolací námitka č. 3. *Polemika stavebního úřadu s možností uložení opatření na/ze sousedního pozemku* uvádí: „Z textu nadpisu předmětného ustanovení (myšlen § 141 stavebního zákona, pozn.) a jeho textu je zřejmé, že zákonodárce takto striktně nerozlišuje předložky „na“ a „ze“ a není možné vycházet pouze z doslovného výkladu tohoto ustanovení. Výklad použitý stavebním úřadem není správný ani z jiného pohledu, neboť nezbytné udržovací práce, které odvolatel ve své žádosti ze dne 12.8.2022 uvedl, by měly být provedeny výhradně na vnější straně obvodové stěny domu č.p. 198, nikoliv na sousedním pozemku.“

S tímto tvrzením nelze souhlasit, neboť odvolatel zřejmě nepochopil, jaký je rozdíl mezi *provedením stavby ze sousedního pozemku* a *provedením stavby na sousedním pozemku*, při níž se odtěží značné množství zeminy, do cca 5,5 m hlubokého výkopu na tomto cizím pozemku se uloží drenážní potrubí a k dosypání tohoto výkopu se použije značné množství kameniva. Z obsahu odvolací námitky vyplývá, že odvolatel si při svém tvrzení nemůže být vědom skutečnosti, že z výkopu dlouhého cca 10 m, hlubokého cca 5,5 m a širokého tak, aby se z něho dala technicky provést vnější izolace v podobě očištění a sanace zdiva s následnou živičnou izolací a ochrannou vrstvou, se jedná min. o cca 80 m³ zeminy (nevytěžené), kdy při uvažované tabulkové hmotnosti 1 m³ netěžené mokré zeminy cca 2,25 t, činí množství vytěžené zeminy hrubým odhadem 180 t. Pro představu odpovídá uvedené množství zeminy nákladu 6 nákladních automobilů Tatra. Totéž se týká i štěrkodrtě, kterou má být následně výkop zasypán, kdy na 1 m³ je nutno počítat s hmotností cca 2 t. Vzhledem k tomu, že však odvolatel ke svému požadavku žádné bližší informace o způsobu provádění stavebních prací a terénních úprav neuvedl, lze na základě odborných znalostí pouze kvalifikovaně dovodit, že k zásahu do sousedního pozemku, tedy do vlastnictví manželů , by došlo bezpochyby způsobem nepřiměřeným i bez zohlednění způsobu odvozu a dovozu materiálu nákladními vozidly a bagrem 3,5t.

Co se týká odvolací námitky č. 4. *Zájem na provedení požadovaných udržovacích prací není možné nadřadit zájmu na nerušeném užívání sousedního pozemku, neboť by to ve svém důsledku vedlo k porušení zaručeného práva na ochranu vlastnictví daného ústavním pořádkem České republiky*, je nutno opět zopakovat, že odvolatel se mýlí, když se domnívá, že jeho zájem na vydání nařízení opatření výše specifikované je oprávněný, neboť *splnil všechny podmínky, které zákon k takovému zásahu předepisuje*. Jak krajský úřad výše uvedl, požadavek odvolatele na postup podle ustanovení § 141 stavebního zákona je lichý, neboť se jedná o požadavek, k jehož provedení je třeba získat přivolení stavebního úřadu postupem, kdy je nutno projednat zejména umístění drenážního potrubí a terénní práce na pozemku manželů .

Odvolatel dále uvedl, že *„nečinností vlastníků sousedního pozemku je tedy zasahováno do ústavně zaručeného práva vlastníka stavby na ochranu jeho vlastnictví, což stavební úřad ignoroval. Zájem vlastníka stavby na ochraně jeho vlastnictví pak nemůže být podřazen zájmu na nerušené užívání sousedního pozemku.“*

K tomuto je nutno uvést, že stavební úřad v řízení nepochybil, když se snažil věc rozhodnout tak, aby jeho rozhodnutí bylo v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů, které jsou vymezeny správním řádem. Zjistil stav věci tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti, postupoval v souladu se zákony, uplatnil svou pravomoc pouze k tomu účelu, k němuž mu byla zákonem svěřena a v rozsahu v jakém mu byla svěřena, a šetřil v řízení

práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýkala, stejně jako přijal řešení, které je v souladu s veřejným zájmem a odpovídá okolnostem daného případu.

Stavební úřad došel k závěru, že požadavek odvolatele na vydání nařízení, kterým by stavební úřad opatření na sousedním pozemku v uvedeném rozsahu nařídil, tak svým charakterem možnosti § 141 stavebního zákona v rovině občanskoprávní přesahuje.

Z uvedené námítky odvolatele pak nelze ani jednoznačně určit, jaké úpravy svého pozemku manželé provedli, o nichž odvolatel prohlašuje, že *měly za následek narušení odtokových poměrů kolem budovy odvolatele*. Vzhledem k tomu, že odvolatel v odvolání uvádí, že další vlastník sousedního pozemku parc.č. 169/2 k.ú. Česká Skalice, provedení stavebních prací odvolateli na svém pozemku umožnil, pak se nabízí otázka, zda i provedl na svém pozemku takové úpravy, které měly za následek náhlou změnu odtokových poměrů a nadměrné vzlínání vlhkosti v obvodovém zdivu stavby odvolatele, či jsou zjištěné skutečnosti, na něž odvolatel nyní poukazuje, toliko důsledkem nedostatečně provedených stavebně technických průzkumů před zahájením stavby hlavní.

Krajský úřad došel k závěru, že napadené rozhodnutí stavebního úřadu nevykazuje takové vady, které by jej zatížily nepřezkoumatelností, je řádně odůvodněno a námítky dostatečně vypořádány. Některé skutečnosti ve vztahu ke správní úvaze stavebního úřadu při rozhodování ve věci byly odvolacím správním orgánem pouze upřesněny nebo doplněny.

Krajský úřad došel ke stejnému závěru jako správní orgán I. stupně, tedy, že ve věci požadavku odvolatele se nejedná o případ, na nějž lze aplikovat ustanovení § 141 stavebního zákona.

Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem bylo proto rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání. Krajský úřad přezkoumal napadené rozhodnutí a postup stavebního úřadu v řízení, které předcházelo vydání rozhodnutí a nezjistil taková právní a věcná pochybení, která by byla důvodná pro jeho zrušení a vrácení věci stavebnímu úřadu k novému projednání. Odvolací námítky jsou nedůvodné.

Protože odvolací správní orgán neshledal důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

z p. Mgr. Kateřina Antol
odborná referentka oddělení stavebního řádu

Na vědomí: Městský úřad Česká Skalice, stavební úřad + spis