



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jana Passera a soudců JUDr. Michala Mazance a Mgr. Davida Hipšna, v právní věci žalobců: **a) Z. C., b) M. C.**, obou zastoupených JUDr. Janem Kozákem, advokátem se sídlem Riegrova 12, Olomouc, proti žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, zastoupenému JUDr. Petrem Ritterem, advokátem se sídlem Riegrova 12, Olomouc, za účasti osob zúčastněných na řízení: **1) STOPA, s. r. o.**, se sídlem Na Výhoně 221, Kralice nad Oslavou, **2) P.M. System, s. r. o.**, se sídlem Resslova 1775/1, Praha 2 - Nové Město, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 1. 2008, čj. KUOK/98319/2007-8/500, o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 19. 11. 2008, čj. 22 Ca 65/2008 - 43,

**t a k t o :**

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalobci **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti

**O d ů v o d n ě n í :**

**I.**

Rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje ze dne 14. 1. 2008, čj. KUOK/98319/2007-8/500, bylo zamítnuto mj. odvolání žalobců proti rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, Odboru stavebního (stavební úřad) ze dne 10. 7. 2007, čj. OPS/7486/1997/Pšt, kterým byla stavebníkovi - společnosti STOPA, s. r. o. dodatečně povolena změna stavby - úpravy skleníkového areálu, dále přípojky na inženýrské sítě a nádrže na vodu a současně byl vydán souhlas k užívání této stavby vyjma objektu SO 01. Provedená změna stavby spočívala ve stavebních úpravách uvnitř skleníku včetně výměny vnitřních rozvodů vody, odpadního potrubí a ústředního vytápění, elektroinstalace, a dále v přístavbě skleníku a přípojek na inženýrské sítě pro pěstování zeleniny.

## II.

Žalobci napadli rozhodnutí žalovaného žalobou u Krajského soudu v Ostravě (dále jen „krajský soud“), v níž uvedli, že rozhodnutí správního orgánu prvního i druhého stupně trpí nepřezkoumatelností pro nedostatečné vypořádání se s jednotlivými vznesenými námitkami. Správní orgány obou stupňů se odmítly zabývat žádostmi žalobců o uvedení jejich pozemku do původního stavu. Žalobci neměli žádnou šanci ochránit svůj pozemek, stavba byla nakonec zahájena a z pozemku byla vyvezena úrodná ornice. Tím došlo k jeho naprostému zdevastování. V napadeném rozhodnutí se hovoří o dodatečném povolení úprav skleníkového areálu, ve skutečnosti byla ve sklenících zbudována rozsáhlá stavba. Je třeba se zabývat otázkou, zda žalobcům byla v řízení poskytnuta dostatečná ochrana jejich vlastnického práva, a to s ohledem na skutečnost, že nikdy nedali souhlas ke stavbě či jejím úpravám. Souhlas vlastníka nemovitosti je podle žalobců třeba vyžadovat i v řízení o změně stavby. Navíc je sporné, zda je stavebníkem společnost STOPA, s. r. o., nebo P.M. Systém, s. r. o. To je důležité pro zodpovězení otázky, zda se změna stavby týká úprav skleníkového areálu či úprav hydroponní technologie. Žalobci učinili součástí své žaloby i podané odvolání.

Krajský soud žalobu rozsudkem ze dne 19. 11. 2008, čj. 22 Ca 65/2008-43, zamítl. Předně zdůraznil, že správní soudnictví je ovládáno zásadou dispoziční a koncentrační, proto nepřihlédl k námitkám žalobců obsaženým v replice k vyjádření žalovaného, ani k námitkám uplatněným v odvolání. Soud neshledal nepřezkoumatelnost rozhodnutí správních orgánů. To, co žalobci označují jako „historický přehled“ daného případu, představuje podklady, z nichž oba správní orgány při svém rozhodování vycházely. Na rozhodnutí stavebního úřadu i rozhodnutí žalovaného je třeba pohlížet jako na jeden celek. Z rozhodnutí stavebního úřadu je zřejmé, proč nepovažoval souhlas žalobců za nezbytný pro dodatečné povolení. Specifikované úpravy a změny stavby byly provedeny na pozemcích, k nimž stavebník prokázal právo stavět. Hydroponie byla na pozemku žalobců provedena bez povolení správního orgánu, ale v průběhu řízení byla odstraněna, není ani součástí projektové dokumentace a čtyři kusy trubek na konstrukci skleníku jsou součástí rozvodu vytápění skleníku, nikoliv hydroponie.

Předmětem řízení o odstranění stavby a rozhodnutí o dodatečném povolení stavby může být i část stavby, je-li dostatečně identifikována. Z původního stavebního a kolaudačního rozhodnutí a ze správního spisu vyplynulo, že předmětná stavba se skládá z více stavebních objektů nacházejících se na pozemcích různých vlastníků. Umožňoval-li zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) dodatečně povolit pouze část stavby, aniž by takové rozhodnutí vázal na právní režim zbytku stavby, je rozhodné výlučně splnění kritérií stanovených v ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Dané stavební úpravy je třeba posuzovat pouze ve vztahu k těm stavebním objektům, které jsou jimi dotčeny. Stavební objekty SO-01 až SO-16 se nenachází na pozemcích ve vlastnictví žalobců, proto nebylo třeba jejich souhlasu ve smyslu § 58 odst. 2 stavebního zákona. Jejich vlastnické právo nebylo v tomto směru dotčeno.

Krajský soud neshledal důvodnou ani námitku týkající se odvozu ornice z pozemku žalobců, protože ve vztahu k dodatečně povolené změně (částí) stavby pozemku se žalobců týkala jen výměna čtyř trubek původního rozvodu topení a technologie hydroponie. Za situace, kdy nepovolená změna stavby (technologie hydroponie), již předcházela žalobci namítaná skrývka ornice, byla prokazatelně odstraněna, nelze samotnou skrývku ornice považovat za skutečné zahájení stavby. Správní orgány obou stupňů správně uvedly, že k rozhodnutí ve vztahu ke skrývce ornice není dle stavebního zákona dána jejich pravomoc.

Ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona nelze podle krajského soudu pojímat přísně formalisticky, ale naopak je třeba k jeho výkladu přistupovat z hlediska posouzení okolností každého konkrétního případu, a to především ve vztahu k tomu, zda provedení daných prací zasahuje do vlastnických práv vlastníka pozemku nad míru, do níž již bylo zasaženo původním zřízením cizí stavby na jeho pozemku. Přijetí jiného výkladu by znamenalo, že by vlastník stavby stojící na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka nemohl ani plnit své povinnosti vyplývající z ustanovení § 86 odst. 1 stavebního zákona. To by ve svém důsledku vedlo ke znehodnocení stavby, a tím i k újmě na vlastnických právech jejího majitele, aniž by provedením těchto prací bylo jakkoli zasaženo do vlastnických práv vlastníka pozemku oproti stavu předcházejícímu.

Nepovoleným vybudováním následně odstraněné technologie hydroponie nepochybně došlo k zásahu do vlastnických práv žalobců k jejich pozemku a stavební úřad správně v tomto směru vedl řízení o odstranění změny této stavby. Co se týče čtyř trubek rozvodů topení, krajský soud konstatoval, že netvořily součást technologie hydroponie, ale již v roce 1982 byly vedeny po konstrukci skleníků a v roce 1995 došlo jen k jejich výměně. Jejich výměnou nedošlo ke změně oproti stavu před započítáním nepovolených stavebních úprav, nedošlo ani k zásahu do vlastnických práv žalobců k jejich pozemku. Dle soudu nebylo nezbytné, aby stavebník prokázal skutečnosti podle § 58 odst. 2 stavebního zákona. Vytápění je navíc nepochybně nezbytnou podmínkou užívání skleníků i dle původního stavebního a kolaudačního rozhodnutí. Krajský soud rovněž odkázal na podání žalobců ze dne 24. 11. 2004. V něm uvedli, že žádali o odstranění části hydroponie jen ze svého pozemku, s tím, že společnost OLPLANT s. r. o. může vše ostatní užívat jako dosud.

Krajský soud neshledal důvodnou ani námitku vztahující se k určení stavebníka, tedy zda je jím společnost STOPA, s. r. o. či P. M. Systém, s. r. o. Posouzením této otázky se zabývaly správní orgány obou stupňů. Nadto se řešení otázky nemůže dotknout práv žalobců, kteří mohou namítat pouze porušení svých práv, nikoliv práv jiného subjektu. Krajský soud uzavřel, že ačkoliv je namítaná délka správního řízení negativním jevem, sama o sobě nemá vliv na zákonnost rozhodnutí.

### III.

Žalobci (stěžovatelé) brojili proti rozsudku krajského soudu kasační stížností, v níž odkázali na stížní důvody vymezené v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

Nejprve zdůraznili, že se krajský soud dostatečně nevypořádal s námitkou nepřezkoumatelnosti správních rozhodnutí, pokud odkázal pouze na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze. Žalobní námitky nelze hodnotit odkazem na jiné rozhodnutí. Uvedli, že nikoliv kvůli jejich postupu, ale v důsledku dlouhodobé nečinnosti správních orgánů došlo k situaci, která zasahuje do ústavních práv žalobců, přičemž této skutečnosti není přikládán význam.

V roce 1995 bylo zjištěno, že tehdejší investor OLPLANT s. r. o. provedl na pozemku stěžovatelů neoprávněnou skřívku ornice. Tento úkon nelze považovat za výkon práv vlastníka stavby. Správní orgány nedostatečně vyhodnotily, zda se jedná o úkon podléhající stavebnímu povolení či úkon zhojitelný následným dodatečným povolením úprav skleníkového areálu. Stěžovatelé měli za to, že natolik závažný zásah do práv vlastníka pozemku nelze schválit, jak se stalo v posuzované věci. Jednalo se o reálné zahájení stavby, neboť k uložení čtyř trubek původního rozvodu topení a technologie hydroponie zcela nepochybně nebylo zapotřebí provést skřívku ornice do hloubky 50 cm.

Dále se stěžovatelé domnívali, že nebyly náležitě zhodnoceny základní skutečnosti nutné k posouzení zásahu do jejich vlastnických práv. Zejm. nebyla řádně vyhodnocena projektová dokumentace, na jejímž základě bylo dne 25. 11. 1982 vydáno stavební povolení. Porovnáním podkladových materiálů by bylo zjištěno, zda a v jakém rozsahu došlo k zásahu do vlastnického práva stěžovatelů oproti pravomocnému rozhodnutí ohledně povolení stavby.

Ani krajský soud neposkytl stěžovatelům ochranu jejich vlastnických práv. Ti se polemizovali s názorem, že by měla být práva vlastníka stavby nadřazena právům vlastníka pozemku a že v řízení o dodatečném povolení stavebních úprav je možno postupovat bez toho, aby žadatel o dodatečné povolení doložil vlastnické právo k předmětnému pozemku nebo jiný doklad prokazující jeho právo provádět stavební práce. Legitimní by bylo řízení o dodatečném povolení stavby přerušit a žadateli uložit, aby si opatřil souhlas vlastníka pozemku formou soudního rozhodnutí. Nelze proto souhlasit s krajským soudem, že v daném případě nebylo třeba souhlasu podle § 58 odst. 2 stavebního zákona. To, že se dovolávají vlastnických práv, není možné vyložit jako zneužití vlastnického práva. Investor od roku 1995 jednal v rozporu s platným právním řádem, protože k pracím nebyla vydána příslušná správní rozhodnutí. Došlo-li ke schválení prací provedených bez stavebního povolení na úkor stanoviska vlastníka pozemku, pak jistě nebyla náležitě respektována vlastnická práva majitelů pozemku.

#### IV.

Žalovaný se ztotožnil se závěry krajského soudu a navrhl zamítnutí kasační stížnost jako nedůvodné. Vlastnická práva stěžovatelů nebyla porušena. V části skleníku provedené na pozemku žalobců byly dodatečně povoleny pouze stavební úpravy vytápění skleníků. Ty spočívaly v zavěšení nových rozvodů vytápění na konstrukci skleníku. Těmito úpravami nemohlo dojít k zesílení trvajícího zásahu do vlastnických práv žalobců. Vytápění skleníků je nezbytné a navíc rozvody ústředního vytápění skleníků v předmětné stavbě existovaly, byť v jiné trase, již od počátku jeho existence. Otázka vlastnictví nepovolené změny stavby byla dostatečně vyřešena v rozhodnutí správního orgánu prvního stupně.

#### V.

Dne 26. 6. 2009 bylo Nejvyššímu správnímu soudu doručeno vyjádření osoby zúčastněné na řízení, společnosti P.M. Systém, s. r. o., ke kasační stížnosti. Osoba zúčastněná na řízení předložila také rozsudek Okresního soudu v Olomouci ze dne 25. 9. 2008, čj. 21 C 84/93-870 a potvrzující rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 30. 4. 2009, čj. 69 Co 695/2008 - 943. Z nich vyplývá, že v době vzniku předmětné stavby měl stavebník na základě zákona č. 123/1975 Sb. občanskoprávní titul, aby na pozemcích náležejících stěžovatelům postavil i bez jejich souhlasu stavbu potřebnou pro svou činnost. Nejednalo se tak o stavbu neoprávněnou.

#### VI.

Nejvyšší správní soud posoudil důvodnost kasační stížnosti v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 2, 3 s. ř. s.). Dospěl přitom k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Nejprve je vhodné uvést, že správní soudnictví je založeno na dispoziční zásadě. Žalobce je povinen uplatnit všechny své námitky, tvrzení a argumenty, jimiž dovozuje vady řízení či nezákonnost rozhodnutí správních orgánů ve lhůtě vymezené v § 72 odst. 1 a § 71 odst. 2

s. ř. s. Musí nejen tvrdit, že napadené správní rozhodnutí nebo jeho část odporuje konkrétnímu právnímu předpisu, ale rovněž toto tvrzení musí náležitě odůvodnit. Soud přezkoumává rozhodnutí nad rámec těchto námitek jen tehdy, jedná-li se o vady způsobující nicotnost. Chybějící nebo nedostatečné vymezení žalobních bodů má vliv na možnost přezkoumat napadené správní rozhodnutí a také na rozsah přezkumu. Jinak řečeno, obsah a kvalita žaloby či kasační stížnosti do značné míry předurčují obsah rozhodnutí soudu.

Nejvyšší správní soud v řízení o kasační stížnosti přezkoumává jen ty kasační námitky, které mají svůj předobraz ve včas uplatněných žalobních bodech, nejedná-li se o situaci předvídanou v § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s. Stěžovatelé tedy musí uplatnit veškeré důvody nezákonnosti správního rozhodnutí již v řízení před krajským soudem. Uplatní-li námitku až v kasační stížnosti, nebo konkretizují a rozvedou námitku, kterou v žalobě uvedli zcela obecným způsobem, kasační soud se jejím přezkumem nebude zabývat (srov. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 9. 2008, čj. 8 Afs 91/2007 - 407, všechna rozhodnutí tohoto soudu jsou dostupná na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)). Nelze zaujmout stanovisko ani k těm částem kasační stížnosti, ve kterých stěžovatelé konstatují nebo rekapituluji určité skutečnosti, aniž by s nimi spojili tvrzenou nezákonnost rozhodnutí či vady správního řízení. Pod nezákonností přitom nelze spatřovat subjektivní pocit nespokojenosti stěžovatele z výsledku řízení a z nevyhovění jeho námitkám, nýbrž rozpor napadeného rozhodnutí a jemu předcházejícího řízení s právními předpisy, založený na objektivních skutečnostech.

První výtku stěžovatelů směřovala ke způsobu, jakým se krajský soud vypořádal s nepřezkoumatelností rozhodnutí žalovaného a jemu předcházejícího rozhodnutí stavebního úřadu. Nejvyšší správní soud neshledal, že by se krajský soud nevypořádal s namítanou nepřezkoumatelností. Správní řízení bylo relativně komplikované a nepřehledné. To bylo dáno délkou řízení, souvislostmi se stavebním a kolaudačním řízením staveb – skleníků, která probíhala již v polovině osmdesátých let, množstvím podání a opravných prostředků, které účastníci řízení podali, a také opakovaným přerušením řízení v souvislosti s probíhajícími soudními řízeními u civilních soudů. Přesto je z rozsudku krajského soudu zřetelné, které okolnosti byly rozhodné pro přezkoumání žalobou napadeného rozhodnutí ve správním soudnictví a jakými právními úvahami byl krajský soud veden, zejména pokud jde o výklad § 58 odst. 2 stavebního zákona. Argumentace krajského soudu je sevřená, konzistentní a přesvědčivá. Obecná námitka stěžovatelů proto neobstojí.

Stěžovatelé v žalobě ani v kasační stížnosti neuvedli žádnou konkrétní námitku, s níž by se žalovaný správní orgán nevypořádal. Za pochybení krajského soudu nelze považovat skutečnost, že na podporu své argumentace poukázal na právní názor vyjádřený v rozhodnutí Vrchního soudu. Skutečnost, že ve svém rozhodnutí odkázal na související judikaturu, nemůže být vadou. Nijak tím totiž neporušil povinnost přezkoumat žalobní body a srozumitelně uvést důvody, které jej vedly k zamítnutí žaloby. Odkaz na prejudikaturu posiluje přesvědčivost rozsudku ve vztahu k závěrům, které jsou v něm vysloveny. Naopak jako nepřiléhavý je třeba posoudit odkaz stěžovatelů na rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 10. 11. 2008, sp. zn. I. ÚS 684/06, řešící skutkově i právně jinou otázku.

Dále stěžovatelé v kasační stížnosti uvedli, že nikoliv v důsledku jejich postupu, ale v důsledku dlouhodobé nečinnosti správních orgánů došlo k situaci, která zasahuje do jejich ústavních práv. Nejvyšší správní soud neshledal v délce konání správního řízení ani v jeho výsledku zásah do ústavních práv stěžovatelů. Stěžovatelé neuvedli, do kterých ústavně garantovaných práv mělo být nečinností správních orgánů konkrétně zasazeno. Z obou správních rozhodnutí, z rekapitulační části rozsudku a z obsáhlého spisového materiálu plyne, jaké úkony

byly v průběhu řízení činěny. Došlo např. ke změně vlastníka a stavebníka stavebních úprav, bylo třeba vypracovat znalecký posudek, řízení bylo několikrát přerušováno, první rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení úprav bylo zrušeno stejně jako následné rozhodnutí o nařízení odstranění úpravy skleníkového areálu. Všechny tyto skutečnosti měly vliv na délku správního řízení.

Stěžovatelé také namítli, že provedení nepovolené skrývky ornice není možné považovat za výkon práv vlastníka stavby. Tyto námítky však neměly předobraz v žalobě. Stěžovatelé zmínili odvoz skrývky pouze v rámci obecné výtky, že jim nebyla dána šance ochránit jejich pozemek. Teprve v replice, podané po lhůtě ve smyslu § 71 odst. 2 s. ř. s. doplnili, že ornice byla vyvezena neoprávněně. Nejvyšší správní soud uzavřel, že odvoz ornice nemohl být předmětem řízení o dodatečném povolení úprav skleníkového areálu a k jejímu řešení nebyla dána pravomoc stavebních orgánů. Ze správního spisu vyplynulo, že odvozem skrývky ornice a odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu se v průběhu správního řízení zabývaly orgány příslušné podle zákona č. 334/1992 Sb. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2008, čj. 3 As 17/2008 - 68, krajský soud rovněž upozornil na skutečnost, že skrývkou ornice nedochází k reálnému zahájení stavby, ale je třeba ji považovat pouze za přípravné práce směřující k přípravě terénu pro provedení stavby. K obdobnému závěru dospěl i výkladem zákona č. 334/1992 Sb.

Podstatná část argumentace stěžovatelů se týkala zásahu do jejich vlastnických práv. Z kasační stížnosti i z žaloby plyne, že stěžovatelé nejsou spokojeni zejména se samotným vybudováním skleníku na jejich pozemku v letech 1982 - 1986. Kasačním tvrzením je společné to, že reflektují dlouhodobě probíhající spor, zejména po stránce skutkové, nikoliv právní. Nejvyšší správní soud se nemůže blíže vyjádřit k vyhodnocení projektové dokumentace, na jejímž základě bylo v roce 1982 vydáno stavební povolení. Nemůže tak učinit mj. proto, že stěžovatelé tuto námitku v žalobě výslovně neuplatnili. Je třeba také připomenout, že předmětem soudního přezkumu bylo rozhodnutí o dodatečném povolení změny stavby, vydané v roce 2007, a na něj navazující rozhodnutí o odvolání. V žalobě ani v kasační stížnosti stěžovatelé neuvedli, proč by projektová dokumentace, a obecně územní řízení probíhající před vydáním stavebního povolení v roce 1982, měla mít vliv na nyní posuzované rozhodnutí o dodatečném povolení změny stavby. Stěžovatelé v žalobě rovněž nespécifikovali, v jakém rozsahu a jakým způsobem bylo v řízení o dodatečném povolení změny stavby zasaženo do jejich vlastnického práva. Až v kasační stížnosti rozvedli, že se tak stalo neoprávněnou skrývkou ornice, částečným vybudováním betonových ploch a provedením trubkových rozvodů.

Případný střet práva vlastníka stavby a vlastníka pozemku, na němž je tato stavba oprávněně (tedy zde pro ni existuje právní důvod) umístěna, je vždy třeba posuzovat a hodnotit citlivě a se zřetelem k souvislostem konkrétního případu. Nejvyšší správní soud ani krajský soud netvrdí, že by práva vlastníka stavby byla nadřazena právům vlastníka pozemku. Neplatí to ovšem ani v opačném pořadí. Právní řád nezakládá vlastnictví stavby a pozemku pod ní na zásadě *superficies solo cedit*, proto vlastnictví stavby a vlastnictví pozemku jsou vedle sebe stojící instituty. Vlastník nemovitosti i vlastník pozemku mají právo na ochranu svého vlastnictví. Dojde-li k jejich střetu, je třeba je poměřovat principy rovnováhy a proporcionality.

Správní orgány se podrobně zabývaly rozsahem zásahu do vlastnických práv stěžovatelů. K této otázce byl vypracován i znalecký posudek. Z provedeného dokazování vyplynulo, že stavební úpravy zasáhly pozemek stěžovatelů zbudováním technologie hydroponie a výměnou čtyř trubek rozvodů topení. Technologie hydroponie byla v průběhu řízení odstraněna, proto v tomto směru odpadl i předmět stavebního řízení. Podstatné pak je, že rozvody topení byly

vedeny po konstrukci skleníků již v době zřízení původní části skleníku v roce 1982, tedy před provedením stavebních úprav. Samotného pozemku stěžovatelů se nijak výrazně nedotkly. K zásahu do vlastnického práva stěžovatelů došlo již vybudováním skleníku, nikoliv dodatečným povolením stavebních úprav. Ani stěžovatelé přitom neuvedli, jak došlo těmito úpravami oproti původnímu umístění rozvodů topení k zásahu do jejich vlastnického práva. I kdyby byli stěžovatelé v tomto řízení úspěšní, nedošlo by tím k odstranění stavby ani k jejímu vyklizení, ale pouze k navrácení do stavu, který tu byl před zahájením stavebních prací na úpravách skleníku.

Dále stěžovatelé vyjádřili názor, že legitimně by mělo být správní řízení o dodatečném povolení stavby přerušeno a žadateli uloženo, aby si opatřil souhlas vlastníka pozemku (i formou soudního rozhodnutí). Ani tato námitka nebyla v žalobě uplatněna, proto kasační soud nemohl přezkoumat, zda se s ní krajský soud řádně vypořádal. Námitka tedy nepřijatelná (§ 104 odst. 4 s. ř. s.).

Stěžovatelé vyjádřili nesouhlas i s výkladem § 58 odst. 2 stavebního zákona, provedeným krajským soudem, a to s ohledem na konkrétní okolnosti případu. Problematiku souhlasu vlastníka pozemku ke změně stavby řešil Nejvyšší správní soud např. v rozhodnutí ze dne 13. 12. 2004, čj. 7 As 12/2004 - 47. Lze uzavřít, že interpretace daného ustanovení nesmí být restriktivní. V některých případech může docházet k omezení či nerespektování vlastnického práva majitele pozemku, na kterém stojí neoprávněná stavba nebo stavba, jejímž vlastníkem je osoba odlišná od vlastníka pozemku. Např. nástavbou stavby na cizím pozemku může dojít k zásahu do vlastnického práva majitele pozemku. V posuzované věci tomu tak nebylo. Trubky rozvodů topení se na místě nacházely již před jejich výměnou a k omezení vlastnického práva stěžovatelů samotnou výměnou proto nedošlo.

Stěžovatelé se neztotožnili ani s tím, že by dovolávání se vlastnických práv bylo možné v jejich případě vyložit jako zneužití vlastnického práva. Toto tvrzení však ze rozhodnutí krajského soudu nevyplývá. Krajský soud pouze podal výklad článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle kterého vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých, tedy i vlastnických práv druhých osob. Správně připomněl, že vlastník stavby stojící na cizím pozemku má podle § 86 odst. 1 povinnost, nikoliv pouze oprávnění, udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu, aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila její užitelnost. V této souvislosti lze odkázat na závěry vyslovené v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2005, čj. 8 As 3/2005 - 86. Povinnost vlastníka nemovitosti udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu je povinností veřejnoprávního charakteru, kterou nelze zaměňovat se zásahem do vlastnických práv vlastníka pozemku, na němž stavba stojí. Tento chráněný veřejný zájem nemůže být ovlivněn případnými spory soukromoprávního charakteru mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku.

Na základě všech uvedených důvodů dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že stížní námitky nejsou důvodné. Napadené rozhodnutí krajského soudu neshledal nezákonným a nezjistil ani jiné vady, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti. Kasační stížnost proto v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl jako nedůvodnou.

O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti bylo rozhodnuto v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelé neměli ve věci úspěch, nemají tedy právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu podle obsahu spisu žádné náklady nad rámec jeho

běžné úřední činnosti nevznikly. Osoby zúčastněné nemají v daném případě podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť jim soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s jejímž plněním by jim vznikly náklady a není dán ani důvod zvláštního zřetele hodný pro přiznání jiných nákladů řízení. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozhodnutí **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně 21. června 2010

JUDr. Jan Passer  
předseda senátu