



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Kaniové a soudců JUDr. Josefa Baxy a JUDr. Ivo Pospíšila v právní věci žalobce: **P. D.**, zastoupen JUDr. Vladislavou Rapantovou, advokátkou se sídlem Dukelská 891/4, Olomouc, proti žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**, se sídlem třída Tomáše Bati 21, Zlín, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 1. 2017, sp. zn. KUSP 78980/2016 ÚP-IS, č. j. KUZL 5319/2017, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) R. D., II) D. D.**, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 4. 2019, č. j. 30 A 23/2017-64,

**t a k t o :**

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 4. 2019, č. j. 30 A 23/2017-64, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení věci a rozsudek krajského soudu**

[1] Městský úřad Chropyně (dále též „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 2. 11. 2016, č. j. MCH 6371/2016, sp. zn. 435/2016/OVŽP, na základě žádosti stavebníka (S. E.) rozhodl o dodatečném povolení stavby „Stavební úpravy a změna stavby rodinného domu č. p. X“. Jednalo se o částečné odstranění obvodového zdiva, přezdění vnitřní zdi, provedení nové stropní konstrukce v dílně, odstranění části pultové střechy nad částí průjezdu a nad dílnou a odstranění části dvorního obvodového zdiva v prostoru pudy. Pro pochopení celkové situace je důležité poznamenat, že rodinný dům č. p. X je postaven na samé hranici s pozemkem ve vlastnictví žalobce a osoby zúčastněné na řízení I). Stavba na tomto pozemku (dům č. p. X) těsně přiléhá k rodinnému domu stavebníka. Osoba zúčastněná na řízení II) je vlastníci pozemku p. č. st. X, jehož součástí je stavba č. p. X, která k domu stavebníka přiléhá z druhé strany.

[2] Stavební úřad v řízení o dodatečném povolení stavby uzavřel, že byly splněny příslušné zákonné požadavky, mj. to, že stavebník prokázal vlastnické právo k pozemku, na němž se předmětná stavba nachází. Žalobce již v rámci správního řízení namítal, že průběh vlastnické hranice mezi jeho pozemkem (p. č. st. X v k. ú. P.) a pozemkem stavebníka (p. č. st. X v k. ú. P.) nebyl prokázán, a tudíž nebylo doloženo splnění jedné ze zákonných podmínek nutných pro vydání dodatečného povolení stavby.

[3] Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali žalobce, osoba zúčastněná na řízení I) a paní L. D. odvolání, které žalovaný v záhlaví popsáním rozhodnutím zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil.

[4] Žalobce proti rozhodnutí o odvolání brojil žalobou u Krajského soudu v Brně, který na jejím základu rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[5] Krajský soud se v první řadě zabýval otázkou, na základě jakých podkladů správní orgány osvědčily jako splněnou podmínku prokázání vlastnického práva k pozemku, na němž je dodatečně povolena stavba umístěna. Krajský soud se zaměřil na nově vytyčenou vlastnickou hranici pozemků p. č. st. X a p. č. st. X v k. ú. P., stanovenou rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, pracoviště Kroměříž ze dne 24. 6. 2014, č. j. OR-351/2013-708-18. Posledně uvedené rozhodnutí upravilo hranici mezi zmiňovanými pozemky tak, že hranice bude nově vedena přes body č. 5-129, 5-141 a 401-1. Krajský soud zdůraznil, že bod 401-1 nebyl nikdy zaměřen (resp. ze spisového materiálu nevyplývá opak), takže panují odůvodněné pochybnosti o jeho umístění v terénu. Umístění stavby na pozemku musí být jasně patrné, včetně vzdálenosti umístění stavby od hranice, popřípadě její přesah na sousední pozemek. Takové vytyčení musí být provedeno odborně (např. jej musí provést oprávněná autorizovaná osoba). K takovému postupu však v dané věci nedošlo. Podle krajského soudu tedy nelze s jistotou říct, kde se nový bod 401-1 v terénu nachází. Stavebník tak nedostatečně prokázal, že stavba byla umístěna výhradně na pozemku v jeho vlastnictví. S ohledem na nově stanovenou vlastnickou hranici nemohou obstát další podklady, ze kterých správní orgány vycházely (zejména projektová dokumentace zpracovaná soukromou osobou, zaměření pozemků v minulosti).

[6] Skutečnost, že dům byl dle šetření postaven o 15 cm kratší, než měl být, taktéž nemůže prokázat, že stavebník stavěl na vlastním pozemku. Tvzení, že žalobce v řízení nepředložil žádný důkaz o tom, že by se stavba nacházela na jeho pozemku, je podle krajského soudu v dané situaci liché, neboť to nebyl žalobce, který měl prokazovat nesoulad daného povolení, nýbrž stavebník, který měl (i s ohledem na zjištěné skutečnosti) naopak pro úspěch jeho žádosti o legalizování stavby prokázat své vlastnické právo k danému pozemku.

## II. Kasační stížnost a vyjádření účastníků řízení

[7] Proti rozsudku krajského soudu brojí žalovaný (stěžovatel) kasační stížností.

[8] V ní nejprve připomněl, že stavebník žádal o dodatečné povolení stavby před účinností novely stavebního zákona provedené zákonem č. 225/2017 Sb. Doklady prokazující vlastnické právo by tak musel doložit pouze v případě, že by tuto skutečnost nešlo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Z údajů dostupných v katastru nemovitostí vyplynulo, že stavebník je vlastníkem pozemku p. č. X, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. X provedená výlučně na tomto pozemku. Takto byla koncipována i projektová dokumentace vypracovaná autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby. Stěžovatel neměl důvod pochybovat o správnosti projektové dokumentace dodatečně povolované stavby, neboť byla vypracována na podkladě platné katastrální mapy, jak to předepisuje vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

[9] Stěžovatel zdůraznil, že podle § 89 odst. 6 a § 114 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), si stavební úřad nemůže činit samostatný úsudek v případě námitek týkajících se rozsahu nebo existence vlastnických práv. Zákon pro takový případ stanoví povinnost stavebního úřadu vyzvat účastníky řízení, aby podali žádost o zahájení řízení před příslušným soudem ve lhůtě, kterou jim určí, a do doby rozhodnutí soudu řízení přerušit. Pokud účastníci řízení návrh nepodají, je stavební úřad oprávněn učinit si samostatný úsudek o námitce rozsahu či existence vlastnického práva. Stavební úřad v souzené věci takto postupoval.

[10] Stěžovatel nepřisvědčuje úvaze krajského soudu, že nebylo možno po stavebníkovi požadovat, aby nade vši pochybnost prokázal, že hodlá stavební záměr provést výlučně na svém pozemku, a nikoli na sousedním pozemku st. p. X. Byl to především žalobce, který v rámci hájení svých věcných práv k tomuto pozemku měl na základě výzvy stavebního úřadu učinit kroky k tomu, aby prokázal pravdivost tvrzení o možném zásahu stavebního záměru do jeho pozemku.

[11] Stěžovatel poukazuje na skutečnost, že část stavby rodinného domu na hranici s pozemkem p. č. st. X byla dotčena pouze stavebními úpravami. V takovém případě neměl stavební úřad důvod nechat geodeticky zaměřit bod 401-1, ale mohl vycházet z platné katastrální mapy a dalších podkladů, které v řízení nashromáždil. Dále stěžovatel uvádí, že krajský soud nepravdivě vypořádal žalobní bod týkající se otázky předmětu řízení o dodatečném povolení stavby, pokud uvedl, že stěžovatel se námitkou týkající se tohoto předmětu nezabýval. Naopak, stěžovatel se jí zabýval v napadeném rozhodnutí, i ve vyjádření k žalobě.

[12] V závěru stěžovatel namítá zmatečně stanovenou výši náhrady nákladů řízení. Krajský soud uložil stěžovateli povinnost uhradit náhradu nákladů řízení v celkové výši 10.800 Kč. Tato částka, uvedená ve výroku II. rozsudku, se však neshoduje s odůvodněním rozsudku, ve které náklady řízení stanovil ve výši 9.600 Kč. Ani jedna z těchto částek však není správná (náklady řízení měly správně činit 9.800 Kč).

[13] Stěžovatel navrhuje, aby Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[14] Žalobce ve vyjádření ke kasační stížnosti zdůraznil, že stavebník nejprve požádal o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. V tomto řízení stavební úřad odkázal žalobce na civilní soud. Žalobce podal žalobu na určení průběhu vlastnické hranice. Stavebník následně svou žádost vzal zpět, tím odpadl právní zájem na určení, a žalobce proto vzal žalobu zpět. Stavebník pak stavbu provedl bez povolení. V řízení o dodatečném povolení stavby proto bylo jeho povinností doložit zaměření vlastnické hranice. Tento doklad nelze požadovat po vlastníku sousední stavby, který námitku zasahování stavby do sousedního pozemku uplatnil již v řízení o vydání stavebního povolení. Žalobce uvádí, že hranice mezi pozemky není zřejmá v terénu, a není tedy jasné, zda je stavba na pozemku žalobce, či nikoli. Pro ilustraci současně odkazuje na nezákonný a „šikanózní“ postup stavebního úřadu vůči žalobci v řízení týkajícím se rekonstrukce obytné části rodinného domu č. p. X. Žalobce namítá, že nemohlo jít pouze o změny dokončené stavby, jak tvrdí stěžovatel, neboť celé řízení se týkalo dodatečného povolení stavby. Podle žalobce krajský soud správně uzavřel, že projektová dokumentace nemůže vytyčovat vlastnickou hranici v terénu.

[15] Žalobce navrhuje zamítnutí kasační stížnosti.

[16] V replice k vyjádření žalobce stěžovatel uvedl, že řízení o rekonstrukci obytné části rodinného domu s nyní projednávanou věcí nesouvisí. Má tak za to, že Nejvyšší správní soud by se tímto bodem neměl zabývat. Na uvedené reagoval žalobce vyjádřením, ve kterém uvedl, že odkazem na jiné řízení se snažil pouze demonstrovat nezákonný postup stěžovatele vůči žalobci.

[17] Osoby zúčastněné na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřily.

### III. Posouzení kasační stížnosti

[18] Kasační stížnost splňuje formální požadavky předpokládané zákonem, je přípustná a projednatelná. Důvodnost kasační stížnosti posoudil soud v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž je povinen přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[19] Kasační stížnost je důvodná.

[20] V posuzované věci je spornou otázkou, zda bylo povinností stavebního úřadu nechat v terénu zaměřit bod 401-1, kterým probíhá (na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj ze dne 24. 6. 2014) vlastnická hranice mezi pozemky p. č. st. X a X.

[21] Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení o zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. (...).

[22] Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je stavebník k žádosti o stavební povolení povinen připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu.

[23] Podle § 114 odst. 3 stavebního zákona námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případech námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.

[24] V souzené věci je zásadní, že spoluvlastníci pozemku č. X, přímo sousedícího s pozemkem stavebníka, v průběhu řízení před správním orgánem uplatnili mimo jiné námitku stran nejasnosti průběhu vlastnické hranice mezi dotčenými pozemky.

[25] Postup stavebního úřadu při řešení námitek účastníků řízení upravuje shora citovaný § 114 odst. 3 stavebního zákona. Právní teorie a praxe<sup>1</sup> dospěla v tomto kontextu k rozlišování námitek veřejnoprávních (územně či stavebně technické námítky) a námitek občanskoprávních. Zatímco o námitkách veřejnoprávních rozhoduje vždy stavební úřad, u námitek občanskoprávních tomu tak vždy není.

[26] Občanskoprávní námítky je možné v souladu se zněním stavebního zákona dále rozdělit na dvě skupiny. První skupinou občanskoprávních námitek, jsou takové, které nepřekračují působnost stavebního úřadu, a ten je proto povinen o nich rozhodnout. Typicky se jedná o námítky, týkající se přepokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. - tedy o námítky budoucích imisí. Do druhé skupiny náleží námítky, které překračují rozsah působnosti stavebního úřadu. Jedná se typicky o námítky zpochybňující samotnou existenci vlastnického práva či jeho rozsah, námítky vydržení či existence věcného břemene. O těchto námitkách může s konečnou platností rozhodnout pouze soud; stavební úřad zde má toliko povinnost pokusit se o dosažení dohody mezi stranami sporu, která by předešla soudnímu řízení.

<sup>1</sup> srov. rozsudky ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007 - 52, č. 1602/2008 Sb. NSS, ze dne 25. 7. 2007, č. j. 1 As 1/2007 - 104, ze dne 14. 5. 2008, č. j. 1 As 46/2007 - 150, usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 27. 7. 2011, č. j. Konf 10/2011 - 7; Průcha, P., Gregorová, J. Stavební zákon. Praktický komentář, Nakladatelství Leges. Praha: 2017, Malý, S. Stavební zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2007, či stanovisko Veřejného ochránce práv - Zpráva o šetření ze dne 9. 2. 2015, sp. zn. 6669/2014/VOP, aj.

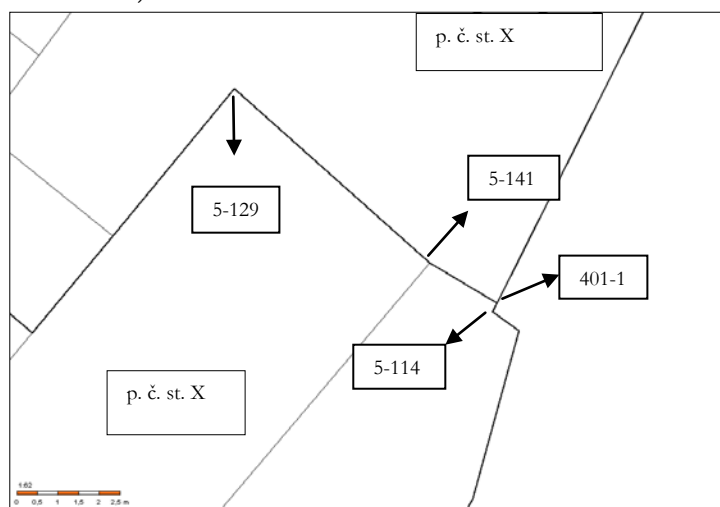
[27] Nedojde-li k dohodě účastníků řízení, je povinností stavebního úřadu postupovat podle § 57 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, tedy vyzvat účastníka řízení, který námitku uplatnil, aby podal žádost o zahájení řízení před soudem, přičemž mu k tomu současně usnesením určí podle § 39 odst. 1 správního řádu přiměřenou lhůtu. Pokud se účastník řízení na soud obrátí, musí stavební úřad řízení až do pravomocného rozhodnutí soudu přerušit. Jestliže tak neučiní, pravomoc rozhodnout o námitce se vrací stavebnímu úřadu, který musí v řízení pokračovat a učinit si o uplatněné námitce úsudek sám. „*Tento souběh pravomocí, resp. jejich přelévání, či dalo by se také říci jistá elasticita je vysvětlitelná tím, že účelem stavebního řízení je dospět vždy co nejhospodárnější a nejrychlejší cestou k vyřešení všech námitek a sporů, a tím i k efektivitě tohoto řízení.*“ (rozsudek č. j. 9 As 61/2007 – 52).

[28] Soud současně zdůrazňuje, že ze shora citované judikatury (a dále např. rozsudky ze dne 18. 10. 2018, č. j. 4 As 240/2018 – 38, ze dne 20. 8. 2019, č. j. 2 As 397/2018 – 33, a další) též jednoznačně vyplývá, že námitka spornosti průběhu vlastnické hranice je námitkou občanskoprávní a současně námitkou, která se týká rozsahu vlastnických práv.

[29] V nyní souzené věci proto nelze nic vytknout postupu stavebního úřadu, který ihned poté, co byla námitka týkající se průběhu vlastnické hranice uplatněna poprvé (při ústním jednání spojeném s místním šetřením dne 6. 9. 2016), vyzval účastníky řízení dotčené sporem o průběh vlastnické hranice k podání návrhu soudu k rozhodnutí sporné věci ve lhůtě jednoho měsíce. Současně účastníky řízení upozornil, že v případě nedoložení podání návrhu si o námitkách učiní úsudek sám a rozhodne ve věci. Návrh k soudu ve stanovené lhůtě (ani později) podán nebyl.

[30] Soud neshledává důvodnou argumentaci žalobce uplatněnou v žalobě i správním řízení, že žaloba na určení průběhu vlastnické hranice postrádá význam, neboť o jejím průběhu již pravomocně rozhodl katastrální úřad v řízení o opravě chyby v katastrálním operátu.

[31] Katastrální úřad pro Zlínský kraj na základě žádosti žalobce ze dne 11. 12. 2013 provedl opravu geometrického a polohového určení mezi parcelami katastru nemovitostí p. č. st. X a st. X v k. ú. P. (oznámení o provedení opravy bylo vydáno dne 7. 1. 2014). Zeměměřický a katastrální inspektorát v Brně následně (na základě odvolání stavebníka) věc vrátil katastrálnímu úřadu k novému projednání. Ten po přezkoumání měřického náčrtu č. 5 z roku 1939 dospěl k závěru, že byl při obnově operátu v roce 1995 převzat chybně. Na základě tohoto zjištění byl vytvořen neměřický záznam č. 404 a průběh hranice opraven. Opravená hranice mezi parcelami katastru nemovitostí č. st. X a X je po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí tvořena body č. 5-129, 5-141 a 401-1. Pro přehlednost níže soud podává grafické zobrazení vlastnické hranice mezi dotčenými pozemky tak, jak je nyní zaznamenána v katastru nemovitostí (včetně naznačení bodů tvořících vlastnickou hranici).



[32] V nyní souzené věci je zásadní, že i po provedení opravy (posunu vlastnické hranice) zůstal v katastru nemovitostí stav takový, že stavba č. p. X ležela plně na pozemku p. č. st. X (ve vlastnictví stavebníka). Z výpisu z katastru nemovitostí žádným způsobem nevyplývalo, že by po úpravě vlastnické hranice v katastru dotčená stavba ležela na pozemku žalobce. Nový průběh vlastnické hranice byl v katastru vyznačen tak, že stavba č. p. X nezasahuje na pozemek č. st. X – pokud s tímto žalobce (a další spoluvlastníci) nesouhlasili, zpochybňovali tím rozsah vlastnického práva tak, jak je evidován v katastru nemovitostí. Jednalo se přitom o otázku odlišnou, než byla řešena katastrálním úřadem při opravě katastrálního operátu. Výzva stavebního úřadu k podání návrhu k vyřešení tohoto sporu k civilnímu soudu tak měla své opodstatnění.

[33] Vzhledem k tomu, že tento návrh podán nebyl, učinil si stavební úřad úsudek o otázce rozsahu vlastnického práva (tvrzeného zasahování stavby na žalobcův pozemek) sám, a to na základě tvrzení účastníků řízení a souvisejících podkladů obsažených ve spisu.

[34] Nejvyšší správní soud předesílá, že v řízení o dodatečném povolení stavby je třeba zohlednit specifickou (a z hlediska stavebního práva abnormální) situaci, kdy je předmětem povolovacího procesu již dokončená stavba, provedená tzv. „načerno“. Je proto zcela logické, aby to byl zásadně stavebník nepovolené stavby, kdo musí prokázat, že stavba, o jejíž legalizaci usiluje, je v souladu s požadavky stavebního zákona (srov. rozsudek ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 – 36).

[35] Stavebník v nyní posuzované věci dokládal své vlastnické právo k dodatečně povolované stavbě zejména údaji z platné katastrální mapy a výpisy z katastru nemovitostí. Z nich vyplývá, že stavba č. p. X se žádnou svou částí nenachází na pozemku p. č. st. X ani nezasahuje do sousedního objektu č. p. X, ale je součástí pouze pozemku p. č. st. X. Soud na tomto místě připomíná, že podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je povinností žadatele připojit k žádosti doklady prokazující jeho vlastnické právo pouze tehdy, nelze-li toto právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Stavebnímu úřadu v nyní posuzované věci nelze vytýkat, že při posouzení této otázky vycházel v první řadě právě z údajů v katastru nemovitostí, které mohl ověřit dálkovým přístupem. V tomto ohledu proto lze uzavřít, že stavebník své vlastnické právo prokázal, a to již na základě skutečností vyplývajících z katastru nemovitostí.

[36] Žalobce však stav vyplývající z údajů v katastru nemovitostí rozporoval. Nejvyšší správní soud v této souvislosti připomíná, že povinností správního orgánu je podle § 3 správního řádu postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Současně je však nutno zdůraznit, že podle § 52 správního řádu jsou účastníci povinni označit důkazy na podporu svých tvrzení. Správní orgán není návrhy účastníků vázán, vždy však provede důkazy, které jsou potřebné ke zjištění stavu věci.

[37] Jak konstatoval soud v rozsudku ze dne 28. 2. 2013, č. j. 5 As 64/2011 – 66, „*povinnost vyplývající z § 52 správního řádu nelze vykládat v tom smyslu, že na účastníkovi řízení leží břemeno tvrzení a následně i důkazní břemeno ohledně zjišťovaných skutečností; je však povinen prokázat, co sám tvrdí, pokud má správní orgán právě z jeho tvrzení vycházet.*“ K břemenu tvrzení a důkaznímu břemenu v případě občanskoprávních námitek uplatněných ve stavebním řízení se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku č. j. 6 As 207/2014 – 36 následovně: „*Pokud jde o skutková zjištění, stavební úřad má podle § 3 správního řádu povinnost zjištit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nelze však přehlížet, že řešení „čistých“ občanskoprávních námitek ve stavebním řízení se svou podstatou blíží soudnímu rozhodování v občanskoprávním sporu. Proto není namísto klást na bedra správního orgánu povinnost zjišťovat skutkový stav jen na základě pouhých tvrzení dotčeného účastníka řízení v takovém rozsahu, jaký si vyžaduje posouzení souladu stavby s veřejnoprávními požadavky. Za rozumný lze označit požadavek, aby účastník vznášející občanskoprávní námitku důkazně podložil svá tvrzení alespoň do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti o tom, zda stavba způsobuje (příp. bude způsobovat) obtěžování nad míru přiměřenou poměrům*“

*či nikoliv (přiměřeně lze odkázat na důkazní standard ve sporných řízeních podle § 141 odst. 4 správního řádu). Podarí-li se vlastníkově sousední nemovitosti objektivně vyvolat popsané pochybnosti na straně stavebního úřadu, přesouvá se důkazní břemeno, tedy povinnost prokázat, že k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům nedochází (příp. nebude odcházet) na stavebníka, který usiluje o zpětnou legalizaci své stavby. V takové situaci je obdobně použitelná výše citovaná judikatura, podle níž má stavebník nepovolené stavby povinnost prokázat, že stavba je v souladu s veřejným zájmem, požaduje-li její dodatečné povolení.*

[38] Ve shora citované věci sice šlo o námitky v rozsahu působnosti stavebního úřadu, popsané závěry však lze dle Nejvyššího správního soudu přiměřeně vztáhnout i námitky stran rozsahu práv, o kterých si stavební úřad také může (resp. musí) učinit v případě nevyužití prostředků soudní ochrany úsudek sám. Povinností žalobce tak bylo důkazně podložit svá tvrzení do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti o tom, že vlastnické právo ve vztahu k dodatečně povolovaným stavbám nebylo řádně prokázáno. Pouhá námitka nezaměření bodu 401-1 v terénu nebyla podle Nejvyššího správního soudu způsobila takové pochybnosti vyvolat.

[39] Soud v této souvislosti zdůrazňuje, že žadatel o (dodatečné) stavební povolení je povinen prokázat své vlastnické právo ve vztahu ke stavbě, pro kterou (dodatečné) stavební povolení žádá [srov. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona]. Při posuzování nutnosti zaměření vlastnické hranice v terénu je proto podstatné, jaká stavba byla předmětem dodatečného povolování. Ze správního spisu plyne, že stavebník žádal dodatečné stavební povolení tyto stavební úpravy provedené bez povolení: 1) částečné odstranění obvodového zdiva ve dvorní části objektu mezi vraty a hospodářským objektem, které bylo vystavěno na nové základové konstrukci vedle původního zdiva z vnitřní strany objektu. Nová obvodová zeď byla prodloužena o 80 cm před předsíní směrem k objektu č. p. X s ponecháním vazby zdiva, 2) přezdění vnitřní zdi včetně nového základu mezi průjezdem a obytnou částí v délce 2,4 m, 3) provedení stropní konstrukce v dílně (technické místnosti) z nosníků a vložek v systému Ytong, 4) odstranění pultové střechy nad částí průjezdu a nad dílnou, 5) odstranění části dvorního obvodového zdiva v prostoru půdy.

[40] Již z popisu těchto stavebních úprav (přesně vymezených v předložené projektové dokumentaci) vyplývá, že žádná z nich nezasahuje do budovy v části vlastnické hranice s pozemkem p. č. st. X tvořené body 401-1 a 5-141, o jejíž vytyčení v terénu je veden spor. Provedením stavebních úprav pak nedošlo ke změnám ve vnějším půdorysném ani výškovém ohraničení stavby. Z tvrzení žalobce vůbec nevyplývá, která z částí dodatečně povolované stavby by měla zasahovat za vlastnickou hranici tvořenou body 5-129 a 401-1. Nutno poznamenat, že rekonstrukce štítové zdi na domě stavebníka, která těsně přiléhá k pozemku (a stavbě) ve vlastnictví žalobce a která je zřejmě příčinou nesouhlasu žalobce s prováděním stavebních úprav na stavbě č. p. X, nebyla předmětem dodatečného stavebního povolení, neboť byla prováděna na základě souhlasu s provedením ohlášené stavby ze dne 25. 5. 2012.

[41] Pokud tedy žalobce svá tvrzení stran nejasného průběhu vlastnické hranice v terénu nijak neupřesnil a nedoložil, postupoval stavební úřad správně, zdůvodnil-li pečlivě ve svém rozhodnutí na základě pokladů, které jsou součástí správního spisu, proč nebylo zaměření bodu 401-1 pro ověření splnění podmínky obsažené v § 110 odst. 2 písm. a) stavebního řádu potřeba.

[42] Stavební úřad poukázal jednak na závěry obsažené v rozhodnutí katastrálního úřadu ze dne 24. 6. 2014 a související neměřický záznam č. 404, ze kterého vyplývá, že obnovou katastrálního operátu došlo k posunu vlastnické hranice pouze z hlediska bodu 401-1. Za takové situace proto stavební úřad mohl podle Nejvyššího správního soudu plně vycházet z částečného vytyčení průběhu vlastnické hranice provedeného dne 27. 9. 2013, při kterém byly vytyčeny body 5-129 a 5-141, které při provedených opravách nedoznaly změny. Stavební úřad poukázal též na to, že rozhodnutí katastrálního úřadu potvrdilo předpoklady z kontrolních prohlídek

konaných v roce 2012. Žalobce (a další spoluvlastník pozemku) při kontrolních prohlídkách v roce 2012 souvisejících s prováděním dříve povolených stavebních úprav (zejména štitové zdi) odsouhlasili závěr, že vlastnická hranice prochází přibližně středem ponechané nepálené zdi o světlosti 30 cm na domě č. p. X. Nedošlo-li prováděním nepovolených stavebních úprav ke změně vnějšího půdorysného ohraničení stavby č. p. X, nemohly stavebnímu úřadu vzniknout ani důvodné pochybnosti stran zásahu těchto úprav do sousedních nemovitostí.

[43] Stejně tak nelze stavebnímu úřadu vytýkat, že při posouzení průběhu vlastnické hranice vycházel z jejího zobrazení v projektové dokumentaci. Ta totiž vycházela ve všech podrobnostech právě z katastrální mapy, a to včetně nově stanoveného průběhu vlastnické hranice mezi dotčenými pozemky (stavební úřad správně odkázal zejména na výkresy D1.1.04 a řez B-B výkresu D1.1.07, ze kterých je patrný vzájemný vztah svislých konstrukcí stavby k průběhu vlastnické hranice). Nejvyšší správní soud nepovažuje za nelogickou ani úvahu stavebního úřadu, že bod označený 401-1 se nachází na rohu budovy č. p. X. S ohledem na skutečnost, že bod 401-1 se dle katastru nemovitostí nachází přibližně 0,25 cm od bodu 5-114, který byl v terénu zaměřen dne 27. 9. 2013 (měření provedené Geodézií Kroměříž, spol. s.r.o.) u sloupu plotu sousedícího s dotčenou budovou, při posunu směrem k této budově by se zřejmě skutečně nacházel na jejím rohu. Podrobnější rozbor této úvahy stavebního úřadu však není vzhledem ke shora uvedenému podstatný.

[44] Nejvyšší správní soud je s ohledem na shora učiněné závěry přesvědčen, že skutkový stav stran prokázání vlastnického práva k dodatečně povolované stavbě byl v řízení dostatečně zjištěn. Stavební úřad nepochybil, pokud nepřistoupil k zaměření bodu 401-1 v terénu. Zrušil-li krajský soud z tohoto důvodu rozhodnutí žalovaného, dopustil se nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky v předcházejícím řízení [§ 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Napadený rozsudek je pro tuto důvodně namítanou vadu zrušit.

[45] Stěžovateli lze také přisvědčit, že se v odůvodnění svého rozhodnutí (zejména s. 4 – 5) přesvědčivě vypořádal s otázkou, proč nebyly předmětem dodatečného stavebního povolení (resp. řízení o odstranění stavby) též úpravy štitové zdi oddělující domy č. p. X a X. Stěžovatel připomněl, že úpravy štitové zdi byly předmětem souhlasu stavebního úřadu s ohlášením stavebního záměru „Stavební úpravy rodinného domu č. p. X“ vydaného dne 25. 5. 2012. Poloha štitové zdi byla předmětem žádosti o přešetření způsobu vyřízení stížnosti podané žalobcem a jeho bratrem dne 19. 1. 2016. Stěžovatel při ohledání na místě stavby dne 25. 2. 2016 dospěl k závěru, že žádný závažný rozpor provádění ohlášené stavby ve vztahu ke štitové zdi nezjistil. Připustil, že zeď měla být provedena v tloušťce 40 cm po celé délce, zatímco v současné době je provedena v proměnlivých tloušťkách 30 až 38 cm. Takové rozdíly však stěžovatel považoval za nepatrné odchylky oproti projektové dokumentaci. Závěr krajského soudu, že se stěžovatel k této otázce ve svém rozhodnutí výslovně nevyjádřil, tak neobstojí.

[46] Důvodná je též kasační námitka nesrozumitelného stanovení nákladů řízení. Částka nákladů řízení vyčíslená v odůvodnění neodpovídá částce uvedené ve výroku II. rozsudku. Stěžovateli lze přisvědčit též v tom, že ani jedna z těchto částek nepředstavuje správnou výši nákladů řízení. Ty měly být na základě příslušných ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) stanoveny ve výši 9.800 Kč (§ 9 odst. 4 ve spojení s § 7 bod 5 a § 13 odst. 4 advokátního tarifu). Tato částka odpovídá odměně advokáta za dva úkony právní služby, náhradě hotových výdajů a zaplacenému soudnímu poplatku za žalobu.



#### IV. Závěr a náklady řízení

[47] Kasační stížnost je důvodná. Nejvyšší správní soud proto rozsudek krajského soudu zrušil, a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 110 odst. 1 s. ř. s.), v němž bude vázán shora vysloveným právním názorem (§ 110 ods+t. 4 s. ř. s.).

[48] Krajský soud v souladu s § 110 odst. 3 s. ř. s. v dalším řízení rozhodne i o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti.

**Poučení:** Proti tomuto rozhodnutí **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 10. prosince 2019

JUDr. Lenka Kaniová  
předsedkyně senátu