



Zpráva o šetření

ve věci postupu příslušných úřadů v případě závadného stavebního stavu a nepovoleného užívání staveb kanalizační a vodovodní přípojky na pozemku parc.č. Z (a dalších pozemcích) v k.ú. Y

Vedl jsem šetření podle § 14 a následujících zákona o veřejném ochránci práv¹ na základě podnětu pana A. A., bytem xxx, který podal proti postupu:

- Městského úřadu Dobříš (dále také „stavební úřad Dobříš“) v případě dodatečně povolených, ale nezkolaudovaných staveb kanalizační a vodovodní přípojky, umístěných mimo jiné též v pozemku ve spoluvlastnictví stěžovatele, parc.č. Z;² přípojky jsou vlastnictvím paní C., bytem yyy (dále také „stavebnice“), jejíž dům čp. X, na pozemku parc.č. W, je přípojkami připojen na síť technického vybavení.
- Městského úřadu Příbram (dále také „stavební úřad Příbram“), který je podle názoru stěžovatele nečinný v případě nepovoleného užívání stavby rodinného domu na pozemku parc.č. V a U v k.ú. Y ve vlastnictví pana D. D.; dům je rovněž připojen na zmíněné přípojky.
- Krajského úřadu Středočeského kraje (dále také „krajský úřad“) jako nadřízeného správního orgánu ve vztahu ke stavebnímu úřadu Dobříš i stavebnímu úřadu Příbram.

Podstatou podnětu je námitka neřešení havarijního stavu přípojek a jejich nepovoleného užívání. Tato záležitost je aktuální, ve zprávě se proto věnuji primárně postupu stavebního úřadu Dobříš a krajského úřadu.

S cílem ověřit aktuální stav věcí jsem vyzval všechny příslušné úřady k podání vyjádření, vysvětlení, informací a v neposlední řadě i k předložení podkladů podle jejich působnosti. Skutkové okolnosti věci, které jsem zjistil a dále je popisuji i hodnotím v dalších částech této zprávy, vycházejí z podkladů, které jsem shromáždil prostřednictvím všech zmíněných úřadů a v neposlední řadě ve spolupráci se stěžovatelem.

A. Shrnutí závěrů

Stavby přípojek existují v území několik desítek let (podle informace stavebního úřadu Dobříš – od roku 1977), dodatečně byly povoleny až v roce 2018, vyžadují kolaudaci, která zatím neproběhla.

Stavební úřad Dobříš se nevypořádal spolehlivě s námitkou závadného stavu přípojek po celé jejich délce. Jeho tvrzení, že je mu stav věcí dostatečně znám, a není tedy zapotřebí provést kontrolní prohlídku, natož zajistit expertní součinnost, shromážděné podklady nepotvrzují. Podle mého názoru měl stavební úřad Dobříš povinnost spolehlivě zjistit

¹ Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

² Jiného katastrálního území se šetření netýká, proto je nebude v dalším textu opakovaně jmenovat. Ostatní pozemky, ve kterých přípojky vedou, jsou kromě už zmíněného pozemku parc.č. Z následující: parc.č. S, W, R, Q, P.



aktuální stav staveb přípojek (ve smyslu § 3 správního řádu³) a podle výsledku přijmout opatření podle stavebního zákona v rozsahu nezbytném k ochraně veřejného zájmu.

Přípojky jsou obě užívány bez povolení. I když situaci poněkud komplikuje fakt, že přípojkami jsou na kanalizační a vodovodní řad připojeny stavby pana D. D. (rodinný dům a jeho změny na pozemcích parc.č. V a U) a stavebnice (rodinný dům na pozemku parc.č. W), stavební zákon⁴ neupravuje žádné výjimky, s jejichž pomocí by bylo možné připustit nepovolené užívání stavby. Stavební úřad Dobříš tedy, podle mého názoru, dostatečně nevyjasnil záležitost nepovoleného užívání nezkolaudované stavby kanalizační a vodovodní přípojky. Je třeba podotknout, že ochrana veřejného zájmu, v tomto případě ochrana životního prostředí, podzemních vod atd., má dozajista přednost před ochranou zájmů soukromých (na užívání nepovolené stavby).

Obdobně krajský úřad, podle mého názoru, dostatečně nevyjasnil, proč akceptoval, že stavební úřad Dobříš odmítl splnit jeho příkaz proti nečinnosti ze dne 11. 1. 2021, tj. neprovedl řádně záležitost havarijního stavu přípojek, nemluvě o jejich nepovoleném užívání.

Ze strany stavebního úřadu Příbram předpokládám, že došetří námitky nepovoleného užívání stavby domu pana D. D. v části, která doposud nebyla dodatečně povolena. Ze spisu k této problematice nic bližšího nevyplývá. Akceptuji jen okolnost, že příčinou délky řízení o odstranění (a případně o dodatečném povolení) předmětné části stavby domu je zatím neukončená záležitost uvedení přípojek do dobrého stavebního stavu a jejich kolaudace.

Postup jednotlivých úřadů a jejich vyjádření k věci podrobně popisují v části této zprávy „B. Skutková zjištění“, jejich postup hodnotím v části této zprávy „C Právní hodnocení“.

B. Skutková zjištění

B.1 Úvodní popis událostí

B.1.1 Postup stavebního úřadu Dobříš a krajského úřadu

Rozhodnutím ze dne 27. 4. 2018⁵ Městský úřad Dobříš dodatečně povolil stavebnici výše uvedenou stavbu přípojek. Rozhodnutím ze dne 3. 5. 2019⁶ stavební úřad Dobříš povolil na žádost stavebnice změnu stavby před jejím dokončením spočívající v prodloužení termínu dokončení stavby. Z dodatečného povolení stavby vyplývá, že stavba vyžaduje před uvedením do trvalého užívání kolaudaci; k té zatím nedošlo.

Stavební úřad Dobříš dopisem ze dne 25. 1. 2021 odmítl splnit příkaz krajského úřadu ze dne 11. 1. 2021,⁷ podle kterého měl provést úkony ke zjištění stavu ve věci nepovoleného užívání staveb přípojek. Stavební úřad Dobříš argumentoval, že je nemyslitelné, aby zakázal užívání přes 40 let staré stavby, což by mimo jiné znemožnilo

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

4 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

5 Sp. zn. MDOB/5128/2014/VŽP (v právní moci dne 26. 5. 2018).

6 Sp. zn. MDOB/2912/2019/VŽP; krajský úřad rozhodnutím ze dne 6. 9. 2019, sp. zn. SZ 109509/2019/KUSK ÚSŘ/Šti, změnil, v podstatě ale potvrdil, toto rozhodnutí stavebního úřadu. V odůvodnění rozhodnutí nad rámec předmětu řízení poznamenal, že řešení by mohlo spočívat v postupu stavebního úřadu podle § 137 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

7 Sp. zn. SZ 151696/202/KUSK ÚSŘ/LŽ.



užívání stavby cca 85 let starého (připojeného) rodinného domu (pana D. D.). Místní šetření není podle stavebního úřadu Dobříš nutné, protože je mu stav na místě znám. Poukazoval, že opačným postupem by porušil veřejný zájem (ve smyslu § 6 správního řádu) na tom, aby byly dotčené osoby co nejméně zatěžovány a nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Stavební úřad Dobříš je celkově přesvědčen, že ve věci postupoval v souladu se všemi zásadami správního řízení (a dalších úkonů dle správního řádu) podle § 2–7 citovaného zákona.

Stěžovatel v nedávné době podal k tajemníkovi Městského úřadu Dobříš stížnost na vedoucí stavebního úřadu Dobříš. Ten stěžovateli dopisem ze dne 23. 7. 2021 sdělil, že podle obsahu jeho stížnosti posoudil jako žádost o prošetření způsobu vyřízení stížnosti⁸ a jako takovou ji postoupil příslušnému krajskému úřadu ve smyslu § 175 odst. 7 správního řádu. Krajský úřad dopisem ze dne 9. 9. 2021⁹ stěžovateli s podrobným odůvodněním sdělil, že neshledal ve způsobu vyřízení jeho stížnosti nedostatky.

B.1.2 Postup stavebního úřadu Příbram a krajského úřadu

Na základě podnětu stěžovatele se stavební úřad Příbram zabýval záležitostí povolenosti provedení a užívání domu pana D. D. na pozemku parc.č. V a U. Po provedených úkonech (například vyzval stavebníka k vysvětlení, které stavebník podal do protokolu dne 10. 8. 2020; kopii protokolu mi stěžovatel doložil, z něho vyplývá, že část stavby skutečně není dodatečně povolena, pan D. D. v domě bydlí, provádí na něm pouze udržovací práce) stavební úřad Příbram dopisem ze dne 6. 4. 2021¹⁰ reagoval na podnět stěžovatele ve věci. Konstatoval, že stavba rodinného domu byla povolena, ale původní vlastník ji realizoval v rozporu s povolením (konkrétně v části přístavby), stavební úřad Příbram proto vede se stavebníkem řízení o dodatečném povolení stavby, které je dlouhodobě přerušeno (vzhledem k souvislosti s nedokončenou záležitostí staveb přípojek). Stavební úřad Příbram v příloze stěžovateli poskytl kopie jím požadovaných dokumentů.

Aktuálně mi stěžovatel předložil svůj dopis ze dne 21. 9. 2021 adresovaný stavebnímu úřadu Příbram. Dopisem urguje splnění příslibu, který od stavebního úřadu Příbram obdržel v rámci jeho sdělení ze dne 18. 6. 2021, a podle něhož (začátek citace): „... pan G. na místě samém provede kontrolní prohlídku, kdy ověří skutečnosti uvedené panem D. D. v protokolech. Informace z kontrolní prohlídky Vám budou poskytnuty písemně...“ (konec citace).

Postupem stavebního úřadu Příbram se rovněž zabýval krajský úřad, například v dopisech ze dnů 11. 1.¹¹ a 31. 3. 2021¹². V té době neshledal v postupu stavebního úřadu nečinnost ani jiná pochybení.

B.2 Vyjádření úřadů

B.2.1 Vyjádření stavebního úřadu Dobříš

Stavební úřad Dobříš mi sdělil, že problém se týká pouze kanalizační přípojky. Z vyjádření stavebního úřadu také vyplývá, že stavba kanalizační přípojky byla provedena v roce 1977.

8 Tímto vyřízením byl dopis úřadu stěžovateli ze dne 21. 5. 2021, č. j. MDOB 25309/2021/Har.

9 Sp. zn. SZ 092937/2021/KUSK ÚSŘ/LŽ.

10 Sp. zn. MeUPB/49842/2020/SÚÚP/PeN.

11 Sp. zn. SZ 151734/2020/KUSK ÚSŘ/LŽ.

12 Sp. zn. SZ 030294/2021/KUSK ÚSŘ/LŽ.



Stavební úřad Dobříš cituje rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2017,¹³ kterým se ukládá panu A. A. a paní B. A. strpět stavbu kanalizační přípojky včetně revizní šachtice a vodovodní přípojky včetně vodoměrné šachtice pod povrchem pozemku parc.č. Z. Podle svého vyjádření stavební úřad Dobříš stavbu přípojek na základě tohoto soudního rozsudku dodatečně povolil. Stavební úřad Dobříš ve svém vyjádření navázal z velké části na moji odpověď stěžovateli ze dne 3. 6. 2020,¹⁴ kde jsem upozornil, že podle § 129 odst. 3 stavebního zákona stavbu lze dodatečně povolit jen v souladu s veřejným zájmem, nemělo by tedy dojít k dodatečnému povolení závadné stavby. V této části zprávy (k níž se podrobněji vrátím ještě v rámci jejího právního zhodnocení) bych poznamenal, že i nyní mám podezření, že došlo k dodatečnému povolení závadné stavby, nyní již ale nepřezkoumatelným rozhodnutím.

Stavební úřad Dobříš se proti tomuto závěru, který jsem sdělil už před rokem stěžovateli, důrazně ohradil konstatováním, že nikde v zákoně není uvedeno, že není možné dodatečně povolit stavbu mající závady. Podle názoru stavebního úřadu Dobříš všechny nedokončené stavby, dodatečně povolované, jsou ve špatném stavebně-technickém stavu a nedají se užívat. Pouze stavby dokončené, u nichž jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu a jejich skutečné provedení stavby nebo užívání nebude ohrožovat život nebo veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, stavební úřad může dodatečně povolit (a současně povolit i jejich užívání). Protože to předmětná kanalizační přípojka nesplňovala, bylo vydáno pouze její dodatečné povolení. Stavební úřad Dobříš se opakovaně v textu svého vyjádření dovolává citovaného soudního rozsudku a má za to, že soudy rozhodovaly o stejné stavbě, ale pak by i jejich rozhodnutí musela být v rozporu s veřejným zájmem.

Stavební úřad Dobříš uvedl, že stěžovatel stále odmítá pustit na svůj pozemek firmu, která má za úkol odstranit závady na kanalizační přípojce. Stavebnice se z toho důvodu v září 2020 obrátila na Okresní soud v Příbrami občanskoprávní žalobou na uložení povinnosti umožnění výkonu práva spočívajícího v umožnění vstupu na pozemek ve spoluvlastnictví manželů A., parc.č. Z, za účelem realizace stavby kanalizační přípojky DN včetně revizní šachty a vodovodní přípojky PE 25 včetně vodoměrné šachtice, za účelem provedení tlakové zkoušky vodovodní přípojky a zkoušky těsnosti kanalizační přípojky. Podle stavebního úřadu Dobříš z toho jednoznačně vyplývá snaha stavebnice uvést stavbu do pořádku a dosáhnout její kolaudace. Pokud by jí stěžovatel umožnil provést opravu přípojky, přestalo by docházet ke znečišťování životního prostředí a mohlo by také být vydáno rozhodnutí o povolení užívání stavby.

Stavební úřad usuzuje, že za dobu užívání staveb je logické, že může různými vlivy dojít k jejich poškození a pokud se o odstranění závad stavby její vlastník intenzivně snaží, ale je mu v tom bráněno, lze jen stěží vydat, a hlavně odůvodnit rozhodnutí o zákazu užívání, které by mělo naději, že bude potvrzeno krajským úřadem (v případném odvolacím řízení) a potažmo správním soudem.

Podle názoru stavebního úřadu Dobříš není v případě přípojek potřebné místní šetření, protože nynější stav věcí je znám stavebnímu úřadu, všem dotčeným orgánům a vlastníkům staveb i pozemků. Stavební úřad by tedy nepostupoval v souladu s veřejným

13 Č. j. 24 Co 134/2017-214, v právní moci dne 3. 7. 2017 – jednalo se o odvolací rozsudek, jímž došlo ke změně rozsudku Okresního soudu v Příbrami ohledně oprávněnosti stavby.

14 Jde o moje sdělení stěžovateli ze dne 3. 6. 2020, č. j. 558/2020/VOP, na jeho dřívější podnět ve věci.



zájmem na tom, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby byly co možná nejméně zatěžovány. Stavební úřad Dobříš také uvádí, že ke kanalizační přípojce existuje zápis firmy, která provedla kamerové zkoušky kanalizační přípojky pro stavebnici a rozbor vody, která byla odebrána při stavbě garáže stěžovatele v blízkosti kanalizační přípojky. Oba tyto důkazy bere stavební úřad Dobříš za věrohodné a dostačující pro zjištění, v jakém stavu přípojka je, a že není schopna bezvadného užívání. Proto stavební úřad Dobříš nevidí důvod zjišťovat další a přesnější důkazy, nebo si na to dokonce objednávat experty.

Celkově z vyjádření stavebního úřadu Dobříš vyplývá závěr, že vydat zákaz užívání kanalizační přípojky několik desítek let staré není možné bez zajištění náhradní likvidace splaškových vod. Dokončení stavby, aby mohla být kolaudována, je podle názoru stavebního úřadu Dobříš nejrychlejším a nejlevnějším řešením pro všechny zúčastněné, jak mu potvrdil i krajský úřad vyjádřením ze dne 31. 3. 2021.¹⁵

B.2.2 Vyjádření stavebního úřadu Příbram

Stavební úřad Příbram mi svým vyjádřením ozřejmil některé historické souvislosti vzniku staveb připojených k sítím technického vybavení prostřednictvím předmětných přípojek. Historicky první povolení domu na dotčeném místě je z roku 1930, kdy byl povolen a také zkolaudován rodinný dům v rozsahu dle přiloženého plánu ze září téhož roku.¹⁶ Protože dům byl situován daleko od městské zástavby, nebyl připojen na veřejné sítě, ale disponoval vlastní žumpou a studnou. Stavebníkem byl pan E. D. Dům dostal čp. X. Stavebníkem přístavby tohoto domu, povolené v roce 1960, byl pan F. D.¹⁷

Ke svému vyjádření mi stavební úřad Příbram předložil usnesení ze dne 2. 6. 2011,¹⁸ kterým přerušil řízení ve věci rodinného domu na pozemcích parc.č. V a U, vedené k žádosti pana D. D., do doby ukončení záležitosti předmětných přípojek.

Stavební úřad Příbram také uvedl, že v souvislosti se stavbou přípojek řešil ještě záležitosti jiných připojených staveb, a to domu čp. X, který toto čp. nese po rozdělení původního domu a je ve vlastnictví stavebnice. Případ z důvodu podjatosti řeší Městský úřad Dobříš.

B.2.3 Vyjádření krajského úřadu

Krajský úřad ve vyjádření, které mi předložil, konstatoval, že akceptoval odmítnutí stavebního úřadu Dobříš splnit příkaz krajského úřadu ze dne 11. 1. 2021 k provedení úkonů ke zjištění stavu ve věci. Krajský úřad na základě vyjádření stavebního úřadu ze dne 25. 1. 2021 usoudil, že stavebnímu úřadu je znám stav věci, proto vyhodnotil svůj příkaz jako splněný s tím, že věc nevyžaduje další úkony k ochraně před nečinností podřízeného úřadu. K tomu krajský úřad uvedl, že se jedná o složitou záležitost, kdy sice došlo k dodatečnému povolení stavby, dosud ale nebyly odstraněny opravy závad na kanalizaci, protože stěžovatel znemožňuje stavebnici přístup na svůj pozemek. Krajský úřad má za to, že stavebnice vyvíjí aktivitu k provedení oprav na své stavbě, zatímco stěžovatel

15 Č. j. 041469/2021/KUSK.

16 Přílohou vyjádření úřadu je také kopie povolení Městského úřadu v Příbrami, resp. Rady horního města Příbramě, ze dne 17. 9. 1930, č. j. 9293/1930, k obývání a užívání rodinného domku postaveného dle stavebního povolení ze dne 14. 4. 1930, č. j. 2929/1930.

17 Přílohou vyjádření úřadu je kopie rozhodnutí o přípustnosti přístavby pokoje a předsíně u domu čp. X v Příbrami II, ze dne 10. 10. 1960, č. j. 6745/Výst. 1543/60/Ves. Rozhodnutí vydal odbor pro výstavbu a vodní hospodářství Rady Městského národního výboru v Příbrami.

18 SZ MeUPB/29585/2011/SÚ/PeN.



zneprístupněním svého pozemku zakládá příčinu trvalého stavu stavby, která je předmětem stížnosti. Z tohoto hlediska se krajský úřad ztotožnil se závěrem stavebního úřadu Dobříš.

C. Právní hodnocení

C.1 Úvod k právnímu hodnocení

Z podnětu a ostatních shromážděných podkladů je zřejmé, že podstatou problému je stav kanalizační přípojky a její nepovolené užívání. V další části této zprávy se budu tedy věnovat postupu příslušných úřadů s důrazem na záležitost této části stavby, celkově to ale nemění nic na tom, že stavby obou přípojek (kanalizační i vodovodní) nejsou zkolaudované a jsou obě užívány bez povolení.

C.2 Postup stavebního úřadu Dobříš

C.2.1 Námitka závadného stavu přípojky

Námitka závadného stavu kanalizační přípojky. Úvodem bych se vrátil ke své odpovědi stěžovateli ze dne 3. 6. 2020, sp. zn. 558/2020/VOP, v níž jsem konstatoval, že rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby přípojek ze dne 27. 4. 2018¹⁹ nelze přezkoumat.²⁰ V podrobném rozboru nepřezkoumatelného rozhodnutí nevidím zásadní přínos, ale několik postřehů bych uvedl, v zájmu následného rozboru neřešení závadného stavu stavby.

Podle ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže (kromě jiného), že není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Podle ustanovení § 3 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích²¹ vlastník kanalizační přípojky je povinen zajistit, aby kanalizační přípojka byla provedena jako vodotěsná a tak, aby nedošlo ke zmenšení průtočného profilu stoky, do které je zaústěna.

Moji dřívější úvahu,²² podle které podklady (v té době předložené stěžovatelem) vyvolávají dojem, že mohlo dojít k dodatečnému povolení stavby ve špatném stavebně-technickém stavu, stavební úřad Dobříš nevyvrátil. Ve stavebním zákoně se sice doslovně neuvádí, že nelze dodatečně povolit stavbu mající závady, toto pravidlo však dostatečně vyplývá z ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona, který nečiní rozdíl mezi rozestavěnou a fakticky dokončenou stavbou, pokud jde o povinnost stavebníka prokázat soulad stavby s veřejným zájmem. Stavba technicky závadná tak, že ohrožuje své okolí (ať už je dokončená, nebo nedokončená), podmínku souladu s veřejným zájmem splnit nemůže. Argument stavebního úřadu Dobříš, že vlastně všechny nedokončené stavby, dodatečně povolované, jsou ve špatném stavebně-technickém stavu a nedají se užívat, je tedy zavádějící.

Podklady celkově nasvědčují spíše tomu, že v tomto případě prakticky došlo k dodatečnému povolení hotových staveb přípojek (provedených v roce 1977, přes 40 let

19 Sp. zn. MDOB/5128/2014/VŽP (v právní moci dne 26. 5. 2018).

20 Viz § 96 odst. 1 a § 97 odst. 2 správního řádu.

21 Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů.

22 Obsaženou ve sdělení stěžovateli ze dne 3. 6. 2020, sp. zn. 558/2020/VOP.



užívaných), prokazatelně se závadami spočívajícími v propustnosti zejména kanalizační přípojky. Stavební úřad Dobříš ve svém vyjádření patrně zaměnil pojem stavby nedokončené s pojmem stavby stavebně závadné, když uvedl (dále cituji): „... dodatečné povolení je platné, proto je možno v odstraňování závad na kanalizační přípojce pokračovat“.

Podle mého názoru se stavební úřad Dobříš zcela nepřípadně v textu svého vyjádření dovolává i soudního rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2017.²³ Jeho související úvaha, že pokud by civilní soudy rozhodovaly o stejné stavbě, pak by i jejich rozhodnutí musela být v rozporu s veřejným zájmem, je mylná. Především, soudy nerozhodovaly o žádné stavbě z hlediska, jestli ji lze dodatečně povolit. To je postup, který stavební zákon svěřuje výhradně stavebnímu úřadu (v tomto případ stavebnímu úřadu Dobříš). Předmětem občanskoprávního soudního rozhodování byla otázka **oprávněnosti** stavby stavebnice ve vztahu k pozemku parc.č. Z ve spoluvlastnictví manželů A. Výsledek soudního řízení, v němž stavebnice uspěla, byl jedním z podkladů pro rozhodování stavebního úřadu v řízení o dodatečném povolení stavby, i když nepochybně významným.

Stavebnice má právo postupovat podle nepřezkoumatelného rozhodnutí stavebního úřadu z roku 2018. Vstupu na cizí pozemek, ve kterém se nachází předmětná přípojka, se může domáhat například podle ustanovení § 141 stavebního zákona. Zcela na okraj bych upozornil, že k uplatnění postupu dle ustanovení § 141 odst. 1 stavebního zákona může stavební úřad přistoupit i z úřední moci k ochraně veřejného zájmu. Pokud má stavební úřad Dobříš za to, že stěžovatel už cca tři roky stavebnici brání ve výkonu jejího práva, a ohrožuje tím životní prostředí, pak není jasné, proč uvedený postup už dávno neuplatnil (zmíněnou žalobu stavebnice podala v září 2020). Stavebnice se v této věci obrátila na Okresní soud v Příbrami občanskoprávní žalobou na uložení povinnosti umožnění výkonu práva spočívajícího v umožnění vstupu na pozemek parc.č. Z. Výsledek soudního řízení o sporu mezi stavebnicí a stěžovatelem nepředjímám, protože mi nepřísluší zasahovat do rozhodovací pravomoci soudů. Pro úplnost uvádím, že je mi z podkladů předložených stěžovatelem známo, že soud přisvědčil právnímu zástupci stěžovatele (v postavení žalovaného), že je třeba zajistit odborným znalcem stav kanalizační přípojky.

Obecně stěžovatel může mít pravdu v názoru, že přípojka je prakticky celá závadná (nejen v části pozemku parc.č. U) a nejlepším řešením pro nápravu takového stavu věcí by byla její výměna, to je však zatím pouze jedna z možných variant. Aktuální stav stavby (který se postupem doby zřejmě může nanejvýš zhoršovat) by měl ozřejmit v první řadě stavební úřad Dobříš. Současný stav stavby jako celku však může specifikovat jen stěží, protože jej odmítl prověřit. Proto je svým způsobem spíše spekulativní i vyjádření stavebního úřadu, v němž připouští poškozování životního prostředí (blíže nespecifikovanými) průsaky způsobované, ale údajně umenšované kořeny stromů. Z vyjádření stavebního úřadu ani ze shromážděných podkladů nelze zjistit skutečnou intenzitu závady stavby.

Nemám tedy důvod přisvědčit tvrzení stavebního úřadu Dobříš, že nevidí důvod zjišťovat další a přesnější důkazy, nebo si na to dokonce objednávat experty. Přístup stavebního úřadu bych si v této chvíli dovolil komentovat tak, že ponechává věcem volný proběh, i když si je vědom závadnosti předmětné stavby a její schopnosti ohrozit životní prostředí.

23 Č. j. 24 Co 134/2017-214, v právní moci dne 3. 7. 2017 – jednalo se o odvolací rozsudek, jímž došlo ke změně rozsudku Okresního soudu v Příbrami, to celé ohledně oprávněnosti stavby.



Navíc jsem toho názoru, že ani civilně soudní řízení vyvolané žalobou stavebnice vůči stěžovateli ohledně umožnění vstupu na pozemek v jeho spoluvlastnictví, není předběžnou otázkou pro posouzení aktuálního stavu stavby přípojek. Dodatečné povolení stavby z roku 2018 samo o sobě nemá povahu vymahatelného nařízení (například k odstranění závad na stavbě). Není tedy ani možné, aby stavební úřad zajistil náhradní výkon takového rozhodnutí podle § 103 a následujících správního řádu, a to i kdyby šlo o rozhodnutí natolik perfektní, že by bylo možné na jeho základě závady specifikovat.

Závadný stav stavby spojený s hrozbou veřejnému zájmu je samostatná záležitost, kterou je vždy nutno řešit veřejnoprávní cestou, nehledě na pravomocné dodatečné povolení stavby, na probíhající civilně právní řízení apod. V případě, že by se ohrožení veřejného zájmu šetřením stavebního úřadu Dobříš potvrdilo a došlo by k dostatečné specifikaci jeho rozsahu, měl by tentýž úřad uplatnit některou ze svých zvláštních pravomocí upravených v ustanoveních části čtvrté hlavy II stavebního zákona, tj. zejména provést kontrolní prohlídku, případně i za součinnosti s příslušným vodoprávním úřadem (§ 8 odst. 2 správního řádu²⁴).²⁵ Volba nejvhodnějšího prostředku nápravy přísluší stavebnímu úřadu Dobříš. K tomu mohu jen dodat, že v mezním případě, pokud by se prokázal závažný havarijní stav stavby, by přicházelo v úvahu například i využití postupu dle ustanovení § 136 odst. 2 stavebního zákona, tj. nařízení nutných zabezpečovacích prací, které lze za stanovených podmínek vydat i ústně, na místě samém.²⁶ Nutno dodat, že splnění takového a podobného nařízení by už stavební úřad mohl zajistit náhradním výkonem (například i cestou soudního exekutora).²⁷

Je sice v pořádku, že stavební úřad hodnotí věc i z pohledu, aby nikomu ve věci nevznikaly zbytečné náklady (ve smyslu § 6 odst. 2 správního řádu²⁸). Stavební úřad tím ale pouze otevřel jednu stránku případu, zatímco druhou stránkou, tj. ochranou veřejného zájmu, se nezabýval (§ 2 odst. 4 správního řádu²⁹). Naprosto nevyjasnil, jak v tomto případě dovodil převahu zájmů soukromých osob a jimi případně vynaložených nákladů nad ochranou ohrožených hodnot veřejného zájmu (životního prostředí, podzemních vod atd.).

Na druhé straně musím také konstatovat, že stavebnice by měla mít možnost vstoupit na všechny pozemky, ve kterých je stavba přípojek uložena, včetně pozemku ve spoluvlastnictví stěžovatele, a to jak proto, aby mohla realizovat pravomocné rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, ale i z důvodu, že je její obecnou povinností uvést stavbu kanalizační přípojky do dobrého stavebního stavu. Tuto povinnost má jako

24 Správní orgány vzájemně spolupracují v zájmu dobré správy.

25 V pozici příslušného vodoprávního úřadu je v tomto případě Městský úřad Příbram.

26 Podle § 136 odst. 1 stavebního zákona, provedení nutných zabezpečovacích prací..., ... může stavební úřad nařídit i ústně při kontrolní prohlídce, pokud jsou závadným stavem stavby bezprostředně ohroženy životy a zdraví osob nebo zvířat.

27 Ustanovení § 105 odst. 2 správního řádu.

28 Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Správní orgán opatřuje podklady přednostně s využitím úřední evidence, do níž má přístup. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis.

29 Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.



majitelka stavby přímo ze zákona,³⁰ tj. nejen s odvoláním na citované rozhodnutí z roku 2018. Na tom nic nemění ani úvaha stěžovatele, že tak nebude dosaženo nápravy stavu přípojky jako celku. K tomu, abych mohl stěžovatele v jeho názoru bezvýhradně podpořit, nemám dostatek podkladů, stejně jako nemám, jak bych podpořil názor stavebního úřadu Dobříš, že (pokud jsem správně porozuměl jeho vyjádření) pouze stěžovatel brání nápravě tím, že stavebníci znemožňují vstup právě na pozemek parc.č. U. O rozsahu poškození kanalizační přípojky a jejím nepříznivém vlivu na veřejné zájmy bych nyní, za současně shromážděných podkladů, mohl nanejvýš spekulovat. Je ale pravda, že dokud stěžovatel stavebníci, resp. firmě jí pověřené, neumožní vstup na pozemek (za tím účelem ani stěžovatel nemusí čekat na výsledek soudního řízení), neproběhnou v jeho pozemku žádné práce, a nakonec může nastat situace, že závadná zůstane právě část stavby tam uložená. To jistě není cílem, který by stěžovatel svým podnětem sledoval.

C.2.2 Námitka nepovoleného užívání stavby

Stavební zákon upravuje postup stavebních úřadů v případě nepovoleného užívání staveb v § 134 odst. 5. Podle citovaného zákonného ustanovení, pokud není stavba užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem anebo je užívána bez povolení, vyzve stavební úřad vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil..., ... není-li výzvě vyhověno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže. Rozhodnutí je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

Podle § 38 odst. 8 vodního zákona³¹ přímé vypouštění odpadních vod do podzemních vod je zakázáno.

Co je veřejným zájmem ve smyslu stavebního zákona, uvádí zejména jeho ustanovení § 132 odst. 3. Podle tohoto ustanovení například stavba nesmí ohrožovat život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, sousední stavby, popřípadě způsobovat jiné škody či ztráty, musejí být odstraněny stavebně-bezpečnostní, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě. Rozumím sice upozornění stavebního úřadu Dobříš na komplikace, které může přinést případný zákaz užívání kanalizační přípojky do doby jejího uvedení do bezvadného stavu, a tím i do doby její kolaudace, připojeným nemovitostem. Také však opakuji, že stavební úřad nezhodnotil přesvědčivě, v čem vidí převahu ochrany soukromých zájmů osob (uživatelů nezkolaudované a okolí ohrožující stavby) nad veřejným zájmem na ochraně životního prostředí, podzemních vod, a tím i na životě a zdraví osob nebo zvířat. Pravda je, že vydat zákaz užívání kanalizační přípojky několik desítek let staré není možné bez zajištění náhradní likvidace splaškových vod z připojených nemovitostí, případně bez toho, že by nemovitosti přestaly být na tuto, předem přesně neurčitelnou dobu užívány. Přestože vnímám složitost situace, musím konstatovat, že stavební zákon nezná výjimku z povinnosti užívat stavbu pouze na základě odpovídajícího veřejnoprávního titulu (v tomto případě kolaudačního rozhodnutí). Tento titul v daném případě chybí a nelze jej nabýt pouhým plynutím času. Ani dlouhodobost nepovoleného užívání stavby tedy není okolností, která by opodstatnila ponechání stavu věcí beze změny. Pokud je stavba užívána bez povolení, je povinností (nikoliv volbou)

30 Ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, podle kterého má vlastník stavby povinnost udržovat ji podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence.

31 Podle znění vodního zákona účinného od 1. 2. 2021; před tímto obdobím uvedené pravidlo platilo také, jen se vyskytovalo v jiných odstavcích citovaného zákonného ustanovení: před 1. 1. 2019 v odstavci 7, po tomto datu v odstavci 9.



stavebního úřadu zakročit, tj. vydat zákaz užívání stavby postupem dle § 134 odst. 5 stavebního zákona, ba dokonce zahájit odpovídající přestupkové řízení s uživateli. Stavební úřad Dobříš nemá v tom směru jinou volbu, pokud se nechce vědomě dopustit porušení stavebního zákona a současně i nečinnosti (k té už ostatně dochází). Uznávám určitou tvrdost stavebního zákona, která není příznivá pro uživatele nezakolaudovaných staveb obecně, v tomto případě staveb přípojek, na druhé straně však nelze ani vyloučit, že přísné dodržení stavebního zákona může pomoci urychlit dořešení věci, které je v zájmu všech zúčastněných. Nedomnívám se také, že by soudní řízení vyvolané žalobou stavebnice vůči stěžovateli mělo mít povahu předběžné otázky pro posouzení problematiky nepovoleného užívání staveb. Tato záležitost je, podle mého názoru, zcela samostatná, na výsledku soudního řízení nezávislá.

Očekávám, že stavební úřad Dobříš bude na tuto zprávu o šetření reagovat vyjádřením k výše uvedeným závěrům s připojením informace o svém aktuálním postupu ve věci.

C.3 Postup stavebního úřadu Příbram

Nemám důvod rozporovat přerušení řízení o dodatečném povolení přístavby domu pana D. D. z roku 2011, protože ani já nezastávám názor, že by bylo možné dodatečně povolit stavbu pro bydlení nebo její část bez možnosti zajištění bezvadného připojení takové stavby na vodovod a kanalizaci. Pokud jde o samotnou záležitost užívání stavby jako celku, stavební úřad Příbram mi nevyvrátil, že je připojena na nepovolenou přípojku; v tom směru je jeho vyjádření (byť zmiňuje dřívější připojení stavby na žumpu a studnu) neurčité. Z vyjádření stavebního úřadu Příbram a shromážděných podkladů přesně nevyplývá, jestli dochází také k nepovolenému užívání části stavby domu pana D. D., která zatím nebyla dodatečně povolena. Tím spíše, že stavební úřad Příbram přislíbil stěžovateli provedení kontrolní prohlídky na místě samém a podání informace o jejím výsledku, očekávám, že tak neprodleně učiní a informaci o svých zjištěních a případných opatřeních podá i mně.

C.4 Postup krajského úřadu

Ve věci stavebního stavu a nepovoleného užívání přípojek nejsem – ze stejných důvodů, které uvádím v hodnocení postupu stavebního úřadu Dobříš – ani v případě krajského úřadu přesvědčen, že mohl uzavřít původně řešenou záležitost nečinností stavebního úřadu Dobříš bez dalších opatření, resp. akceptovat odmítnutí podřízeného úřadu splnit příkaz krajského úřadu k nápravě.

Očekávám, že krajský úřad také uváží metodickou pomoc stavebnímu úřadu Dobříš v této komplikované kauze.

V případě stavebního úřadu Příbram podle mě krajský úřad v době svého šetření neměl důvod vytýkat podřízenému úřadu nečinnost. Svůj závěrečný postoj vyvodím z reakce stavebního úřadu Příbram na tuto zprávu.

D. Informace o dalším postupu

Zprávu zasílám starostovi města Dobříš, starostovi města Příbram a řediteli Krajského úřadu Středočeského kraje, od nichž očekávám, že se v zákonné lhůtě 30 dnů vyjádří k mým výtkám a budou mě informovat o případných opatřeních k nápravě.

Zprávu rovněž předkládám stěžovateli.

Brno 12. října 2021

JUDr. Stanislav Křeček v. r.
veřejný ochránce práv
(zpráva je opatřena elektronickým podpisem)