



Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě ve věci řízení o odstranění stavby označené jako „Valtické podzemí“

A. Závěry šetření

Na základě podnětu právní zástupkyně pana A., bytem xxx (dále jen „stěžovatel“), jsem vedl šetření ve věci postupu Městského úřadu Valtice, odboru výstavby a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), v řízení o odstranění stavby označené jako „Valtické podzemí“ (dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. 786, 771, 772, 800/1, 800/3 a 800/4 v k. ú. Valtice. Stavebníkem nepovolené stavby je společnost X., s. r. o., (dále jen „stavebník“).

Rozhodl jsem se prošetřit, zda stavební úřad postupoval správně při vyřízení podání, jimiž se na něj opakovaně obracela právní zástupkyně stěžovatele, včetně postupu v řízení o odstranění stavby a ve věci výkonu rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací. Předmětem mého šetření nebyla záležitost náhrady škody na vinném sklepe stěžovatele, protože v tomto směru jde o věc občanskoprávní, která do mé působnosti nespadá.

Dne 12. 3. 2018 jsem ve shora uvedené věci vydal zprávu o šetření, v níž jsem jednání stavebního úřadu zhodnotil; své právní závěry zde krátce shrnuji.

Po prošetření věci jsem dospěl k závěru, že stavební úřad nepostupoval v daném případě vždy v souladu se stavebním zákonem¹ a správním řádem², když na některá podání a podněty stěžovatele na nezákonné jednání stavebníka reagoval se zpožděním a někdy až na základě příkazů nadřízeného orgánu k přijetí opatření proti nečinnosti.

Stavebnímu úřadu jsem vytkl, že navzdory vykonatelnému rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací nezahájil exekuční řízení za účelem splnění vydaného rozhodnutí. Současně jsem konstatoval, že za účelem zjednání nápravy mohl a měl stavební úřad přijmout opatření v rámci rozsahu své věcné působnosti, což dosud v plném rozsahu neučinil.

B. Vyjádření stavebního úřadu

Dne 17. 4. 2018 jsem obdržel vyjádření starosty města Valtice (dále jen „starosta“) spolu se stanoviskem vedoucího stavebního úřadu ke zprávě o šetření. Starosta mě ujistil, že pokud stavební úřad v daném případě nepostupoval v souladu se stavebním zákonem³ a správním řádem⁴, nečinil tak úmyslně a k mnou vytýkaným pochybením docházelo ojediněle. Současně jsem obdržel příslib vedoucího stavebního úřadu, že učiní vše pro to, aby k podobným pochybením v budoucnu nedocházelo.

1 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební řád), ve znění do 31. 12. 2017.

2 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

3 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební řád), ve znění do 31. 12. 2017.

4 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.



Uvítal jsem informaci, že stavební úřad vykonal dne 4. 4. 2018 na stavbě kontrolní prohlídku, při níž nezjistil nezákonné užívání té části stavby, k níž nevydal kolaudační souhlas.

Pokud jde o výkon rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací, byl jsem seznámen s tím, že město Valtice požádalo o pomoc svého právního zástupce, jenž by měl podat v dané věci exekuční návrh u soudního exekutora. Ve věci dosud neskončeného řízení o dodatečném povolení stavby mi stavební úřad sdělil, že stanovil poslední termín doplnění podkladů k žádosti o dodatečné povolení stavby na den 31. 5. 2018, přičemž s dalším prodloužením lhůty nepočítá. Vycházel jsem proto z ujištění stavebního úřadu, že po tomto datu stavební úřad přistoupí k vydání rozhodnutí ve věci.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti jsem se rozhodl v šetření pokračovat. Za účelem dohledu nad dalším postupem stavebního úřadu jsem si vyžádal zaslání kopie exekučního návrhu ve věci rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací a současně kopii rozhodnutí ve věci dodatečného povolení stavby.

Dopisem ze dne 14. 6. 2018 jsem prostřednictvím starosty požádal stavební úřad o sdělení, jak ve věci výkonu jím vydaného rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací postupuje. Dále jsem stavební úřad požádal o vyjádření k námitkám právní zástupkyně stěžovatele, v nichž opětovně poukazovala na to, že nezajištěný výkop provedený stavebníkem nejenže poškodil sklepy stěžovatele, ale neustále je poškozuje a i do budoucna představuje vysoké riziko pro zajištění bezpečnosti v užívání sklepů stěžovatele.

Právní zástupkyně stěžovatele namítala, že stěžovatel již dne 23. 11. 2016 sdělil stavebnímu úřadu své připomínky k rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací, včetně připomínek ke způsobu zajištění výkopu, který pokládá za zcela nevhodný, a navíc se má jednat o trvalé, nikoliv provizorní řešení. Své námitky k návrhu technického řešení stabilizace výkopu zpracované panem B. sděloval stěžovatel opakovaně přípisem ze dnů 11. 3. 2017, 7. 4. 2017 a 22. 6. 2017.

Právní zástupkyně stěžovatele dále uvedla, že stavební úřad se do dnešního dne námitkami jejího klienta nezabýval, proto nechal zpracovat znalecký posudek, jehož předmětem je jak provizorní zajištění výkopu, které zohledňuje zajištění bezpečnosti sklepa stěžovatele a předcházení vzniku dalších škod, tak budoucí odstranění tohoto zajištění pro případ, že stavebník získá platné stavební povolení pro realizaci stavby v místě výkopu.

Dne 3. 7. 2018 jsem od starosty obdržel zprávu o dalším postupu ve shora uvedené věci, včetně vyjádření vedoucího stavebního úřadu. Vzal jsem na vědomí, že právní zástupce města Valtice podal dne 11. 4. 2018 exekuční návrh za účelem výkonu rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací, a to k Exekutorskému úřadu Břeclav.⁵

K řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad uvedl, že stavebník k 31. 5. 2018 doložil svou žádost o část podkladů uvedených ve výzvě ze dne 2. 2. 2018. Vycházel jsem proto

⁵ Exekuční řízení je u soudního exekutora vedeno pod sp. zn. 123 EX 79/18 a u Okresního soudu v Břeclavi pod sp. zn. 15 EXE 22/2018.



z informace, že stavební úřad po uplynutí lhůty, kterou dal účastníkům řízení k seznámení s podklady, rozhodne ve věci.

Pokud jde o stanovisko k námitkám právní zástupkyně stěžovatele, stavební úřad uvedl, že nemá důkaz o vzniklých škodách a řešení případných škod není v jeho kompetenci. Stavební úřad uvedl, že si nechal zpracovat nezávislý posudek od společnosti Z., s. r. o., na jehož základě nařídil nutné zabezpečovací práce. Stavební úřad poukázal na to, že stěžovatel nebyl v daném řízení účastníkem, proto nemůže vznášet námitky a připomínky.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti jsem si od starosty vyžádal kopii exekučního návrhu, který město podalo u soudního exekutora, a to včetně informace o jeho případném doplnění či upřesnění. Zároveň jsem prostřednictvím starosty požádal stavební úřad o zaslání kopie rozhodnutí ve věci řízení o dodatečném povolení stavby.

Dne 8. 8. 2018 jsem od starosty obdržel zprávu o dalším postupu ve věci výkonu rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací a řízení o dodatečném povolení shora uvedené stavby, z níž jsem vyrozuměl, že exekuční návrh města Valtice podaný za účelem splnění rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací soudní exekutor usnesením ze dne 1. 8. 2018⁶ zamítl. V návaznosti na zprávu o zamítnutí exekučního návrhu jsem starostovi dopisem ze dne 20. 8. 2018 sdělil, že jsem byl informací o zamítnutí exekučního návrhu nemile překvapen, a požádal jsem o sdělení, jak bude stavební úřad ve věci splnění rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací dále jednat. Současně jsem požádal o sdělení, zda a jak stavební úřad pokračuje v řízení o odstranění stavby poté, co usnesením ze dne 6. 8. 2018⁷ řízení o dodatečném povolení stavby z důvodu nedoložení potřebných podkladů zastavil.

Dne 26. 9. 2018 jsem od starosty obdržel další vyjádření týkající se daného případu, v němž uvádí, že město Valtice ani stavební úřad na řešení věci nerezignovaly, ale snaží se najít jiné způsoby řešení komplikované situace, které by bylo neefektivnější. Starosta zdůraznil, že se pokoušel věc řešit ve spolupráci se stavebním úřadem, stavebníkem i stěžovatelem a jeho právní zástupkyní, a to při místním šetření, které se uskutečnilo v rámci soudního řízení vedeného u Okresního soudu v Břeclavi.

Starosta mi dále sdělil, že při tomto místním šetření vyjádřil jak stavebník (povinný), tak stěžovatel nesouhlas s rozhodnutím o nařízení nutných zabezpečovacích prací. Při zohlednění tohoto negativního přístupu obou stran, jakož i s přihlédnutím k tomu, že by vydané rozhodnutí mohlo mít vady, v jejichž důsledku by mohlo být nevykonatelným, se město Valtice se stavebním úřadem rozhodly nalézt takové řešení, které povede co nejdříve k nápravě věci. Proto se město Valtice a stavební úřad rozhodly, že namísto složitého pokračování v exekučním řízení by bylo vhodnější nalézt kompromis, na jehož základě by stavebník určité zabezpečovací práce provedl, a to co nejdříve a zároveň v rozsahu a způsobem, který by vedl alespoň k provizornímu řešení závadného stavebně technického stavu předmětné stavby a byl pro všechny zúčastněné přijatelný.

6 Č. j. 123 EX 79/18-8.

7 Č. j. VAL – 2647/2018.



Dále starosta odkázal na vyjádření stavebního úřadu, které bylo přílohou jeho sdělení. Stavební úřad k předmětné záležitosti uvedl, že řízení o dodatečném povolení stavby bylo zastaveno usnesením ze dne 6. 8. 2018, proti němuž podal stavebník odvolání, a věc bude proto předložena nadřízenému orgánu. Stavební úřad dále uvedl, že ačkoliv usnesení není pravomocné, stavební úřad opatřením ze dne 24. 8. 2018 oznámil pokračování řízení o odstranění stavby a současně svolal ústní jednání na den 13. 9. 2018. Při ústním jednání se řešila jak problematika řízení o odstranění stavby, tak otázka zabezpečení nezajištěné části stavby.

Na místním šetření se dle vyjádření stavebního úřadu všechny strany shodly na tom, že do 14 dnů ode dne jednání budou doplněny veškeré doposud vydané a doložené statické posudky, které následně stavební úřad předá k posouzení nezávislému znalci. Dále jsem byl seznámen s tím, že dopisem ze dne 20. 9. 2018 požádala právní zástupkyně stěžovatele o prodloužení lhůty k doložení posudku. Na základě nezávislého posudku stavební úřad stanoví postup sanace nezabezpečené části stavby. V řízení o odstranění stavby stavební úřad seznámí účastníky řízení s podklady pro rozhodnutí a následně přistoupí k vydání rozhodnutí ve věci.

C. Závěrečné hodnocení

Ve zprávě o šetření jsem konstatoval, že stavební úřad nepostupoval ve věci vždy v souladu se správním řádem a stavebním zákonem, o čemž svědčí opakovaně vydané příkazy krajského úřadu⁸ k přijetí opatření proti nečinnosti, kdy jej vyzýval k prověření a došetření námitek stěžovatele ohledně nezákonného užívání stavby, pokračování stavebních prací navzdory jejich zákazu a opakovanému pokutování stavebníka v případě neplnění vydaných rozhodnutí, včetně výzvy k tomu, aby reagoval na to, že stavebník nesplnil rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací.

Jakkoliv jsem si vědom toho, že jde o složitou věc, která je navíc zčásti předmětem pravomocně neskončeného soudního řízení vedeného u Okresního soudu v Břeclavi, musím vyjádřit vážné znepokojení nad tím, že závadný stavebně technický stav předmětné stavby, týkající se nemovitosti stěžovatele (podzemní stavby sklepa), zůstává stále nedořešen. Podotýkám, že zmíněné rozhodnutí je rozhodnutím vydaným z moci úřední a stavební úřad je povinen ve veřejném zájmu zajistit nápravu věci v těch případech, kdy vlastník stavby odmítá zjednat nápravu dobrovolně.

Jak jsem již uvedl ve zprávě o šetření, platná právní úprava nepřipouští úvahu, zda bude exekuce nařízena, či nikoliv. Povinnost přistoupit k exekuci je dána vždy a správní orgán může učinit volbu pouze tehdy, pokud jde o způsob jejího provedení. Jestliže správní orgán rezignuje na provedení exekuce, jedná se o nesprávný úřední postup, kterým se vystavuje možné odpovědnosti ve smyslu zákona o odškodnění⁹.

⁸ Sdělení a příkazy krajského úřadu ze dnů 26. 8. 2016, 10. 5. 2017 a 19. 6. 2017.

⁹ Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.



Beru na vědomí, že se město Valtice ve spolupráci se stavebním úřadem snaží nalézt takové řešení, které by vyhovovalo jak stavebníkovi, tak stěžovateli, a to i s přihlédnutím k tomu, že obě strany vyjádřily výhrady k rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací, o jehož vykonatelnosti má město Valtice i stavební úřad pochybnosti.

Na straně druhé nelze přehlížet fakt, že rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací je pravomocné a s ohledem na to, že lhůta k jeho splnění již marně uplynula, je naplněna podmínka pro to, aby bylo splnění tohoto rozhodnutí exekučně vymáháno. Zda se v průběhu vedené exekuce vyskytnou okolnosti, které budou bránit v jejím provádění, nelze v tuto chvíli předjímat. V této souvislosti upozorňuji na § 113 správního řádu obsahující možnost exekučního správního orgánu odložit či přerušit exekuci, včetně § 115 správního řádu upravujícího důvody zastavení exekuce.

V daném případě pokládám za důležité, že rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací vydává stavební úřad ve veřejném zájmu v případech, kdy stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, přičemž tento stav na předmětné stavbě trvá od listopadu roku 2016, kdy stavební úřad předmětné rozhodnutí vydal, a s ohledem na blížící se zimní období mám za to, že by stavební úřad měl řešit celou věc neodkladně.

V souvislosti s výše uvedeným musím konstatovat, že pořizování dalších znaleckých posudků sice možné je, nelze však vyloučit, že s předloženým posudkem nebudou sporné strany souhlasit a budou činit další návrhy, připomínky či námitky. S ohledem na dosavadní vývoj daného případu nelze dle mého soudu spoléhat na to, že stavebník na základě nového znaleckého posudku zjedná nápravu dobrovolně. Faktické řešení věci a zjednání nápravy je proto dle mého soudu stále v nedohlednu.

Vzhledem ke shora popsaným skutečnostem mi nezbývá než konstatovat, že dosavadní opatření stavebního úřadu nepovažuji za dostatečná, proto jsem se rozhodl vydat závěrečné stanovisko podle ustanovení § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv. Součástí stanoviska je návrh opatření k nápravě.

D. Opatření k nápravě

Stavebnímu úřadu navrhuji, aby:

- (A) přistoupil k výkonu rozhodnutí o nařízení nutných zabezpečovacích prací,
- (B) pokračoval v řízení o odstranění stavby a rozhodl ve věci.

Závěrečné stanovisko zasílám starostovi města Valtice a žádám, aby mi podle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv sdělil, zda stavební úřad provedl navržená opatření k nápravě. Odpověď očekávám v zákonné lhůtě 30 dnů od doručení stanoviska. Stanovisko zasílám také právní zástupkyni stěžovatele.

Pokud stavební úřad nepřijme navržená opatření k nápravě nebo provedená opatření nebudu považovat za dostatečná, podle ustanovení § 20 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv vyrozumím nadřízený úřad, případně mohu o svých zjištěních informovat veřejnost včetně sdělení jmen osob oprávněných jednat jménem Městského úřadu Valtice.



Brno 8. října 2018

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
zástupce veřejné ochránkyně práv
(stanovisko je opatřeno elektronickým podpisem)