



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Kaniové a soudkyň JUDr. Marie Žiškové a Mgr. Jany Brothánkové v právní věci žalobkyň: **a) A. B., b) E. F.**, zastoupených Mgr. Radimem Dostalem, advokátem se sídlem Náměstí 71/11, Valašské Meziříčí, proti žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**, se sídlem tř. Tomáše Bati 21, Zlín, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **L. F.**, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 10. 2011, č. j. KUZL 70717/2011, sp. zn. KUSP 60244/2011 ÚP-Ka, v řízení o kasační stížnosti žalobkyň proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 6. 12. 2013, č. j. 30 A 146/2011 – 108,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobkyně **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Městský úřad Otrokovice, odbor stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 31. 5. 2011, č. j. SÚ/211/2010/26955/2011/ZRA, nařídil žalobkyním odstranění části jimi vlastněné stavby „Penzion u Formanů“, postavené na pozemku p. č. 126/1 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic. Odvolání žalobkyň proti tomuto rozhodnutí zamítl žalovaný v záhlaví vymezeným rozhodnutím. Následnou žalobu proti rozhodnutí žalovaného zamítl Krajský soud v Brně v záhlaví specifikovaným rozsudkem, který nyní žalobkyně (dále též „stěžovatelky“) napadají kasační stížností.

[2] Stavební úřad žalobkyním konkrétně nařídil odstranit část nadezdívky a všechny stavební úpravy s tím související, včetně přesahu střechy (část krovu, oplechování, krytina), které byly provedeny v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, jež je součástí stavebního povolení č. 2/93 ze dne 11. 1. 1993, č. j. VP/OV/1588/No/Zi. Jednalo se o část ubytovací,

u které je bezprostřední návaznost na zeď mezi domy č. p. 92 a 96 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic, dále trámy spočívající ve zdi domu č. p. 96 přiléhající ke zdi domu č. p. 92, dále požární závalu v komíně mezi domy č. p. 96 a č. p. 92 a provedení oplechování zdi domu č. p. 96 přiléhající ke zdi domu č. p. 92.

[3] Nutno dodat, že se nejedná o první rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění části stavby „Penzion u Formanů“. K realizaci předmětné stavby došlo již v průběhu let 1993 a 1994, nyní posuzovanému správnímu rozhodnutí tak předcházela celá řada rozličných správních řízení týkajících se dané stavby (k jejich podrobnější rekapitulaci blíže viz body [20] až [28] níže). Předmětem soudního přezkumu bylo již rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 8. 2006 (kterým bylo zamítnuto odvolání žalobkyň proti rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění části stavby „Penzion u Formanů“ ze dne 4. 4. 2006). Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 24. 9. 2008, č. j. 30 Ca 200/2006 – 67, uvedená rozhodnutí správních orgánů ze dne 4. 4. 2006 a ze dne 24. 8. 2006 zrušil. Kasační stížnost žalovaného proti zmíněnému rozsudku následně zamítl Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 20. 8. 2009, č. j. 1 As 17/2009 – 101.

[4] Předmětem přezkumu v nyní souzené věci jsou rozhodnutí správních orgánů vydaná v řízení, které následovalo po zrušení předchozích správních rozhodnutí výše uvedeným rozsudkem krajského soudu č. j. 30 Ca 200/2006 – 67.

[5] Žalobkyně zároveň s podáním kasační stížnosti navrhly, aby jí Nejvyšší správní soud přiznal odkladný účinek, ve smyslu § 107 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“). Nejvyšší správní soud tomuto návrhu vyhověl usnesením ze dne 19. 3. 2014, č. j. 1 As 7/2014 – 49.

II. Shrnutí odůvodnění napadeného rozsudku krajského soudu

[6] Krajský soud v odůvodnění napadeného rozsudku shrnul podstatu věci tak, že jde o dlouholetý sousedský spor mající původ v tzv. občanskoprávních námitkách, tj. námitkách plynoucích z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám. Konkrétně se jedná o vlastnické právo ke zdi mezi domy č. p. 92 a 96 v k. ú. Kvítkovice u Otrokovic, z něhož správní orgány dovozují nutnost souhlasu sousedů s dodatečným povolením stavby žalobkyň (příčemž takový souhlas nebyl dán). Pravomoc autoritativně rozhodnout o občanskoprávních námitkách sice patří soudu, avšak pouze tehdy, využijí-li účastníci této možnosti a návrh civilnímu soudu ve lhůtě stavebním úřadem jim k tomu určené podají. Neučiní-li tak (jako se to stalo v nyní posuzovaném případě), pak je dána pravomoc stavebnímu úřadu.

[7] Stavební úřad při posuzování dané otázky vycházel zejména ze znaleckého posudku Ing. Zbyňka Dumala č. 633/2011/2010 ze dne 5. 4. 2010. Krajský soud pak shledal nedůvodnou žalobní námitku, podle níž k vypracování uvedeného znaleckého posudku došlo v rozporu s právním názorem vysloveným v rozsudcích krajského soudu č. j. 30 Ca 200/2006 – 67 a Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 17/2009 – 101. Závěry vyslovené ve zmíněných rozsudcích totiž nevypovídají nic o tom, kdo konkrétně je vlastníkem sporné zdi mezi domy č. p. 92 a 96, ale vychází primárně z toho, že v dané věci nebylo možné rozhodnout, aniž by bylo ze strany stavebního úřadu precizně postaveno najisto, kdo je vlastníkem zdi. Důvodem pro zrušení původních rozhodnutí v dané věci ze strany krajského soudu byly vady řízení spočívající v nepřezkoumatelnosti úsudku ohledně toho, zda se jedná o společnou zeď a kdo je jejím vlastníkem. Tento závěr pak potvrdil i Nejvyšší správní soud. Ohledně znaleckého posudku Nejvyšší správní soud pouze uvedl, že jeho vypracování není nezbytné pro závěr o vlastnictví zdi a charakteru zdi mezi domy č. p. 92 a 96, nicméně připustil, že by jeho vypracování usnadnilo

správním orgánům posoudit tuto otázku. Podle krajského soudu zároveň platí, že vypracováním znaleckého posudku žalobkyně nebyly nijak dotčeny na svých právech, ale naopak objektivní technické posouzení dané otázky zajistilo vyšší míru ochrany jejich práv. Nedůvodnou shledal také námitku, podle které žalobkyním nebyla poskytnuta možnost se k předmětnému znaleckému posudku vyjádřit.

[8] Podle krajského soudu nepochybily správní orgány ani při hodnocení stanoviska předloženého žalobkyněmi a označeného jako zaměření skutečného stavu a tvaru domu č. p. 92 ze dne 25. 5. 2010, vyhotovené J. K. a potvrzené Ing. Z. Z., ze kterého mělo vyplýnout, že mezi domy č. p. 92 a 96 se nacházela jedna zeď a že nadezdívka se celá nacházela na zdi domu č. p. 92, tedy ve vlastnictví žalobkyň. Jak stavební úřad, tak žalovaný se s těmito podklady vypořádali a dospěli k závěru, že uvedené zaměření obsahově ani formálně nevyvrací závěry znaleckého posudku Ing. Dumala. K uvedenému hodnocení krajský soud dodal, že z daného zaměření vyplývá pouze to, že vnitřní nosná stěna domu č. p. 92 stojí v celém rozsahu na pozemku p. č. st. pl. 126/1, z čehož nelze dovozovat, že k dodatečnému stavebnímu povolení není nutný souhlas sousedů.

[9] Krajský soud se dále plně ztotožnil s odůvodněním stavebního úřadu ohledně nemožnosti aplikovat v daném případě § 135 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též pouze „stavební zákon“), kterého mělo být podle žalobkyň užito k odstranění požární závady na komínu mezi domy č. p. 92 a 96.

[10] Žalobkyně v doplnění žaloby poukázaly rovněž na údajná pochybení správních orgánů, ke kterým mělo dojít při zrušení kolaudačního rozhodnutí na předmětnou stavbu v roce 1998. Těmito námitkami se krajský soud blíže nezabýval s tím, že právní předchůdci žalobkyň (J. a E. F.) se mohli proti zrušení kolaudačního rozhodnutí bránit správní žalobou, pokud s ním nebyli srozuměni. To se nestalo a v nyní souzené věci již nelze tento deficit dohnat, neboť jeho předmětem je přezkum rozhodnutí o odstranění části stavby jako výsledku řízení o vydání dodatečného stavebního povolení. Dané doplnění žaloby bylo navíc učiněno nad rámec žalobních bodů po uplynutí dvouměsíční (koncentrační) lhůty.

III. Shrnutí argumentace obsažené v kasační stížnosti a ve vyjádření žalovaného

[11] Stěžovatelky podaly dne 20. 1. 2014 blanketní kasační stížnost, kterou k výzvě Nejvyššího správního soudu doplnily dne 24. 2. 2014. V doplnění kasační stížnosti předně zpochybnily závěr žalovaného a stavebního úřadu, podle nějž jim nespovídá vlastnické či jiné právo ke zdi mezi domy č. p. 92 a 96, které by je opravňovalo provést spornou část stavby. Poukázaly na stanovisko vyhotovené Ing. J. K. a potvrzené oprávněným inženýrem Ing. Z. Z., z něž dle jejich názoru vyplývá, že mezi uvedenými domy se nenachází dvě zdi, ale jedna zeď. Z provedeného digitálního měření má dále vyplývat, že spára na jižní straně netvoří hranici mezi domy a že nadezdívka se celá nachází na zdi domu č. p. 92, tedy ve vlastnictví stěžovatelek.

[12] Krajský soud dle stěžovatelek nepřihlédl k § 51 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podle nějž lze k provedení důkazů využít všech prostředků, které jsou vhodné ke zjištění stavu věci a které nebyly získány nebo provedeny v rozporu s právními předpisy. Znalecký posudek tedy nemá v procesu dokazování privilegované postavení. Stěžovatelkami předložené stanovisko tak sice nelze považovat za (oponentní) znalecký posudek k posudku znalce Ing. Dumala, na němž založily své závěry správní orgány, povinností stavebního úřadu, žalovaného i soudu však bylo se s tímto stanoviskem řádně vypořádat, k čemuž dle stěžovatelek nedošlo.

[13] Stěžovatelky dle svého tvrzení jak ve správním řízení, tak v žalobě uvedly konkrétní důvody, kterými jimi předložená listina vyvrací závěry znaleckého posudku, tj. že postup znalce při stanovení tloušťky a skladby středních zdí mezi domy č. p. 92 a 96 je „*přínejmenším velmi nepřesný, ne-li amatérský*“. Naproti tomu předložené zaměření jasně definuje průběh a tloušťku střední zdi ve vazbě na rozsah stavby v době prodeje. Soudní znalec se přitom k uvedenému dokladu vůbec nevyjádřil, ač jej k tomu stavební úřad vyzval. Stejně tak se dle stěžovatelek správní orgány nevypořádaly ani s vyjádřením Ing. J. K. a Ing. Z. L. ze dne 10. 6. 2010, kteří na základě skutečného stavu a tvaru stavby č. p. 92 postavené v roce 1922 konstatovali, že dvorní vestavba v plném rozsahu navazuje na stávající dvorní stěnu na severní stavbě domu č. p. 92. Z toho má vyplývat, že na základě kupní smlouvy z roku 1926 byl odprodán pozemek kopírující stávající obvodovou stěnu dvorní stavby při severní hranici dnešního pozemku p. č. st. 126/1 a tudíž celá vnitřní nosná stěna stojí v celém rozsahu na zmíněném pozemku, jenž je ve vlastnictví stěžovatelek.

[14] Ve vztahu k druhému důvodu, pro nějž bylo nařízeno odstranění předmětné části stavby, tj. k existenci požární závady, je dle stěžovatelek napadený rozsudek krajského soudu nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost a nedostatek důvodů. Stěžovatelky ve správní žalobě poukazovaly na skutečnost, že danou závadu nebylo možné odstranit, neboť stavební úřad odmítl postup podle § 135 stavebního zákona, tedy uložení strpění vstupu k zazdění a zrušení komína spoluvlastníkům sousední nemovitosti. Krajský soud podle nich s touto námitkou řádně nevypořádal. Z předchozích rozsudků krajského soudu a Nejvyššího správního soudu vydaných v této věci je přitom patrné, že jiný přístup ke komínu za účelem odstranění závad než ze strany sousedů není možný.

[15] Stěžovatelky konečně také vytkly krajskému soudu, že se nezabýval napadeným rozhodnutím žalovaného v kontextu toho, že správní řízení probíhají *de facto* již od roku 1998. Tehdy stavební úřad v rozporu s principem právní jistoty a předvídatelnosti postupu správních úřadů a po uplynutí tříleté promlčecí lhůty dodatečně rozeslal domnělým opomenutým účastníkům kolaudačního řízení kolaudační rozhodnutí k předmětné stavbě (vydané v roce 1995), přičemž ti proti němu podali odvolání. Tento postup označil za nepřijatelný i Veřejný ochránce práv, jehož zprávu stěžovatelky přiložily ke správní žalobě. Soud se nezabýval ani námitkou vznesenou stěžovatelkami v doplnění žaloby, podle níž je třeba posoudit, zda kolaudační rozhodnutí k předmětné stavbě z roku 1995 není v právní moci.

[16] Žalovaný se ve svém vyjádření ke kasační stížnosti plně ztotožnil se závěry krajského soudu. Připomněl, že krajský soud zrušil v předchozím soudním řízení rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění části předmětné stavby a navazující rozhodnutí žalovaného z roku 2006 z důvodu, že stavební úřad si v otázce vlastnictví zdi mezi domy č. p. 92 a č. p. 96 učinil nepřezkoumatelný úsudek. Proto při novém projednání věci stavební úřad v řízení postupoval dle právního názoru soudu a nechal vypracovat jako podklad pro rozhodnutí nový znalecký posudek, kterým bylo konstatováno, že mezi objekty č. p. 92 a č. p. 96 není jedna společná zeď, ale dvě samostatné zdi, postavené vedle sebe, oddělené mezerou. Na základě tohoto nového podkladu pro rozhodnutí stavební úřad posoudil stěžovatelkami předložené důkazy a dospěl k závěru, že znalecký posudek je pro stavební úřad v předmětné věci věrohodný a stěžovatelkami předložené důkazy obsahově ani formálně jeho závěry nevyvrátily. Stavební úřad na základě svého úsudku dospěl k závěru, že stavebníkům svědčí právo provést stavbu na jejich zdi o tloušťce 15 cm, která je součástí domu č. p. 92, ale neopravňuje je k realizaci stavby na zdi o tloušťce 30 cm, která je součástí domu č. p. 96. Žalobkyně však v průběhu řízení doklady, které by je opravňovaly k provedení stavby na cizí nemovitosti, nepředložily. Žalovaný, který ve věci rozhodoval jako odvolací orgán, následně dospěl k závěru, že stavební úřad postupoval v řízení v souladu se zákonem. Důkazy, které byly pro řízení soustředěny, se stavební úřad zabýval

dostatečně a v odůvodnění svého rozhodnutí své úvahy, kterými byl veden při hodnocení podkladů pro rozhodnutí, dostatečně, jasně a srozumitelně popsal. Na rozdíl od stěžovatelek nepovažoval stavební úřad, odvolací orgán, ba ani soud znalecký posudek za „amatérský“.

[17] K nesprávnému posouzení požární závady, jako druhého důvodu pro odstranění předmětné části stavby, žalovaný uvedl, že odůvodnění soudu není nesrozumitelné, ani nedůvodné. Stěžovatelkami zmiňovaným uložením strpěním vstupu k zaldění a zrušení komína spoluvlastníkům sousední nemovitosti k odstranění požární závady způsobené stavebníkem při provádění stavby „Penzion u Formanů“ se jak stavební úřad, tak žalovaný i soud zabývali dostatečně. Ze spisu je zřejmé, že stěžovatelky nevyzvaly spoluvlastníky sousední nemovitosti k umožnění provedení nezbytných úprav v konkrétním termínu a za konkrétních podmínek. Stěžovatelky tedy ani v této věci neprojevily dostatek snahy o odstranění požární závady způsobené jejich stavbou.

IV. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[18] Kasační stížnost není důvodná.

[19] Nejvyšší správní soud shrnuje, že stavební úřad nyní napadeným rozhodnutím nařídil stěžovatelkám odstranit část stavby „Penzion u Formanů“ (k jejímu bližšímu vymezení viz bod [2] výše). Jedná se o stavební úpravy, k nimž došlo již v průběhu let 1993 a 1994, a tak je pro lepší porozumění posuzované věci nejprve třeba podat alespoň **stručný přehled správních řízení, která předcházela nynějšímu rozhodnutí.**

[20] Jak Nejvyšší správní soud ověřil ze správního spisu, stavební úřad vydal stavební povolení na stavbu „Penzion u Formanů“ dne 11. 1. 1993. Podle uvedeného povolení a přiložené projektové dokumentace měla stavba spočívat v rekonstrukci části domu č. p. 92 stojícího na ul. Osvobození v Otrokovicích. Deklarovaným účelem rekonstrukce bylo vybudování penzionu s bytovací kapacitou 8 osob, který by byl propojen s vinárnou, jež byla v suterénu domu zřízena již dříve. Stavební povolení zároveň stanovilo, že stavba bude umístěna na pozemku st. pl. 126/1.

[21] Majitelé sousedního domu č. p. 96 adresovali právním předchůdcům stěžovatelek (manželům J. a E. F.) a stavebnímu úřadu v letech 1993 a 1994 několik stížností na průběh rekonstrukce. Například v přípisě zasláném stavebnímu úřadu dne 25. 3. 1994 uvedli, že „*bez jakékoliv dohody s námi byla provedena nádstavba na naši zdi ve výšce cca. 60 cm a tím nebyl dodržen stavební projekt*“. V dalším přípisě (ze dne 27. 4. 1994) spolumajitelka domu č. p. 96 paní Š. upozornila stavební úřad kromě jiného na to, že do zdi domu č. p. 96 byly v průběhu přestavby penzionu u Formanů zabudovány trámy a dále že došlo k narušení komína v daném domě.

[22] Stavební úřad následně zahájil řízení o odstranění části stavby (dne 30. 5. 1994), v jehož průběhu manželé F. připustili, že rekonstrukce jejich domu neproběhla plně v souladu s projektovou dokumentací, podle jejich názoru se však jednalo o drobné změny. Zároveň zpochybnili tvrzení majitelů domů č. p. 96 o vlastnictví předmětné zdi. Rozhodnutím ze dne 21. 7. 1994 stavební úřad nařídil manželům F. odstranění části stavby „Penzion u Formanů“ provedené v rozporu s projektovou dokumentací. Uvedené rozhodnutí však rozhodnutím ze dne 6. 12. 1994 zrušil Okresní úřad Zlín. Rozhodnutí Okresního úřadu Zlín poté částečně změnilo Ministerstvo hospodářství ČR rozhodnutím ze dne 24. 2. 1995 (vydaným v přezkumném řízení). V návaznosti na toto rozhodnutí stavební úřad věc nově projednal a dne 3. 11. 1995 rozhodl o dodatečném povolení části stavby (nadezdění zdi mezi domy č. p. 92 a 96). Uvedené rozhodnutí však bylo zrušeno Okresním úřadem Zlín rozhodnutím ze dne 23. 10. 1998.

[23] V mezidobí (dne 20. 2. 1995) vydal stavební úřad na žádost manželů F. kolaudační rozhodnutí, kterým jim povolil užívání předmětné stavby pod označením „Penzion Eva club“. V roce 1998 stavební úřad uvedené kolaudační rozhodnutí dodatečně zaslal vlastníkům domu č. p. 96 s tím, že jsou jim zachována jako účastníkům řízení veškerá práva, jak je uvedeno v poučení daného rozhodnutí. Proti kolaudačnímu rozhodnutí následně podali dva z majitelů domu č. p. 96 odvolání, kterému Okresní úřad Zlín rozhodnutím ze dne 23. 10. 1998 vyhověl a kolaudační rozhodnutí zrušil. Okresní úřad konstatoval, že stavba nebyla provedena v souladu s projektovou dokumentací a že se nejednalo o nepodstatné změny. Změna spočívající v nástavbě zdi mezi domy č. p. 92 a 96 o 56,3 cm oproti schválené dokumentaci je změnou, která vyžadovala stavební povolení a měla tak být projednána v řízení podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Okresní úřad dále stavebnímu úřadu vytkl, že přes upozornění vlastníků sousední nemovitosti povolil užívání stavby, jejíž provedení nebylo v souladu s požárními předpisy. Odkázal přitom na upozornění okresního požárního rady ze dne 24. 3. 1995, podle něž trámy zabudované v komínovém průduchu brání řádnému a nerušenému užívání stavby.

[24] Stavební úřad zahájil nové řízení o odstranění části stavby „Penzion u Formanů“ oznámením ze dne 9. 2. 2000. V letech 2001 a 2002 vydal stavební úřad rozhodnutí o odstranění části stavby, která byla v obou případech zrušena odvolacím orgánem. V roce 2005 rozdělil stavební úřad řízení na dvě části. Jedna část se týkala dispozičních vnitřních změn provedených v rozporu s projektovou dokumentací, druhá se týkala nadezdívky a stavebních úprav s tím souvisejících, které bezprostředně navazují na zeď mezi domy č. p. 92 a 96. Předmětem řízení v nyní souzené věci je řízení o odstranění části nadezdívky a stavebních úprav s tím souvisejících.

[25] V rozhodnutí o odstranění části stavby ze dne 4. 4. 2006 stavební úřad svůj závěr o tom, že sporná zeď mezi domy č. p. 92 a 96 je „společná“, odůvodnil odkazem na dokumenty týkající se historie těchto staveb nalezené ve státním archivu. Krajský soud v rozsudku č. j. 30 Ca 200/2006 – 67 shledal odůvodnění daného závěru ze strany stavebního úřadu i žalovaného nepřezkoumatelným. Řádně nebyla podle krajského soudu vypořádána ani námitka stěžovatelek o nemožnosti odstranění požární závady bez součinnosti sousedů. Nejvyšší správní soud rozsudkem č. j. 1 As 17/2009 – 101 zamítl kasační stížnost žalovaného proti uvedenému rozsudku krajského soudu.

[26] V průběhu navazujícího správního řízení stavební úřad oslovil Ing. Zbyňka Dumala, znalce v oboru stavebnictví, autorizovaného inženýra pro pozemní stavby, s žádostí o vypracování znaleckého posudku, který by umožnil stanovení vlastnictví sporné zdi. Znalec po ohledání místa a znaleckém průzkumu provedeném dne 31. 3. 2010 a po prostudování materiálů poskytnutých stavebním úřadem dospěl k závěru, že mezi předmětnými objekty jsou dvě samostatné zdi o tloušťce 30 cm (zeď ze strany objektu č. p. 96) a 15 cm (zeď ze strany objektu č. p. 92). Blíže viz jeho znalecký posudek ze dne 5. 4. 2010, č. 633/211/2010.

[27] V reakci na tento znalecký posudek předložily stěžovatelky stavebnímu úřadu „stanovisko“ J. K. (zaměstnanec společnosti GEOZET s.r.o.) a Ing. Z. L. z 10. 6. 2010, odkazující na provedené geodetické zaměření mezi domy č. p. 92 a 96 ze dne 25. 5. 2010. „Zaměření skutečného stavu a tvaru č. p. 92“ je podepsáno Ing. L. Z., úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem. Ve zmíněném stanovisku je konstatováno, že mezi uvedenými domy se nachází pouze jedna zeď, která je v suterénu tl. 450 mm, v přízemí však ustupuje na stěnu tl. 300 mm (směrem severním) a v podkroví následně stěna tl. 150 mm doznává ustoupení směrem jižním. I kdyby tak sporná stěna byla postavena jako společná se střední osou (v přízemí stěna tl. 300 mm), v podkroví již je stěna tl. 150 mm v plném rozsahu na pozemku přiléhajícím ke st. pl.

126/1 k. ú. Kvítkovice u Otrokovic. Podle stěžovatelek se tedy sporná nadezdívka celá nachází na zdi domu č. p. 92.

[28] Stavební úřad se následně obrátil na Zeměměřický a katastrální inspektorát v Brně (dále jen „inspektorát“) s několika dotazy týkajícími se předloženého zaměření skutečného stavu. Kromě jiného se dotazoval, zda může být předložené zaměření pro stavební úřad dokladem pro rozhodování o dané hranici mezi pozemky a s tím související umístění zdi mezi domy a dále na význam skutečnosti, že v zaměření je uvedena jako stanovená mezní polohová chyba 0,40 m. Inspektorát ve svém sdělení stavebnímu úřadu poukázal na skutečnost, že předmětné „zaměření skutečného stavu a tvaru č. p. 92“ nespĺňuje základní náležitost vyžadovanou § 12 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, neboť není řádně ověřeno, že náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům a podmínkám dohodnutým s objednatelem. K dotazu na stanovenou mezní polohovou chybu podal inspektorát stručný výklad teorie pravděpodobnosti a vyrovnávacího počtu. Konstatoval, že v katastru nemovitostí se souřadnice podrobných bodů polohopisu určují s přesností, která je dána základní střední souřadnicovou chybou $m_{xy} = 0,14$ m (což si lze představit jako plochu kruhu o poloměru 14 cm, o které tvrdíme, že zde všude může určený bod být). Jako mezní souřadnicová chyba u_{xy} je pak stanoven dvojnásobek základní souřadnicové chyby m_{xy} a jako mezní polohová chyba násobek druhé odmocniny čísla $2 u_{xy}$ (tj. 40 cm).

[29] Dne 31. 5. 2011 vydal stavební úřad **nyní posuzované rozhodnutí o odstranění části stavby „Penzion u Formanů“**. Rozhodnutí vydal na základě § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle nějž nařídí stavební úřad vlastníku stavby odstranění „stavby nebo zařízení postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním. Odstranění stavby se nenařídí, pokud stavebník prokáže, že stavba je v souladu s veřejným zájmem, zejména s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými zvláštními předpisy a jestliže stavebník v řízení o odstranění stavby podá žádost o její dodatečné povolení a předloží podklady a doklady vyžádané stavebním úřadem v jím stanovené lhůtě a v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení“ [pozn. soudu – vzhledem k tomu, že předmětné řízení o odstranění stavby bylo zahájeno ještě za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb., postupovaly správní orgány v tomto řízení podle zákona č. 50/1976 Sb. i po nabytí účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (v souladu s § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.); v rozsudku užívaná zkratka „stavební zákon“ proto odkazuje na zákon č. 50/1976 Sb.].

[30] Stavební úřad předně konstatoval existenci rozporů části stavby s vydaným stavebním povolením, které byly dostatečně prokázány již v předchozích řízeních. Při realizaci stavby tak došlo v rozporu se stavebním povolením k navýšení úrovně hřebene pultové střechy nadezdívkou na stav + 6,75 m oproti povolenému stavu + 5,85 m od $\pm 0,00$, dále k přesahu střechy (části krovu, oplechování, krytiny) na pozemek st. č. 126/2 o 200 mm a konečně také k zásahu do zdi sousedního domu č. p. 96 a do komína mezi domy č. p. 92 a 96. Posledně uvedený zásah má pak rovněž „požární aspekty“.

[31] Vzhledem k tomu, že v průběhu řízení o odstranění části stavby stavebník podal žádost o dodatečné povolení stavby, bylo povinností stavebního úřadu posoudit:

- zda stavebník předložil podklady a doklady (vyžádané stavebním úřadem) v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení;
- a dále zda stavebník prokázal soulad s veřejným zájmem.

Stavební úřad dospěl k závěru, že nebyla splněna ani jedna z těchto podmínek.

[32] Nesplnění **podmínky spočívající v předložení dokladů v rozsahu jako pro stavební povolení** spatřoval stavební úřad v tom, že stěžovatelky (a ani jejich právní předchůdci) nebyly schopny prokázat splnění podmínek plynoucích z § 58 odst. 2 stavebního zákona. Podle uvedeného ustanovení stavebník „*musí prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní.*“

[33] V této souvislosti byla sporná zejména otázka, zda stavebníkovi svědčilo právo provést stavbu na zdi mezi domy č. p. 92 a 96. Majitelé domu č. p. 96 namítají, že stavba neoprávněně zasahuje do „jejich zdi“, již od doby, kdy probíhala realizace stavby. Stavební úřad se tak opakovaně pokoušel o dohodu mezi stranami sporu ohledně této občanskoprávní námítky a vybízel je k podání žaloby k civilnímu soudu. Vzhledem k tomu, že k podání takové žaloby nikdy nedošlo, bylo na stavebním úřadu, aby si úsudek o dané námítce učinil sám (srov. § 137 odst. 3 stavebního zákona).

[34] Původně stavební úřad dovodil, že se jedná o společnou zeď a že k právu provést na zdi stavbu je nutný souhlas všech spoluvlastníků zdi. V řízení vedeném po zrušení jeho rozhodnutí rozsudkem krajského soud č. j. 30 Ca 200/2006 – 67 tento závěr korigoval tak, že mezi domy č. p. 92 a 96 není společná zeď, ale dvě samostatné zdi oddělené mezerou. Dále konstatoval, že zásah nadezdívkou, přesahem střechy a ukotvením trámů se dotýká i zdi situované blíže k domu č. p. 96. Vzhledem k tomu, že přestavba zahrnující tyto zdi měla proběhnout v období cca. po roce 1931, vycházel stavební úřad při posuzování otázky vlastnictví těchto zdí z § 293, 297 a 404 zákona č. 946/1811 Sb. z.s., obecného zákoníku občanského. Na základě těchto ustanovení dovodil, že zmíněné zdi jsou integrální součástí staveb, které ohraničují. Zeď, která je blíže domu č. p. 96, je tedy ve vlastnictví vlastníků domu č. p. 96.

[35] Stěžovatelky s tímto závěrem nesouhlasí a argumentují, že stěna, na kterou navazuje předmětná nadstavba, je v jejich vlastnictví (blíže viz shrnutí v bodech [11] až [13] výše).

[36] Stěžovatelky oponují závěru správních orgánů (potvrzeného krajským soudem) o existenci dvou samostatných zdí mezi domy č. p. 92 a 96 zejména odkazem na stanovisko p. K. a p. L. K tomu Nejvyšší správní soud předně uvádí, že není pravdou, že by krajský soud toto stanovisko v rozporu s § 51 odst. 1 správního řádu pomínil. Krajský soud se žalobní námítkou, podle níž správní orgány nezohlednily zaměření skutečného stavu a tvaru domu č. p. 92 p. K. a potvrzené p. Z., podrobně zabýval na stranách 10-12 napadeného rozsudku. Dovodil, že toto stanovisko nijak nevyvrací závěry plynoucí ze znaleckého posudku p. Dumala (z nějž ve svých rozhodnutích vycházely správní orgány). Znaleckému posudku přitom nepřiznal žádné „privilegované“ důkazní postavení, jak namítají stěžovatelky, pouze po posouzení předmětného stanoviska dovodil, že z předloženého zaměření nijak jednoznačně nevyplývá, že se mezi domy č. p. 92 a 96 nenachází dvě zdi, ale jen jedna zeď. Podle krajského soudu tak z předloženého geodetického zaměření vyplývá v podstatě pouze to, že vnitřní nosná stěna stojí v celém rozsahu na pozemku p. č. st. pl. 126/1. Z toho však nelze dovozovat, že k dodatečnému stavebnímu povolení není nutný souhlas sousedů.

[37] Nejvyšší správní soud se s tímto hodnocením ztotožňuje a doplňuje k němu následující. V první řadě považuje za problematické jednoznačné závěry stěžovatelek, podle nichž se nachází těsně za hranicí jejich pozemku zeď o tl. 150 mm, vyvozované z geodetického zaměření, jestliže byla u zaměření mezní polohová chyba stanovena na 0,40 m (k tomu blíže viz výklad v bodě [28] výše). Dále, i kdyby odpovídala skutečnosti tvrzení obsažená ve stanovisku p. K. a p. L., podle nichž se mezi předmětnými domy nachází pouze jedna zeď, jejíž část na úrovni podkroví se celá

nachází nad pozemkem stěžovatelek, samo o sobě by to nic nevyovídalo o tom, kdo je vlastníkem příslušné zdi (či její části).

[38] Bylo-li by prokázáno, že mezi domy č. p. 92 a 96 se skutečně nachází pouze jedna zeď, vedlo by to pouze k potvrzení původně stavebním úřadem zastávaného názoru, že se jedná o zeď společnou. Při určování jejího vlastnictví by totiž bylo na místě aplikovat ustanovení obecného zákoníku občanského (tedy občanského zákoníku účinného v době, kdy došlo k jejímu zbudování) upravující tzv. rozhrady, tj. překážky oddělující hranice dvou pozemků. Dle § 854 obecného zákoníku občanského mohly být takovými rozhradami například „*brázdy, ploty dělané i samorostlé, obrady, zdi, soukromé potoky, stoky*“, přičemž zákon stanovil vyvratitelnou domněnku, že se nacházejí ve „*společném vlastnictví*“ majitelů pozemků, na jejichž pomezí se nacházejí.

[39] Uvedené ustanovení se aplikovalo rovněž na případy, kdy dvě budovy oddělovala společná zeď, jejíž vlastnictví nebylo možné určit. Pozdější občanské zákoníky sice obdobný institut neupravovaly, avšak podle judikatury Nejvyššího soudu nemá tato skutečnost vliv na trvání takto jednou založeného spoluvlastnického vztahu. Například v rozsudku ze dne 20. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2097/2006, Nejvyšší soud konstatoval, že „*v době před 1. 1. 1951 nebylo vyloučeno spoluvlastnictví zdi oddělující sousedící stavby rozdílných vlastníků. Na trvání tohoto zvláštního spoluvlastnického vztahu nemá vliv skutečnost, že občanské zákoníky z roku 1950 a 1964 možnost takového vztahu neupravují*“. V rozsudku ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2005/2010, Nejvyšší soud doplnil, že „*pro tento postup hovoří především to, že spoluvlastnictví dělicí zdi lze zásadně považovat za spravedlivé uspořádání vztahu mezi vlastníky sousedních domů, tvořících původně dům jediný, neboť pro každého z nich plní zeď stejnou funkci – ukončuje jeho dům, a každý z nich má tudíž na jejím vlastnictví rovnocenný zájem. Tomuto pohledu nasvědčuje též skutečnost, že právní domněnku spoluvlastnictví dělicí zdi (a rozhrad vůbec) zakotvuje i nový ObčZ (zákon č. 89/2012 Sb.) v § 1024 odst. 1“ (srov. také Spáčil, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 181-183).*

[40] Také v nynějším případě přitom lze dnes již jen stěží určit, na kterém z pozemků byla sporná zeď mezi domy č. p. 92 a 96 postavena. Stěžovatelky ve správním řízení i v řízení před krajským soudem argumentovaly „*kupní smlouvou z roku 1926*“, kterou „*původní vlastníci manželé V. (...) odprodali přiměřené části svých pozemků manželům Ch.*“. Mají tak zřejmě na mysli kupní smlouvu ze dne 4. 1. 1924, kterou manželé V. prodali manželům Ch. „*nově utvořenou stavební částici parc. čís. 126/2 vložka číslo : 500 v Kvítkovicích, s domkem čís. 96 o výměře 3 ary 44 m², jak takto vznikla rozdělením původní stavební částice čís. 126 na stavební částici 126/1 a 126/2 a jak zakreslena jest v situačním nákrese evidence katastru (...)*“. Z uvedené smlouvy však nijak neplyne, že by si manželé V. a manželé Ch. upravili režim vlastnictví ke zdi oddělující jejich domy odchýlně oproti režimu předpokládaném tehdy účinným § 854 obecného zákoníku občanského. Stejně tak nelze přesně určit, kudy vedla hranice pozemků a zda se nacházela tehdejší hraniční zeď mezi domy č. p. 92 a 96 pouze na některém z nich, případně na kterém, z kopie výkazu ploch založené ve spisu. Nelze tak přisvědčit argumentaci stěžovatelek, podle níž celá vnitřní nosná stěna dvorní vestavby, která navázala na stávající dvorní stěnu na severní straně domu č. p. 92, se prokazatelně nachází na pozemku p. č. st. 126/1, tedy ve vlastnictví stěžovatelek.

[41] Nutno připomenout, že bylo úkolem stěžovatelek, aby v řízení o odstranění stavby prokázaly, že jim (respektive jejich právním předchůdcům) svědčilo právo provést stavbu na zdi mezi domy č. p. 92 a 96, pokud chtěly, aby stavební úřad dodatečně povolil příslušnou část stavby prokazatelně provedenou v rozporu s projektovou dokumentací. Nejvyšší správní soud je ve shodě se stavebním úřadem, žalovaným i krajským soudem názoru, že se jim to nepodařilo.

[42] Ohledně **podmínky souladu s veřejným zájmem** stavební úřad v posuzovaném rozhodnutí poukázal na rozpor s veřejným zájmem na dodržení požární bezpečnosti stavby. Konstatoval, že úpravami provedenými stavebníkem v průběhu realizace stavby, které jsou v rozporu s projektovou dokumentací, stavebník mimo jiné zasáhl do komínového tělesa nacházejícího se mezi domy č. p. 92 a 96, přičemž tyto úpravy měly na stavbu negativní vliv z hlediska požární bezpečnosti. Tyto závady dosud nebyly odstraněny.

[43] K stěžovatelkám navrhovanému řešení v podobě zazdění a zrušení komínu stavební úřad uvedl, že tím by došlo pouze k částečné nápravě, protože prostupující trámy nosné konstrukce mezonetu z požární dělící zdi stěžovatelky nejsou ochotny odstranit (a ani to nenavrhují).

[44] K námitce stěžovatelek, že požární závadu nelze odstranit bez součinnosti sousedů, a tak by měl stavební úřad postupovat podle § 135 odst. 1 stavebního zákona a uložit majitelům domu č. p. 96 strpění provedení těchto prací, uvedl stavební úřad následující. Připustil, že úvaha o možné aplikaci § 135 odst. 1 stavebního zákona je v zásadě na místě, neboť odstranění předmětné požární závady není možné provést kompletně ze strany domu č. p. 92. Stěžovatelky však dle stavebního úřadu dosud nijak nepřistoupily k realizaci těchto prací, zejména nevyzvaly vlastníky sousední nemovitosti k umožnění nezbytných úprav v konkrétním termínu a za konkrétních podmínek. Není tedy ani zjištěno, že by vlastníci sousední nemovitosti odepřeli umožnit konkrétní navržené úpravy. Stavební úřad proto označil případné využití postupu dle § 135 cit. zákona za předčasné, neboť by musel ukládat povinnost strpět blíže neurčený postup.

[45] Stavební úřad vážil rovněž proporcionalitu zásahu do dotčených základních práv, který by aplikací § 135 stavebního zákona vznikl. Poukázal na to, že před vznikem požární závady měli vlastníci domu č. p. 96 komín použitelný, zatímco nyní jej používat nelze a zazděním by se stal nepoužitelný trvale. Proto označil zásah do vlastnických práv vlastníků sousední nemovitosti aplikací uvedeného ustanovení za aktuálního stavu a způsobem navrženým stěžovatelkami (tj. zazděním a zrušením komína) také za nepřiměřený.

[46] Podle stěžovatelek se krajský soud s jejich žalobními námitkami směřujícími proti těmto závěrům stavebního úřadu (aprobovaným žalovaným) ve svém rozsudku nevypořádal (viz bod [14] výše). S tím však Nejvyšší správní soud nesouhlasí. Krajský soud na str. 10 napadeného rozsudku shrnul závěry stavebního úřadu týkající se dané otázky a konstatoval, že se s odůvodněním stavebního úřadu ohledně neaplikace § 135 stavebního zákona plně ztotožnil. V postupu stavebního úřadu dle krajského soudu nelze spatřovat nerespektování právního názoru vysloveného v předchozích rozsudcích krajského soudu a Nejvyššího správního soudu, neboť oba soudy stavebnímu úřadu v rozsudcích pouze uložily, aby podrobněji vyhodnotil, zda není na místě aplikovat postup podle § 135 stavebního zákona.

[47] Jestliže stěžovatelky v kasační stížnosti dále namítají, že jiný přístup ke komínu za účelem odstranění závad než ze strany sousedů není možný, pak je nutno uvést, že stavební úřad ve svém rozhodnutí tento závěr nijak nepopírá. Stavební úřad pouze uvedl, že postup podle § 135 stavebního zákona považuje za aktuálního stavu za předčasný a že by představoval nepřiměřený zásah do vlastnických práv majitelů sousedního domu č. p. 96. Nejvyšší správní soud (stejně jako krajský soud) s výše shrnutou argumentací správního orgánu plně souhlasí.

[48] Stěžovatelky konečně také namítly, že krajský soud se nezabýval napadeným rozhodnutím žalovaného v kontextu toho, jak dlouho již probíhají řízení o odstranění části stavby „Penzion u Formanů“, a dále že se nezabýval údajnou **nezákonností zrušení kolaudačního rozhodnutí**

vydaného k předmětné stavbě dne 20. 2. 1995 (tj. rozhodnutí Okresního úřadu Zlín ze dne 23. 10. 1998).

[49] K uvedené kasační námitce Nejvyšší správní soud uvádí, že není pravdou, že by krajský soud příslušnou žalobní námitku pominul. Na stranách 7 a 8 svého rozhodnutí jasně vysvětlil, z jakých důvodů se otázkou zákonnosti zmíněného rozhodnutí Okresního úřadu Zlín v nynějším řízení nelze blíže zabývat. Krajský soud předně konstatoval, že daný žalobní bod byl uplatněn po lhůtě stanovené v § 72 odst. 1 s. ř. s., dále poukázal na skutečnost, že právní předchůdci stěžovatelů se mohli proti rozhodnutí o zrušení kolaudačního rozhodnutí bránit správní žalobou a že jejich nečinnost v tomto směru nelze dohánět nyní. S tímto hodnocením se Nejvyšší správní soud plně ztotožňuje. Toliko nad rámec uvedeného dodává, že rozumí frustraci stěžovatelů z toho, jak dlouho již probíhají rozličná správní řízení týkající se jejich stavby „Penzion u Formanů“. Nicméně správní soudy nemohou k této skutečnosti přihlížet jako k jakési „polehčující okolnosti“ (tak jak je to možné například v trestním řízení, srov. § 39 odst. 3 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku), a to již jen z toho důvodu, že by tím znevýhodnily majitele domu č. 96, kteří se po stejně dlouhou dobu domáhají ochrany svých práv.

V. Závěr a náklady řízení

[50] Nejvyšší správní soud tedy shledal všechny námitky uplatněné stěžovatelkami nedůvodnými; jelikož v řízení nevyšly najevo ani žádné vady, k nimž musí kasační soud přihlížet z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.), zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 věta druhá s. ř. s.).

[51] O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 za použití § 120 s. ř. s. Žalobkyně nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci neměly úspěch, žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladu řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly.

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

V Brně dne 26. března 2014

JUDr. Lenka Kaniová
předsedkyně senátu