



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Moniky Javorové a soudců JUDr. Petra Hluštíka, Ph.D., a JUDr. Miroslavy Honusové ve věci

žalobce: **Ing. S. H.**
zastoupený obecným zmocněncem V. K.

proti

žalovanému: **Magistrát města Ostravy**
sídlem Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

za účasti: Mgr. J. P.
korespondenční adresa X

o přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 9. 2019 č.j.
SMO/455541/19/ÚHAaSR/Re, ve věci odstranění stavby

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se podanou žalobou domáhal přezkoumání výše uvedeného rozhodnutí žalovaného, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí Statutárního města Ostrava, Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „stavební úřad“) ze dne 17. 12. 2018, č. j. MOaP/84358/18/OSŘP1/La, kterým se nenařizuje odstranění stavby „Přístavba domu č. p. X – zástavba dvoru mezi domem č. p. X na pozemku parc. č. X a domem č. p. X na pozemku parc. č. X, vše v kat. území X, obec X“ (dále také „přístavba“).
2. Žalobce uvedl, že podal v roce 2010 podnět k odstranění výše uvedené stavby. Předdeslal, že se žalobní body shodují s odvolacími námitkami, načež pod body 1. až 6. doslova zopakoval své odvolací námitky, k nimž připsal výňatky z odůvodnění napadeného rozhodnutí. Pod bodem 7. žalobce citoval pasáže z „přezkumného rozhodnutí“ (aniž by jej blíže specifikoval), a doplnil je svými reakcemi. Obsah jednotlivých námitek bude uveden níže při jejich vypořádání soudem.
3. Žalovaný ve vyjádření odkázal na obsah napadeného rozhodnutí, když žalobní body jsou shodné s odvolacími námitkami, a žalovaný byl při jejich vypořádání zcela vázán právním názorem Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, který v přezkumném řízení zrušil předchozí rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 3. 2019. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby.
4. Vlastník domu č. p. X v katastrálním území X jakožto zúčastněná osoba uvedl, že má od počátku za to, že jde o stavbu povolenou. Stavební úřad provedl dokazování v rámci možností maximálně zjištěného skutkového stavu, žalobcovy požadavky jsou neoprávněné.
5. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „s. ř. s.“), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
6. Z obsahu správních spisů soud zjistil, že obě budovy stály již za první republiky. Dům č. p. X na pozemku parc. č. X sloužil jako obytný dům a továrna na čokoládu a cukrovinky „ZETTA“. Vlastník sousedních nemovitostí (domu č. p. X a pozemku parc. č. X) vystavěl na svém pozemku – dvoře mezi oběma budovami – sklad v 1. podzemním podlaží (jak se uvádí ve výnosu z roku 1929: *Stavebník hodlá dvůr, který jest nyní v úrovni podlahy souterrainu zvednouti, t. j. železobetonovým stropem přikryti, takže vznikne podskepený dvůr s úrovní podesty schodiště v přízemku*). Po druhé světové válce byl dům č. p. X využíván postupně jako sklad, výroba oděvů atd., a na počátku 60. let byl přestavěn pro potřeby státního podniku Čistírny a prádelny. Sousední dům č. p. X včetně dvora byl součástí komplexu Čistíren a prádelen s. p. (jak vyplývá z dokumentace „rekonstrukce ústředního topení budova B“ z roku 1994, ze snímku katastrální mapy z roku 1994 – viz mapové značky – slučky, či ze znaleckého posudku Ing. J. D. z roku 1999: *dříve obhospodařoval parc. č. X a X jeden majitel*). Stavba, o kterou se jedná v nynějším přezkumu soudem, obsahuje 1. až 3. nadzemní podlaží, je přístupná pouze z domu č. p. X, zasahuje do sousedního pozemku parc. č. X – dvora mezi oběma budovami, který prakticky vyplňuje. Tato přístavba byla vybudována po roce 1982 (jak zmiňuje znalec Ing. K. K. v posudku č. 31/1993, když měl k dispozici jako podklady mj. výkresy subjektu Potravinoprojekt se zaměřením „objektu A Čistírny a prádelny“ – rozuměj

domu č. p. X). Dům č. p. X s pozemkem parc. č. X nabyt současný vlastník v roce 2003 v dražbě. Sousední dům č. p. X a pozemek parc. č. X nabyt žalobce koupí v roce 2007. Žalobce podal v roce 2010 podnět stavebnímu úřadu k odstranění přístavby, řízení bylo zahájeno v roce 2011, stavební úřad rozhodl celkem 5x (v roce 2012 řízení zastavil, poté v roce 2012, 2013, 2017 a 2018 nenařídil odstranění stavby), jeho poslední rozhodnutí nejprve zrušil žalovaný, avšak rozhodnutí žalovaného bylo zrušeno přezkumným rozhodnutím Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 25. 6. 2019 č. j. MSK 47721/2019, takže žalovaný nakonec napadeným rozhodnutím dne 23. 9. 2019 potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 17. 12. 2018 o nenařízení odstranění stavby. Je třeba zmínit, že do věci již jednou zasáhl i zdejší soud, když rozsudkem ze dne 3. 11. 2016 č. j. 22 A 25/2014-38 zrušil tehdejší rozhodnutí odvolacího orgánu ze dne 30. 12. 2013.

7. K doslovnému opakování odvolacích námitek a jejich pouhému posouvání do soudního přezkumu existuje ustálená judikatura, z níž soud vybírá např.: *Obecně žalobci ovšem nic nebrání, aby v rámci žalobních bodů zopakovali své argumenty vyjádřené v průběhu řízení před správními orgány. Musí však vzít v úvahu, že žalobou napadá právě rozhodnutí o odvolání, které jeho ve správním řízení uplatněné argumenty vypořádává (nebo nevypořádává) a žalobní body se musí vztahovat právě k obsahu napadeného rozhodnutí, případně k postupu žalovaného správního orgánu při vydání napadeného rozhodnutí (rozsudek Nejvyššího správního soudu – dále jen „NSS“ - ze dne 20. 11. 2013 č. j. 4 As 78/2012-125), případně též: ... lze podotknout, že žalobce tím, že do žaloby pouze „zkopíroval“ text podaného odvolání, aniž by výslovně reagoval na odůvodnění napadeného rozhodnutí, značně snižuje svou šanci na úspěch, neboť jak správně krajský soud uvedl, soud za něj nemůže domýšlet další argumenty. Soud se poté musí věnovat žalobcem uváděným skutečnostem pouze v míře jejich obecnosti. V tomto ohledu lze připomenout, že pokud žalobce v žalobních bodech neprezentuje dostatečně konkrétní názorovou oponenturu vedoucí ke zpochybnění závěrů správního orgánu, nemusí pak soud hledat způsob pro alternativní a originální vyjádření závěrů, k nimž již správně dospěl správní orgán (rozsudek NSS ze dne 6. 10. 2015 č. j. 6 Afs 9/2015-31).*
8. V 1. žalobní/odvolací námitce žalobce pouze zcela obecně vytýkal stavebnímu úřadu, že považoval stavbu za povolenou, aniž by existoval jakýkoli důkaz o takové skutečnosti. K tomu soud uvádí, že se žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí zabýval hodnocením konkrétních skutkových zjištění a vyvodil z nich právní závěry, podpořené judikaturou, jak bude konkretizováno níže.
9. Ve 2. žalobní/odvolací námitce žalobce namítal, že stavební úřad vzal jako důkaz o povolenosti stavby část projektové dokumentace zpracované Potravinoprojektem, avšak jakákoli stavební dokumentace bez projevu veřejné moci neprokazuje povolení stavby. K tomu soud uvádí, že tato námitka byla žalovaným shledána důvodnou, s tím, že sama o sobě nemá vliv na správnost rozhodnutí stavebního úřadu. Krajský soud se s tímto závěrem žalovaného ztotožňuje. Zmíněná projektová dokumentace posloužila jen jako vodítko pro časové umístění přístavby. Jak uvedl znalec Ing. K. K. v posudku č. 31/1993, str.9, *ve srovnání s poskytnutými podklady – projektovou dokumentací (Potravinoprojekt 1982 – pozn. soudu) – je objekt („nová budova na Havlíčkově nábřeží 28“) půdorysně rozšířen směrem do dvorní části. Tato přístavba byla provedena někdy po r. 1982.*
10. Ve 3. a 4. žalobní/odvolací námitce žalobce polemizoval s jednotlivými zjištěními ze znaleckých posudků a výslechů znalců. Také k tomu se žalovaný konkrétně vyjadřoval v odůvodnění napadeného rozhodnutí, když v některých směrech korigoval úvahy stavebního úřadu, avšak uzavřel, že pro řešení rozhodující otázky – tedy zda přístavba byla či nebyla povolena příslušným správním orgánem - nevyplynula z těchto důkazů žádná použitelná skutečnost. K tomu soud dodává, že ve správních spisech je celkem 8 znaleckých posudků z let 1993 až 2004, a to od znalců z oboru stavebnictví či ekonomiky či kombinace těchto oborů, přičemž pouze znalci Ing. K. K. a J. K. měli k dispozici alespoň již zmiňovanou dokumentaci Potravinoprojektu, jinak znalci postupovali na základě obhlídky místa samého.
11. V 5. a 6. žalobní/odvolací námitce žalobce nesouhlasil s argumentací stavebního úřadu. Ten poukazoval na skutečnost, že v roce 1995 bylo vedeno řízení o odstranění stavby schodiště,

zárubní a příček provedených v roce 1994, a vyvozoval z toho, že pokud by existovaly i jiné nepovolené části, vedlo by se o nich také řízení (podle stavebního úřadu si státní podnik nemohl dovolit porušit tehdejší stavební zákon). Také tato argumentace byla korigována žalovaným v odůvodnění napadeného rozhodnutí, avšak vyhodnocena bez vlivu na zákonnost rozhodnutí stavebního úřadu. Krajský soud se i s tímto závěrem žalovaného ztotožňuje, když podstatě přezkoumávané věci budou věnovány následující odstavce tohoto rozhodnutí.

12. V bodě 7. žalobce citoval pasáže z rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 25. 6. 2019 č. j. MSK 47721/2019 (dále také „přezkumné rozhodnutí“), na základě něhož sice žalovaný rozhodoval a byl jím vázán, nicméně samo o sobě není předmětem tohoto přezkumu soudem, proto se soud zaměřil na to, co bylo žalovaným převzato do odůvodnění napadeného rozhodnutí, s čím žalovaný skutečně pracoval.
13. Žalovaný poukázal na rozsudek NSS ze dne 12. 4. 2017 č. j. 1 As 344/2016-42, který se zabývá mnohdy nezřetelnou hranicí mezi § 125 (dokumentace skutečného provedení stavby) a § 129 (nařízení odstranění stavby) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Žalovaný citoval z tohoto rozsudku mj. to, že zpravidla u starší zástavby...nelze připustit, aby pro označení stavby jako nepovolené stačilo pouhé konstatování, že se nepodařilo získat žádné důkazy o její legálnosti. Žalobce k tomu namítal, že zde nešlo o historickou stavbu, ale stavbu provedenou bez pochyb v době účinnosti zákona č. 50/1976 Sb., která nebyla zapsána v katastru nemovitostí. Stavební úřad k ní nemá žádné rozhodnutí. Současný vlastník v době nabytí vlastnictví musel vědět ze snímku katastrální mapy, že pořizuje stavbu zčásti nezapsanou v katastru nemovitostí, která zčásti stojí na pozemku jiného vlastníka. Současný vlastník nepožádal o dodatečné povolení stavby.
14. Výše uvedený judikát se sice primárně týká zákonnosti postupu podle § 125 stavebního zákona (tzv. pasportizace), ale jeho význam je širší, jak je patrné z odst. [38] až [40]: *Právní předpisy nerychlejší z toho, že stavba, u které se nedochovaly doklady, z nichž by bylo možné zjistit, k jakému účelu byla povolena, je stavbou nepovolenou. Naopak, takový přístup by mohl vést k neodůvodněným tvrdostem ze strany správního úřadu, a to zpravidla právě u starší zástavby, ve které je mnohdy prokazování legálnosti stavebních změn obtížné (srov. stanovisko odboru stavebního řádu MMR ze dne 10. 1. 2007, č. j. 46324/06-82). Nelze připustit, aby pro označení stavby jako nepovolené stačilo pouhé konstatování, že se nepodařilo získat žádné důkazy o její legálnosti. Takový postup by odporoval zásadě ochrany práv nabytých v dobré víře a v podstatě by popíral i smysl samotné právní úpravy „pasportizace“ (srov. Průcha, P., Gregorová, J. a kol.: Stavební zákon. Praktický komentář. Praha:Leges, 2017, s. 601). Stavební zákon zároveň nestanoví žádný časový limit, ve kterém ještě lze „pasportizaci provést, a ve kterém už nikoliv. Obecně lze říci, že čím starší je stavba, tím je pravděpodobnější, že se její dokumentace nedochovala, a naopak, čím je novější, tím více by k ní mělo existovat dokladů svědčících o jejím povolení (srov. zprávu Veřejného ochránce práv o šetření ze dne 10. 11. 2015 a závěrečné stanovisko ze dne 22. 6. 2016, sp. zn. 6416/2015/VOP). Samozřejmě není možné, aby se „pasportizace“ stala prostředkem pro legalizaci nepovolených staveb. Stavební úřad musí vždy postupovat maximálně obezřetně a důsledně zvažovat okolnosti konkrétního případu.* Skutkově šlo v dané věci o stavební úpravy a přístavbu chaty – změny objektu oproti obsahu povolení z roku 1960. Podobně se vyjadřoval NSS např. v rozsudku ze dne 29. 4. 2016 č. j. 4 As 272/2015-53, v němž řešil stavební úpravy domu v 70. – 80. letech minulého století oproti povolení z roku 1972. Krajský soud tedy k žalobcově námitce ohledně „historických staveb“ uvádí, že judikatura se rozhodně nezabývala stavbami typu středověkého hradu, ale historií poměrně nedávnou, kam spadá i nyní přezkoumávaný případ přístavby.
15. Pokud jde o zápis v katastru nemovitostí, přístavba vznikla za účinnosti zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který byl účinný až do 31. 12. 1992, a jehož principy se diametrálně lišily od následujících (nynějších) právních předpisů, kdy teprve za jejich účinnosti se stav katastru nemovitostí začal opět přibližovat skutečnosti (k tomu soud doporučuje výstižné pojednání o historii pozemkových evidencí na stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního - <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych->

[evidenci.aspx](#)). V daném případě šlo od 60. do 90. let minulého století o komplex budov a pozemků obhospodařovaných jedním subjektem – státním podnikem, takže žalobcův argument, že přístavba stojí na cizím pozemku, je nutno nazírat i z tohoto úhlu pohledu, navíc nelze klást rovnítko mezi stavbu (nyní) na cizím pozemku a stavbu nepovolenou. Pokud jde o stanovisko současného vlastníka domu č. p. X, ten se ve správním řízení vyjadřoval obdobně jako nyní v řízení soudním, když vycházel z toho, že přístavba byla povolena (a proto nežádal o její dodatečné povolení, nýbrž v roce 2012 pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby, jak vyplývá z obsahu správního spisu).

16. S žalobcem lze souhlasit v tom, že stavební úřad nedisponuje povolením k přístavbě. Jak již bylo uvedeno výše, k závěru o povolenosti či nepovolenosti stavby lze dospět i jinak, což je právě nyní řešený případ. Jak vyplývá z obsahu správních spisů, dům č. p. 101 byl v době po roce 1989 pronajímán Čistírnami a prádelnami s.p. k různým podnikatelským záměrům (do likvidace státního podniku a následného prodeje domu v dražbě v roce 2003). S tímto podnikáním souvisí dvě rozhodnutí tehdejšího stavebního úřadu z roku 1996. Nejprve, rozhodnutím č. 141/96 ze dne 26. 2. 1996, byla povolena stavba „Zábavní centrum, pivní bar“ v části 1. NP domu na Havlíčkově nábřeží 28 (tj. domu č. p. X), kdy povolení se týkalo i místnosti označené jako herna. Poté, rozhodnutím č. 981/96 ze dne 25. 11. 1996, byly povoleny stavební úpravy spojené se změnou užívání na autosalon v 1. NP objektu č. p. X, kdy povolení se týkalo i předchozí herny. Z projektové dokumentace k oběma záměrům (půdorys 1. NP, situace) je s ohledem na veškerou dokumentaci shromážděnou ve správním spise zřetelné, že tato povolení se jednoznačně týkala také přístavby domu č. p. X. Jak uvedl žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí, základním předpokladem pro povolení změn dokončené stavby je legálnost této stavby, povolení z roku 1996 proto lze považovat za důkazy o tom, že předmětná přístavba je stavbou dříve povolenou. Žalovaný také správně poukázal na zásadu presumpce správnosti správních aktů (blíže viz rozhodnutí žalovaného str. 18-19).
17. Žalobce dále poukázal na rozsudek zdejšího soudu č. j. 22 A 25/2014-38, s tím, že soud odmítl závěr stavebního úřadu, dovozující povolenost přístavby z povolení z roku 1996. A konečně žalobce argumentoval rozsudkem NSS ze dne 30. 11. 2007 č. j. 4 As 57/2006-64, podle kterého ani kolaudace nepovolené stavby nemůže zhojit skutečnost, že se jedná o stavbu nepovolenou. K uvedenému rozsudku soud podotýká, že rozhodoval za situace, kdy skutkově byl zjištěn pouhý zlomek oproti tomu, jak poté stavební úřad doplnil dokazování a z čeho nyní vychází napadené rozhodnutí žalovaného. Žalobci lze přitakat v tom, že zdejší soud ve zmíněném rozsudku vyslovil, že tehdejší pracovník stavebního úřadu v roce 1996 se při povolování úprav domu č. p. X „právním režimem stavby vůbec nezabýval“. Nicméně, nyní, především po doplnění projektové dokumentace k úpravám z roku 1996, je třeba hodnotit zjištěné skutečnosti komplexně, v souvislostech, a zde soud zdůrazňuje ve shodě se správními orgány, že tehdejší pracovník stavebního úřadu posuzoval stavbu jako celek (nikoli tedy, jak poněkud nepřesně uvedl soud, že by se režimem stavby nezabýval vůbec), a zároveň z projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem vyplývá, že úpravy v roce 1996 se jednoznačně týkaly i přístavby. Pokud jde o rozsudek NSS č. j. 4 As 57/2006-64, situace tam byla následující: V roce 1982 bylo vydáno stavební povolení na stavbu rodinného domu, v roce 1985 byla stavba kolaudována, aniž by stavební úřad jakkoli řešil, že vodovodní přípojka a vodoměrná šachta jsou umístěny na jiném pozemku, než měly být podle stavebního povolení. Šlo tedy o případ, kdy zcela jednoznačně existovalo stavební povolení a část stavby byla postavena zcela jednoznačně v rozporu s tímto povolením. NSS v daném rozsudku zdůraznil, že stavební úřad se v řízení o odstranění stavby vůbec nezabýval tímto rozporem a řízení zastavil, když podle něj odpadl předmět řízení – existuje kolaudační rozhodnutí. Z uvedeného je zřejmé, že žalobce pouze vytrhl větu z citovaného rozsudku, tento rozsudek není přílehlavý pro nyní přezkoumávanou věc. Nad to, žalovaný netvrdil, že by snad povolení z roku 1996 nahradila stavební povolení na přístavbu, pouze z nich dovozoval existenci dřívějšího povolení, které se však nepodařilo dohledat.

18. S ohledem na výše uvedené soud žalobu zamítl jako nedůvodnou v souladu s § 78 odst. 7 s. ř. s.
19. V řízení byl plně procesně úspěšný žalovaný, kterému v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. vzniklo právo na náhradu nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že podle obsahu spisu žalovanému nevznikly náklady nad běžnou úřední činností, soud žádnému z účastníků náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Ostrava 26. listopadu 2020

JUDr. Monika Javorová
předsedkyně senátu