

V Praze dne: 13.6.2014
Spisová značka: SZ 073535/2014/KUSK REG/MZ
Č. j.: 087610/2014/KUSK
Vyřizuje: Ing. Zeman / 257 280 378

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění, a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 27.2.2014 podala Ing. Renata Nitrová, nar. 3.11.1966, Na Hačálce 241, 251 01 Tehov, kterou zastupuje advokátka JUDr. Zuzana Greco, K sokolovně 37, 104 00 Praha (dále jen „odvolatel“), podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu **m ě n í část výroku** rozhodnutí č. j. 1397/2014-MURI/OSÚ/00617, spis. zn. 68903/2013/Čv. ze dne 7.1.2014, které vydal Městský úřad Říčany, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jímž byla Ing. Renatě Nitrové, nar. 3.11.1966, Na Hačálce 241, 251 01 Tehov, kterou zastupuje advokátka JUDr. Zuzana Greco, K sokolovně 37, 104 00 Praha, zamítnuta žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „plot“ na pozemku parc. č. 431/61 v katastrálním území Tehov u Říčan, (dále jen „stavba“), tak, že po provedené změně zní:

... na základě tohoto posouzení podle § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) **zamítá** žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby **plot** (dále jen „stavba“) na pozemku 431/61, k.ú. Nehov u Říčan.

Ve zbytku výrok rozhodnutí potvrzuje.

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad vydal dne 7.1.2014 pod č. j. 1397/2014-MURI/OSÚ/00617 výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel podal odvolání, ve kterém uvedl:

Účastnice požádala stavební úřad nejprve o vydání územního souhlasu ve smyslu §103 písm.e) bod 14 k úpravě oplocení pozemku p.č. 431/61, k.ú. Tehov, který je v jejím vlastnictví Svůj záměr doložila kompletní projektovou dokumentací, ze které vyplývá, jak rozsah záměru tak i jeho provedení v maximálně citlivé míře, tedy ve výšce i materiálu, který odpovídá stávající úpravě. Důvodem tohoto záměru bylo zjištění, že žadatelce jako vlastníku předmětné nemovitosti, stávající oplocení, které vybuoval developer, nevyhovuje, neboť jí neumožňuje

užívat svého vlastnického práva v rozsahu zaručenou jí ústavním pořádkem a právním řádem CR, plný výkon jejího vlastnického práva je stávajícím umístěním oplocení omezen, je tedy i omezen jí zamýšlený způsob užívání celého pozemku, včetně stavby rodinného domu č.p. 24 v Tehově stojícího na pozemku p.č. st.570 a tedy i omezena možnost užívání zahrady p.č. 431/61, jejíž využití pro potřeby žadatelky je nikoliv mírou nepatrnou, bez jakéhokoliv právně relevantního důvodu, nevhodným stávajícím oplocením kráceno a omezeno. V nemalé míře se pak žadatelka za stávajícího stavu cítí ohrožena při užívání rodinného domu, neboť jsou přímo z komunikace přístupná okna a její pozemek není zabezpečen před zvířaty ani lidmi.

Stavební úřad pochybil při vydání tímto odvoláním napadeného zamítavého rozhodnutí pokud toto zamítnutí opřel o § 90 písm.b) stavebního zákona, když na základě námitek některých spoluvlastníků sousedících pozemků naprosto bez jakéhokoliv relevantního odůvodnění dospěl k závěru, že předmětná stavba, tedy úprava oplocení, by podstatně zasáhla do celkové koncepce uspořádání a charakteru okolního území, přičemž dovozuje toto své stanovisko o tvrzení, že prostor zpevněné plochy mezi domy a komunikací ani v jednom případě nejsou odděleny plotem, přičemž současně dovozuje, a to zcela nepodloženě, že součástí této koncepce je nepochybně i estetický ráz urbanistického celku, který by realizací zamýšlené úpravy plotu byl narušen. Současně dovodil, že tato koncepce má vyšší právní hodnotu než je ochrana vlastnického práva. V tomto směru tedy vyhověl stavební úřad námitkám některých dotčených spoluvlastníků sousedících pozemků, kteří se vyjádřili i na místě samém, že takovouto úpravu oplocení v dané lokalitě prostě nechťejí.

Stavební úřad při svém rozhodování zásadně pochybil, a to zejména z následujících důvodů:

1, *Dané území netvoří ucelený urbanistický ani estetický komplex, neboť se jedná o průměrný až podprůměrný developerský projekt, kdy jakákoliv ochrana takového uspořádání je nelogická, navíc, když se neobjevuje v žádném právně relevantním dokumentu. Jak vyplývá z expertizního posudku, který odvolatelka nechala v souvislosti s námitkami vznesenými některými z dotčených spoluvlastníků sousedních nemovitostí zpracovat, a z pořízené dokumentace na místě samém, lokalita nemá rozhodně ráz urbanistického celku, jehož koncept je třeba ochraňovat a ani z estetického hlediska se nejedná o lokalitu, které je ochraňoval ve smyslu § 90 písm. b) ochraňovat třeba. Z provedeného šetření na místě samém je pak zřejmé, že sami dotčení účastníci, kteří vznesli onu námitku proti záměru žadatelky nezachází s lokalitou jako chráněným územím z hlediska estetického či urbanistického, jestliže úpravy, jak oplocení, tak ozelenění, jakož i různé doplňkové drobné stavby i úpravy další, včetně drobných staveb, jsou prováděny dodatečně zcela bez jakýchkoliv zábran v souladu s tím, jak vlastníci zamýšlejí individuálně vylepšit pohodu svého bydlení, aniž by se zřejmě zabývali jakýmkoliv jednotným konceptem daného území, neboť ten, jak je zřejmé vůbec neexistuje.*

Důkaz: expertizní posudek- originál posudku je zasílán dnešního dne poštou

2. *Stavební úřad se měl z důvodů .shora uvedených vypořádat s námitkami některých ze spoluvlastníků, ve prospěch, nikoliv v neprospěch žadatelky, neboť je v daném případě naprosto zřejmé, že námitky nemají opodstatnění. Z fotodokumentace, která je součástí expertizního posudku jednoznačně vyplývá, že v dané lokalitě nelze hovořit o urbanistické či estetické nepřípustnosti záměru úpravy oplocení, neboť z architektonicko-urbanistického hlediska nepředstavuje tento záměr výrazný zásah do vzhledu celkové zóny, zejména i ve vazbě na vyhodnocení mnoha jiných rušivých prvků, které jsou realizovány naprosto nerušeně a*

živelně, včetně různých typů oplocení i tzv. předzahrádek, či vytvoření rozhradí stromy, tujemi či jinými prvky. Z tohoto hlediska, i vzhledem ke stavu lokality tedy předmětný záměr nemá a nemůže mít ani rušivý charakter.

Z důvodů shora uvedených stavební úřad svým odvoláním napadeným rozhodnutím zasáhl zcela bezdůvodně a neoprávněně do vlastnických práv odvolatelky, pokud námitce některých účastníků řízení vyhověl, aniž by dostatečně zvážil, zda tyto námitky mají své opodstatnění a zda jsou způsobilé vůbec bránit vlastníku vykonávat svá vlastnická práva ke svému majetku. Vlastnické právo a jeho ochrana patří k základním principům ústavního pořádku ČR a tato práva lze omezit pouze v souladu se zákonem a v závažných případech stanovených zákonem. Listina základních práv a svobod a na ní navazující zákonné předpisy, zejména zákon č. 89/2012 Sb. zaručují vlastníkově nejen právo vlastnit majetek, ale i právo jej plně využívat a nakládat s ním, přičemž toto právo může být omezeno v obecném zájmu pouze ze závažných důvodů, zákonem předvídaných. Takový důvod omezení výkonu vlastnického práva v daném případě zřejmě zcela absentuje, přičemž nadřazení velmi subjektivních a nevstřícných vztahů některých z dotčených účastníků řízení, nad chráněné vlastnické právo ústavním pořádkem, je naprosto nedůvodné a v rozporu s chápáním vlastnického práva i ve stávajícím občanském zákoníkem. Nelze připustit, aby nevstřícnost sousedů, tedy vlastníků či spoluvlastníků nemovitostí sousedících či dotčených stavbou, aniž by zde existoval závažný a doložený důvod odepření takového souhlasu, byla vykládána v neprospěch vlastníka a v neprospěch výkonu jeho vlastnických práv, vše za situace, kdy je zřejmé, že vlastníka se tímto záměrem brání užívání části svého sousedy, naprosto bez zábrán, jako by to bylo veřejné prostranství. S takovýmto užíváním není a nemůže být žadatelka srozuměna i za stávajícího vývoje judikatury, kdy jako vlastníka má povinnost svůj pozemek zabezpečit, jinak odpovídá za škody na zdraví či jiné škody, které by třetím osobám na jeho majetku vyvstaly.

Z důvodů shora uvedených je zřejmé, že záměr odvolatelky upravit oplocení a zajistit si plné využití vlastního pozemku pro daný objekt rodinného domu, zamezení přístupu k velkým proskleným částech na fasádě rodinného domu, kde oplocení zcela chybí, zvýšení bezpečnosti, a tedy vytvoření si vyhovujících podmínek pro vlastní bydlení a nakládání s vlastním majetkem, v případě navrhovaného oplocení, nemůže být v daném v rozporu se zájmy chráněnými v ustanovení § 90 písm.b) stavebního zákona a již vůbec ne v nadřazení nad ochranou vlastnického práva a práva využívat a nakládat se svým majetkem zaručeného ústavním pořádkem ČR.

Stavební úřad vyrozuměl podle § 86 odst. 2 správního řádu ostatní účastníky řízení o podaném odvolání a umožnil jim k podanému odvolání se vyjádřit. Této možnosti využil pan Marek Plajner a Ing. Jaroslav Vavřich. Následně předložil stavební úřad odvolání se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. Spis byl u odvolacího správního orgánu evidován dne 12.5.2014.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Odvoláním lze podle § 82 odst. 1 správního řádu napadnout výrokovou část rozhodnutí jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Rozhodnutí stavebního úřadu je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Odvolatel byl účastníkem řízení ve věci, odvolání je tedy přípustné. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání bylo podáno

v zákonné lhůtě. Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 13.2.2014, odvolání bylo u správnímu orgánu podáno dne 27.2.2014, odvolání je proto včasné.

Podle § 90 odst. 1 správního řádu jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit. Změnu nelze provést, pokud by tím některému z účastníků, jemuž je ukládána povinnost, hrozila újma z důvodu ztráty možnosti odvolat se. Podle § 36 odst. 3 správního řádu se postupuje, pouze pokud jde o podklady rozhodnutí nově pořízené odvolacím správním orgánem, je-li to zapotřebí k odstranění vad odůvodnění, změnit odvolací správní orgán rozhodnutí v části odůvodnění.

Podle § 90 odst. 5 věta druhá, jestliže odvolací orgán změnit nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí.

Odvolací správní orgán přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu daném ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu a neshledal v postupu stavebního úřadu ani v napadeném rozhodnutí vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení.

Dne 16.9.2013 byla podána žádost o územní souhlas na stavebním úřadě. Dne 16.10.2013 stavební úřad vydal usnesení o projednání záměru v územním řízení. Následně dne 17.10.2013 vydal stavební úřad oznámení o zahájení územního řízení a pozvání k veřejnému ústnímu jednání. Stavební úřad poté rozhodnutím dne 20.3.2014 žádost zamítl.

Odvolací správní orgán uvádí k podanému odvolání, že žádost o vydání rozhodnutí na umístění stavby byla zamítnuta podle § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), kde podle § 90 písm. b) se záměr musí posoudit s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Jedná se o posouzení odborné povahy, které přísluší stavebnímu úřadu. Stavební úřad tedy správně posuzoval urbanistický koncept a charakter dané lokality, při čemž došel k závěru, že by zmiňovaná stavba podstatně zasáhla do celkové koncepce uspořádání a charakteru okolního území. Dále pak uvedl, že součástí této kompozice je nepochybně i estetický ráz urbanistického celku, který by realizací předmětné stavby byl narušen. Odvolací správní orgán je téhož názoru, že v dané lokalitě rodinné domy tvoří pomyslnou uliční čáru a prostor mezi domy a komunikací není ani v jednom případě oddělen od komunikace plotem. Lze tedy bezpečně říci, že při realizaci „předsazeného“ plotu (zmiňované stavby) by byl ráz této ulice narušen.

Odvolací správní orgán k „expertiznímu posudku“ uvádí, že tento posudek byl dodán až po vydání rozhodnutí a tedy až do odvolacího řízení. Podle § 82 odst. 4 správního řádu odvolací správní orgán nemusí k danému posudku přihlížet, neboť se jedná o nový důkaz, který mohl odvolatel uplatnit již dříve. Přesto odvolací správní orgán uvádí, že jsou v posudku použity fotografie, které nejsou přímo z daného místa stavby, tudíž nemají dostatečnou vypovídající schopnost. S přihlédnutím k výše uvedenému odvolací správní orgán souhlasí s tvrzením stavebního úřadu a nikoliv s tvrzením uvedeným v posudku, neboť stavba by skutečně v dané lokalitě působila rušivě.

V rámci posouzení charakteru území tedy odvolací správní orgán dospěl k závěru, že stavba je v porovnání s ostatními stavbami v místě ojedinělá a tedy i charakterově odlišná od okolní zástavby. Z hlediska architektonického pohledu do zástavby rodinných domů tedy nezapadá. S přihlédnutím na lokalitu a způsobu oplocení okolních rodinných domů by zmiňovaná stavba působila rušivě.

Na úplný závěr odvolací správní orgán uvádí, že odvolatelka mohla s přihlédnutím na charakter zástavby předpokládat omezení stavebních záměrů, které by se zcela vymykaly okolní zástavbě. Nelze tedy teď tvrdit, že je odvolatelka krácena na svých právech, neboť se již v minulosti sama dobrovolně rozhodla v této lokalitě bydlet a musí tedy strpět, aby byl dodržen její urbanistický koncept.

Nesprávnosti obsažené v rozhodnutí napravil odvolací správní orgán jeho změnou. Učinil tak v odvolacím řízení proto, že se domnívá, že žádná z provedených změn nemění podstatným způsobem výsledné rozhodnutí, tudíž nemůže být na újmu práv účastníků řízení. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pak rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení shodně se stavebním úřadem. Účastníky řízení jsou: Renata Nitrová, Obec Tehov a majitelé pozemku p. č. 431/41, k.ú. Tehov u Říčan.

P o u č e n í

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

Ing. Marek Zeman
odborný referent
otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

JUDr. Zuzana Greco, advokátka Advokátní kancelář, IDDS: fpghm2t

místo podnikání: K sokolovně č.p. 37, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

zastoupení pro: Renata Nitrová, Na Hačálce 241, 251 01 Tehov

Obec Tehov, Panská 107, 25101 Říčany, IDDS: de8awzw

ostatní

MěÚ Říčany, stavební úřad, IDDS: skjbfwd

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 53/40, 251 01 Říčany u Prahy

- účastníci územního řízení uvedení v ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou
(majitelé pozemku parc. č. 431/41, 431/62, 431/60, 431/78, 1122)

Dále se doručuje k vyvěšení a s žádostí o sdělení data vyvěšení a sejmutí:

Obecní úřad Tehov

MěÚ Říčany, stavební úřad

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kanceláře ředitele

Co: spis KÚ