

Klausurní práce 2/2015

Pan A se rozhodl, že provede udržovací práce (opravu vnější omítky, výměnu oken, včetně rámu, a výměnu střešní krytiny) na svém domě, který je nemovitou kulturní památkou. Záměr na provedení udržovacích prací ohlásil příslušnému stavebnímu úřadu v obci X. Opomněl však k ohlášení přiložit některé zákonem stanovené podklady – jednak souhlasy třech vlastníků pozemků, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém stojí jeho dům, a sice pana B (vlastníka pozemku č. 1), pana C (vlastníka pozemku č. 2) a pana D (vlastníka pozemku č. 3), a dále závazné stanovisko dotčeného správního orgánu na úseku státní památkové péče

Stavební úřad vyzval pana A k doložení uvedených podkladů a poskytl mu k tomu lhůtu 1 měsíce.

Pan A v poskytnuté lhůtě předložil stavebnímu úřadu souhlasy pánů B a C a závazné stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče (obecního úřadu obce Y s rozšířenou působností). Zároveň připojil písemnost, v níž uvedl, že se mu „přes veškeré úsilí“ nepodařilo zastihnout pana D. V závazném stanovisku byl vysloven souhlas se stavebním záměrem pana A, nicméně za předpokladu dodržení podmínek č. 1-5, vyjadřujících konkrétní požadavky na použité materiály a barvu omítky, okenních rámu a střešní krytiny z hlediska ochrany kulturně historických hodnot domu.

Stavební úřad rozhodl usnesením, které oznámil panu A, o provedení stavebního řízení. V návaznosti na to oznámil zahájení stavebního řízení všem účastníkům (včetně pánů B, C a D), sdělil jim, že upouští od ústního jednání i od ohledání na místě, a určil jim lhůtu 14 dnů, během níž mohou uplatnit své námítky. Současně je informoval, že nepovažoval za nutné oznamovat zahájení řízení dotčeným správním orgánům, neboť jediný dotčený správní orgán v dané věci již k záměru vydal kladné závazné stanovisko.

V určené lhůtě žádný z vyrozuměných účastníků neuplatnil námítky.

Stavební úřad poté vydal stavební povolení, které oznámil účastníkům a zaslal na vědomí obecnímu úřadu obce Y s rozšířenou působností. Ve výrokové části povolil udržovací práce a stanovil podmínky č. 1-4 z hlediska státní památkové péče, které převzal ze závazného stanoviska obecního úřadu obce s rozšířenou působností. V odůvodnění pak vysvětlil, že závazné stanovisko orgánu státní památkové péče bylo „zohledněno v maximální možné míře“ s tím, že podmínku č. 5, vyjadřující požadavek na dřevěný materiál nových okenních rámu, stavební úřad „výjimečně nezohlednil“. Za daných okolností prý „převážil veřejný zájem na stavebním rozvoji moderních plastových oken“.

V zákonem stanovené lhůtě se proti stavebnímu povolení odvolali pan A a pan B. Pan A žádal odvolací správní orgán o změnu stavebního povolení v podobě zrušení podmínky č. 1 pro „naprostou nepřiměřenost“. Pan B v odvolání namítl, že stavební povolení bylo vydáno v rozporu se zákonem, neboť k povolení udržovacích prací je nezbytný předchozí územní souhlas, popřípadě územní rozhodnutí.

Pan A se po podání odvolání sešel na obědě se svým starým přítelem, panem E. Nad pivem hořekoval, že si s domem už neví rady, že si památkáři pořád něco vymýšlejí a že bude muset dům nejspíš prodat. Pan E mu opáčil, že to s prodejem nemusí být jednoduché, protože dům, který je kulturní památkou, nelze prodat „jen tak někomu“.

Odvolací správní orgán, kterému stavební úřad předložil obě odvolání spolu se svým stanoviskem a se správním spisem, neučinil po dobu následujících 5 měsíců v odvolacím řízení žádný úkon.

Pan A se rozhodl, že nebude takové procesní průtahy tolerovat, a podal k příslušnému krajskému soudu žalobu proti nečinnosti správního orgánu. V ní se domáhal, aby soud uložil odvolacímu správnímu orgánu vydat rozhodnutí o odvolání ve lhůtě 14 dnů ode dne právní moci rozsudku. Žalobu odůvodnil tím, že odvolací správní orgán nedodržel zákonem stanovenou lhůtu 60 dnů ode dne zahájení odvolacího řízení.

OTÁZKY:

1. Byl stavební úřad v daném případě povinen provést stavební řízení?
2. Jakou formou měl stavební úřad určit lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení? Jaký je důsledek marného uplynutí této lhůty?
3. Jak mohl/měl obecní úřad obce Y s rozšířenou působností reagovat na obsah stavebního povolení, které mu bylo zasláno na vědomí?
4. Za jakých předpokladů může odvolací správní orgán rozhodnout o odvolání pana A?
5. Posudte důvodnost námítky uvedené v odvolání pana B.
6. Bylo tvrzení pana E správné?
7. Jak by měl krajský soud rozhodnout o žalobě pana A?

Odpovědi právně odůvodněte.

U odpovědí vázaných na aplikaci právního předpisu je třeba použít přesné citace (předpis, paragraf, odstavec, příp. písmeno).

ŘEŠENÍ:

ad 1.

Stavební úřad byl stavební řízení povinen provést. Je třeba vyjít z toho, že udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou, obecně podléhají ohlášení na základě § 104 odst. 1 písm. j) ve spojení s § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. V daném případě však nebylo ohlášení úplné, protože podle § 105 odst. 1 písm. f) stavebního zákona měl ohlašovat povinnost připojit k ohlášení souhlas pana D, který byl osobou, jež má vlastnické právo k pozemku, který má společnou hranici s předmětným pozemkem. Proto musel podle § 107 odst. 1 stavebního zákona rozhodnout o provedení stavebního řízení. *Pro odpověď na tuto otázku nestačí odkázat na obecné ustanovení o režimech aprobace stavebních záměrů (§ 108 odst. 1 stavebního zákona).*

ad 2.

(A) Stavební úřad měl lhůtu pro podání námitek stanovit/určit formou usnesení, což vyplývá z § 39 odst. 1 správního řádu (na správní řád odkazuje § 192 odst. 1 správního řádu; subsidiarita správního řádu ovšem vyplývá již z § 1 odst. 3 správního řádu).

(B) Ve stavebním řízení se uplatňuje zásada koncentrace. Marné uplynutí lhůty pro podání námitek má za následek, že k později podaným námitkám nebude stavební úřad přihlížet (§ 112 odst. 1 a 2 stavebního zákona). V případě, že by stavební úřad účastníky řízení na následek nedodržení jím určené lhůty neupozornil, dopustil by se porušení zmíněných ustanovení stavebního zákona a bylo by třeba dovodit, že námitky později uplatnit lze.

ad 3.

Pro činnost všech správních orgánů platí základní zásady činnosti, mezi něž se řadí zásada legality (§ 2 odst. 1 správního řádu) a zásada kooperace (§ 8 odst. 2 správního řádu). Obecní úřad obce Y. (= obec s rozšířenou působností) je ve stavebním řízení dotčeným orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska [§ 136 odst. 1 písm. b) správního řádu, § 14 odst. 1 a § 44a odst. 3 zákona o státní památkové péči], který v něm hájí veřejný zájem na úseku státní památkové péče. Dotčený orgán měl stavebnímu úřadu sdělit, že stavební úřad v rozporu s § 149 odst. 1 správního řádu nerespektoval ve výrokové části stavebního povolení podmínku č. 5 obsaženou v jeho závazném stanovisku. Mohl též podat podnět k zahájení přezkumného řízení podle poslední věty § 136 odst. 4 správního řádu. *Pro odpověď na tuto otázku nemá relevanci § 136 odst. 6, které se týká rozporů před vydáním rozhodnutí. Závažnou chybou by byla odpověď, že obecní úřad obce Y. má postavení účastníka stavebního řízení podle § 109 písm. g) stavebního zákona (a nemůže podat odvolání)!*

ad 4.

Pro odpověď na tuto otázku je podstatné, že odvolání pana A. směřovalo proti obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu. Odvolací správní orgán musí předtím, než o odvolání pana A. rozhodne, vyžádat podle § 149 odst. 4 správního řádu od správního orgánu nadřízeného obecnímu úřadu obce Y. (= obec s rozšířenou působností) potvrzení nebo změnu závazného stanoviska.

ad 5.

Odvolací námitka pana B. není důvodná. Podle § 79 odst. 6 stavebního zákona nevyžadují udržovací práce ani územní rozhodnutí o umístění stavby, ani územní souhlas. *Pro odpověď na tuto otázku nestačí odkázat na obecné ustanovení o režimech aprobace zamýšlených změn ve využití území (§ 76 odst. 1 stavebního zákona).*

ad 6.

Tvrzení pana E. bylo nesprávné. Z formulace „jen tak někomu“ plyne, že šlo o omezení okruhu možných kupujících. Zákon o státní památkové péči sice v § 13 odst. 1 obsahuje ustanovení o překupním právu státu, to se však vztahuje pouze na movité kulturní památky a na movité i nemovité národní kulturní památky. Předmětný dům nepochybně není národní kulturní památkou, což vyplývá již z toho, že dotčeným orgánem (označeným v zadání jako „příslušný“) byl obecní úřad obce Y. (= obec s rozšířenou působností), zatímco v případě národní kulturní památky by jím nebyl [§ 26 odst. 2 písm. a) zákona o státní památkové péči]. *Ve výběru kupujícího vlastníka relevantním způsobem neomezuje ani § 7 odst. 4, ani § 9 odst. 4 zákona o státní památkové péči.*

ad 7.

Krajský soud musí žalobu pana A. usnesením odmítnout. Žalobce totiž před podáním žaloby nevyčerpal procesní prostředek, jehož vyčerpání požaduje § 79 odst. 1 soudního řádu správního (tímto prostředkem je žádost o uplatnění opatření proti nečinnosti správního orgánu podle poslední věty § 80 odst. 3 správního řádu). Důvodem odmítnutí žaloby podle § 46 odst. 1 správního je nejspíše předčasnost podání žaloby [písmeno b)], popřípadě neodstranitelný nedostatek podmínek řízení před soudem [písmeno a)], anebo i nepřípustnost [písmeno d)]. *Všechna uvedená řešení lze uznat s ohledem na dosavadní judikaturu.*