

Adresáti dle rozdělovníku:

ČÍSLO JEDNACÍ
ÓUPŠŘ 158/2018 – 339 - přezk.

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA/LINKA/E-MAIL
Mgr. Sláma/ 485 226 689
pavel.slama@kraj-lbc.cz

LIBEREC
10. srpna 2018

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, ust. § 96 odst. 4 a ust. § 106 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen stavební zákon) přezkoumal v přezkumném řízení (podle hlavy IX, tedy dle ust. § 94 až § 99 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, (dále jen správní řád) společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen společný souhlas) - písemnost Městského úřadu Hrádek nad Nisou, odboru stavebního a životního prostředí, (dále jen stavební úřad) spis. č.: SŘ OHL 27/17 + US 34/17 č.j.: OSZP-4828/2017-KRB, datovaná dne 10.7.2017 (účinnost nastala dne 11.7.2017), v přezkumném řízení a rozhodl takto:

Podle ust. § 97 odst. 3 správního řádu účinný společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru – písemnost Městského úřadu Hrádek nad Nisou, odboru stavebního a životního prostředí, spis. č.: SŘ OHL 27/17 + US 34/17 č.j.: OSZP-4828/2017-KRB, datovaná dne 10.7.2017,

s e r u š í

a věc se vrací k novému projednání.

Účinky tohoto rozhodnutí o přezkoumání společného souhlasu ze dne 10.7.2017 podle ust. § 99 odst. 1 a 3 správního řádu nastávají dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí o jeho přezkoumání.

Účastník řízení (ust. § 27 odst. 1 a ust. § 95 odst. 4 správního řádu):

fyzická osoba [redacted] 463 34 Hrádek nad Nisou

Odůvodnění:

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, (dále jen „správní orgán“), obdržel dne 29.6.2018 písemnost Městského úřadu Hrádek nad Nisou, odboru stavebního a životního prostředí, (dále jen stavební úřad) ze dne 26.6.2018 č.j.: OSZP-4678/2018-LII, označenou jako žádost o přezkumné řízení.

Jádrem věci je skutečnost, že umístění stavby, umístěné společným souhlasem ze dne 10.7.2017, koliduje s trasou kanalizační přípojky (vlastník [REDAKCE] Hrádek nad Nisou) – o tom ještě viz dále.

Správní orgán dospěl k závěru, že jsou splněny zákonem stanovené podmínky pro zahájení přezkumného řízení (zahájení řízení bylo důvodné). Z tohoto důvodu správní orgán usnesením ze dne 3.7.2018 oznámil účastníkovi řízení - [REDAKCE] (doručeno jak jejímu zástupci [REDAKCE] tak i samotnému účastníkovi – v zájmu jistoty ohledně zahájení přezkumného řízení). Proti tomuto usnesení účastník řízení ani jeho zástupce nepodali žádné odvolání a usnesení o zahájení přezkumného řízení je tak v právní moci.

Zástupce účastníka řízení se k věci vyjádřil písemností ze dne 9.7.2018 (k tomu - viz dále)

Správní orgán po takto provedeném přezkumném řízení celkově posoudil danou problematiku a dospěl k následujícím závěrům.

Před uvedením stanoviska správního orgánu k věci správní orgán uvádí tu poznámku, že společný souhlas ze dne 10.7.2017 byl vydán za účinnosti stavebního zákona ve znění účinném před jeho novelou – zák.č. 225/2017 Sb., který vstoupil v účinnost dnem 1.1.2018. Z tohoto důvodu bylo posuzování zákonnosti vydaného společného souhlasu prováděno podle znění stavebního zákona, v jakém platil, před vstupem zák.č. 225/2017 Sb. v jeho účinnost.

Podle názoru správního orgánu byl společný souhlas, datovaný dnem 10.7.2017 jednoznačně vydán v rozporu se zákonem.

Jak ze spisu prvostupňového stavebního úřadu vyplývá, investor (stavebník) k oznámení záměru za účelem vydání územního souhlasu a dále k ohlášení stavby (dva vyplněné formuláře, každý opatřený otiskem příjmového – podacího razítka MěÚ Hrádek nad Nisou s datem 11.4.2017) nepřiložil žádný doklad o vlastnictví pozemku, kdy z toho vyplývá, že k posouzení vlastnické (majetkové) stránky případu měly postačovat údaje katastru nemovitostí, dostupné dálkovým přístupem.

Tady došlo ze strany stavebního úřadu k pochybení. To spočívalo v tom, že stavební úřad v rámci své povinnosti zjistil stav věci tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti ve smyslu ust. § 3 správního řádu, nevzal v potaz, že na pozemku p.p.č. 814/4 v k.ú. Hrádek nad Nisou vázne právo služebnosti – věcné břemeno „vedení“ (stavební úřad si buď neověřil stav údajů v katastru nemovitostí, nebo přehlédl údaj o služebnosti – věcném břemenu).

Pokud by si stavební úřad řádně ověřil stav údajů katastru nemovitostí, nemohl by v žádném případě opomenout v něm uvedené právo služebnosti – věcného břemene „vedení“.

V návaznosti na tuto skutečnost (existence služebnosti váznoucí na p.p.č. 814/4 v k.ú. Hrádek nad Nisou) by stavební úřad musel ve smyslu ust. § 96a odst. 4 stavebního zákona konstatovat, že záměrem mohou být přímo dotčena práva třetích osob (v tomto případě osob oprávněných ze služebnosti – tedy vlastníků práva služebnosti - věcného břemene), tedy jiných osob, než osob, uvedených v ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona. V takovém případě ust. § 96a odst. 4 stavebního zákona ukládalo stavebním úřadům postupovat dle ust. § 96 odst. 5 stavebního zákona.

To znamená, že stavební úřad po zjištění existence práva služebnosti, zatěžujícího p.p.č. 814/4 v k.ú. Hrádek nad Nisou měl dle ust. § 96 odst. 5 stavebního zákona (pokud by vlastníci služebnosti

– věcného břemene nedali souhlas se záměrem) usnesením rozhodnout o provedení územního řízení. V návaznosti na to by v takovém případě (bylo-li vydáno usnesení o provedení územního řízení) ohlášení stavby (doručeno MěÚ Hrádek nad Nisou rovněž dne 11.4.2017) nemělo právní účinky (viz opět dle ust. § 96a odst. 4 stavebního zákona), o čemž by stavební úřad jinak stavebníka (investora) vyrozuměl sdělením.

Stavební úřad však v rozporu se zákonem vydal dne 10.7.2017 společný souhlas, ačkoliv, jak je výše uvedeno, řádným seznámením se s údaji v katastru nemovitostí by musel zjistit, že na pozemku p.p.č. 814/4 v k.ú. Hrádek nad Nisou vázne právo služebnosti - věcného břemene, zapsaného v katastru nemovitostí, které by mohlo být přímo dotčeno posuzovaným záměrem. To jednoznačně vylučovalo vydání společného souhlasu, popř. k jeho vydání by musel být dokladován souhlas vlastníků práva služebnosti – věcného břemene, kdy možnost jeho doplnění po podání žádosti o územní souhlas před vydáním vlastního územního souhlasu vyplývá z textu ust. § 96 odst. 5 stavebního zákona. V tomto případě však nedošlo ani k takovému doplnění, a proto společný souhlas, datovaný dne 10.7.2017, v žádném případě neměl být vydán.

Správní orgán s ohledem na výše uvedené skutečnosti společný souhlas, datovaný dnem 10.7.2017 zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

K předchozímu textu dále správní orgán uvádí, že současné platné znění stavebního zákona, tedy i ve znění zák.č. 225/2017 Sb. stanoví stavebním úřadům povinnost, aby u posuzování možnosti vydání společného souhlasu rovněž usnesením převáděli do řízení vyřizování společného oznámení záměru, jestliže společně oznámeným záměrem mohou být přímo dotčena práva dalších osob (viz současné platné znění ust. § 96a odst. 5 stavebního zákona).

Stavební úřad po právní moci tohoto rozhodnutí o přezkoumání a vrácení spisu bude pokračovat v projednávání věci. To znamená, že stavební úřad podle ust. § 96a odst. 5 současného platného stavebního zákona rozhodne usnesením o provedení společného územního a stavebního řízení, kdy před tím vyzve stavebníka, aby ve lhůtě stanovené stavebním úřadem doložil souhlas vlastníků práva služebnosti – věcného břemene se záměrem s poučením, že v případě, že se tak nestane ve stanovené lhůtě, bude usnesením rozhodnuto o provedení společného územního a stavebního řízení. K tomu správní orgán uvádí, že další průběh projednávání věci nemůže předjímat.

Správní orgán se dále zabýval otázkou šetření práv nabytých v dobré víře a dospěl k závěru, že obecný požadavek na ochranu práv nabytých v dobré víře v tomto případě nebyl překážkou zrušení společného souhlasu ze dne 10.7.2017 a vrácení věci stavebnímu úřadu tak, jak to bylo učiněno výrokem tohoto rozhodnutí o přezkoumání společného souhlasu, datovaného dnem 10.7.2017. Je si nutné uvědomit, že vlastnictví práva služebnosti – věcného břemene je zapsáno v katastru nemovitostí a investor (stavebník) o něm musel vědět. Je obecnou povinností správních orgánů, v tomto případě i stavebních úřadů, chránit práva a oprávněné zájmy jiných, tím spíše jedná-li se o vlastnictví práva služebnosti – věcného břemene, zapsaného v katastru nemovitostí, jako v tomto případě. Naopak investor (stavebník) musel předpokládat, že se stavební úřad bude zabývat dopadem záměru na cizí vlastnictví (právo služebnosti – věcného břemene, zapsaného v katastru nemovitostí k tíži vlastníka p.p.č. 814/4 v k.ú. Hrádek nad Nisou) a že bude vyžadovat souhlas vlastníka práva služebnosti k vydání společného souhlasu, jak to vyplývá z ust. § 96 odst. 5 stavebního zákona, ve znění, účinném do 31.12.2017 (dané ustanovení připouštělo doplnění žádosti o územní souhlas o další podklady, popř. souhlasy k tomu, aby územní souhlas mohl být vydán, jestliže nejsou všechny potřebné doklady přiloženy již k žádosti o jeho vydání). Z tohoto důvodu nelze hovořit o ochraně práv nabytých v dobré víře, jestliže stavebník musel vědět o právu služebnosti, zatěžujícího jeho pozemek a tím musel být srozuměn s tím, že se stavební úřad musí

zabývat touto stránkou věci a vypořádat se s ní jediné v souladu se zákonem a způsobem, stanoveným zákonem. Tímto způsobem v případě zjištění přímého dotčení práv (stačí jen v rovině možnosti – potence přímého dotčení práv) dalších osob je převedení projednávání věci do řízení (to se provede usnesením) – viz předchozí text.

K obsahu vyjádření účastníka řízení (přesněji jeho zástupce) - písemnost ze dne 9.7.2018 správní orgán uvádí tyto skutečnosti. Především je třeba zdůraznit, že účastník řízení nijak nepopírá, že jeho pozemek p.p.č. 814/4 v k.ú. Hrádek nad Nisou je zatížen právem služebnosti - věcného břemene ve vlastnictví jiné osoby. Účastník řízení poukazoval na to, že jeho stavební záměr nemá kolidovat se služebností, popř. z jeho vyjádření vyplývá, že by právo služebnosti – věcného břemene nemělo být překážkou umístění a provedení stavebního záměru. Avšak to je, podle názoru správního orgánu, z pohledu posouzení podmínek pro zrušení společného souhlasu zcela irrelevantní. Základními režimy podle stavebního zákona, kterými obecně každý stavební záměr musí projít (mimo stavby a činnosti, uvedené v ust. § 79 odst. 2 a ust. § 80 odst. 3 stavebního zákona) je územní řízení a stavební řízení. Finálním výstupem těchto procesů je pak odpovídající územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavební zákon dále upravuje jako typ úlev z těchto režimů možnost získat potřebné předchozí veřejnoprávní oprávnění k zahájení stavby v podobě souhlasů stavebního úřadu (územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, popř. společně ve formě společného souhlasu). Úlevy spočívají ve způsobu projednávání těchto věcí, nikoliv však v úlevě ohledně splnění věcných (hmotněprávních) požadavků – podmínek, vyplývajících ze stavebních předpisů. To platí i ohledně požadavků na dokladování potřebného práva majetkové povahy k pozemku za účelem umístění a realizace záměru v území (na jedné straně jde o dokladování odpovídajícího práva, umožňujícího umístit a provést záměr, na druhé straně jde o prověření toho, zda majetková stránka věci nějak „neblokuje“ záměr – např. ve formě zástavy, práva stavby jiného a rovněž i práva služebnosti – věcného břemene jiného apod.). Proto je u souhlasů, vydávaných stavebním úřadem (územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, popř. společný souhlas) požadováno na jedné straně dokladování práv k pozemku, pokud tato práva si nelze ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Na druhé straně je stanoveno (a to je důležité) v zájmu objektivní, tedy skutečné ochrany práv jiných (tím spíše u práv, zapsaných v katastru nemovitostí), že zjistí-li stavební úřad při posuzování možnosti vydání společného souhlasu, že by záměrem mohla být přímo dotčena práva dalších osob (stačí pouze v rovině potence – možnosti), má za povinnost převést projednávání společně oznámeného záměru usnesením do řízení - nic víc. Je pak na vlastním řízení a jeho průběhu, aby v jeho rámci byla s účastníky řízení projednána i majetkoprávní stránka věci, samozřejmě v rozsahu kompetencí stavebního úřadu (o tom ještě viz dále). U souhlasů (územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru), popř. i u společného souhlasu platí (a v tom objektivně spočívá úleva ze standardních projednacích režimů podle stavebního zákona), že oznamovatel (žadatel) předkládá doklady a podklady, kterými dokládá a prokazuje nespornou jednoznačnost oznámení (žádosti) v tom smyslu, že jsou jednoznačně splněny všechny zákonem stanovené požadavky k vydání příslušného souhlasu stavebního úřadu. V případě, že se objeví problémy (všeho druhu), má stavební úřad možnost pomoci stavebníkovi odstranit nedostatky oznámení (žádosti), popř. vyzvat stavebníka k doplnění dalších podkladů, avšak v žádném případě není smyslem v rámci posuzování splnění podmínek pro vydání příslušného souhlasu stavebního úřadu „řešit“ problémy jako takové a už vůbec ne majetkoprávního rázu, které se přímo dotýkají (a to i jen v rovině možnosti – potence přímého dotčení) práv dalších osob. Obecně platí, že vyřízení oznámení (žádosti) za účelem vydání příslušného souhlasu stavebního úřadu může mít pouze dvě formy a to buď přímo vydání příslušného souhlasu, nebo převedení projednávání věci do řízení – žádný jiný způsob vyústění vyřizování takové věci neexistuje. V případě, že stavební úřad zjistí, že společně oznámeným záměrem mohou být přímo dotčena práva dalších osob (viz ust. § 96a odst. 4 stavebního zákona, ve znění před 1.1.2018, ust. § 96a odst. 5 stavebního zákona v současném platném znění) nesmí vydat požadovaný souhlas,

může se pokusit pomoci odstranit nedostatky oznámení společného záměru tím, že vyzve oznamovatele, aby doplnil souhlasy „dalších“ a pokud se tak nestane, má stavební úřad přímo povinnost usnesením převést projednávání záležitosti do řízení a to standardního řízení podle stavebního zákona (do 31.12.2017 do územního řízení, od 1.1.2018 do společného územního a stavebního řízení). Teprve v rámci řízení se konkrétní problematika řeší a to na základě zákona a způsobem, stanoveným zákonem. V tomto případě je rovněž velmi důležité ust. § 89 odst. 6 a ust. § 114 odst. 3 stavebního zákona, ze kterého vyplývá rozsah kompetencí stavebního úřadu ohledně občanskoprávních otázek. Především stavebním úřadům je svěřeno posuzování (a to je podepřeno i příslušnou judikaturou soudů) budoucích imisí, které konkrétní záměr může přinést do území, tedy jedná se o posouzení toho (stručně řečeno), zda záměr v území nebude nad míru přiměřenou místním poměrům a nebude podstatně omezovat obvyklé užívání pozemků (staveb) v území (viz ust. § 1013 odst. 1 občanského zákoníku – zák.č. 89/2012 Sb., v platném znění). K tomu je třeba dále rovněž uvést, že ust. § 89 odst. 6 a ust. § 114 odst. 3 stavebního zákona z rozhodovací kompetence stavebních úřadů vylučují, aby stavební úřad rozhodoval o tom, zda konkrétní právo existuje, či nikoliv, popř. jaký je jeho rozsah. Tedy v tomto případě by stavební úřad v žádném případě ani nemohl být arbitrem v otázce např. vlastního konkrétního plošného rozsahu práva služebnosti - věcného břemene a ani ohledně jeho vlastního konkrétního věcného obsahu, tedy o tom, co vlastně přesně po své obsahové stránce obnáší. V tomto případě bylo povinností stavebního úřadu si zjistit (viz výše), že p.p.č. 814/4 v k.ú. Hrádek n. N. je zatížena právem služebnosti – věcného břemene, jehož vlastníkem je jiná osoba. V návaznosti na to měl stavební úřad vyzvat investora (stavebníka), aby doložil souhlas vlastníků práva služebnosti – věcného břemene se záměrem a stanovit mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud by nedošlo k doplnění souhlasů vlastníků práva služebnosti – věcného břemene se záměrem, pak stavební úřad měl vydat usnesení o projednání záležitosti v územním řízení, ve kterém by pak provedl řízení a následně a uzavřel finálním rozhodnutím ve věci samé. V žádném případě stavební úřad neměl vydávat společný souhlas tak, jak to učinil dne 10.7.2017, když společný souhlas vydal, což bylo učiněno zjevně v rozporu se zákonem (viz výše).

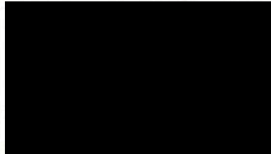
Pokud jde o lhůty pro zahájení přezkumného řízení lze uvést, že v objektivní jednoleté lhůtě od vstupu společného souhlasu v účinnost (účinnost nastala dne 11.7.2017). bylo přezkumné řízení zahájeno. Usnesení o zahájení přezkumného řízení ze dne 3.7.2018 bylo zástupci účastníka řízení doručeno dne 4.7.2018 a samotnému účastníkovi přezkumného řízení [redacted] dne 9.7.2018, kdy k tomu správní orgán současně podotýká, že toto rozhodnutí o přezkoumání je doručováno pouze zástupci účastníka řízení podle ust. § 34 odst. 2 správního řádu.

V případě subjektivní lhůty (2 měsíce ode dne, kdy se správní orgán dozvěděl o důvodech pro zahájení přezkumného řízení) lze uvést, že správní orgán obdržel podnět (označeno jako žádost) MěÚ Hrádek nad Nisou k zahájení přezkumného řízení dne 29.6.2018, tedy cca 5 dnů před vydáním usnesení o zahájení přezkumného řízení.

Na základě skutečností, uvedených v tomto rozhodnutí správního orgánu, bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí, kdy součástí odůvodnění jsou pak obsáhle popsány skutečnosti podporující výrok rozhodnutí.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů od jeho oznámení (doručení) k Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, odboru územně a stavebně správnímu. Odvolání se podává u Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.



RNDr. Kateřina Lauermannová
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu

Rozdělovník:

doručí se do vlastních rukou:

účastník řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu

- [redacted] 463 34 Hrádek nad Nisou
k rukám zástupce: [redacted] Liberec, [redacted]
(zástupce [redacted] dle plné moci ze dne 17.4.2018)

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **110322992-18864-180810144444**, skládající se z **6** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: [REDACTED]

Vystavil: **Liberecký kraj**

Pracoviště: **Liberecký kraj**

V Liberci dne 10.08.2018



110322992-18864-180810144444