



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Milana Podhrázkého a soudců Mgr. Jitky Zavřelové a Mgr. Ing. Petra Šuránka ve věci **žalobce: F. Č. v L. n. L.**, se sídlem x, zastoupeného JUDr. Janem Luhanem, advokátem se sídlem Masarykova 1250, Lysá nad Labem, **proti žalovanému: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje**, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, **za účasti osob zúčastněných na řízení: 1) J. J. a 2) Z. J.**, oba bytem x, **o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 1. 2015, sp. zn. SZ 160772/2014/KUSK REG/Šti, čj. 168453/2014/KUSK,**

t a k t o :

I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 1. 2015, sp. zn. SZ 160772/2014/KUSK REG/Šti, čj. 168453/2014/KUSK, a rozhodnutí Městského úřadu Lysá nad Labem, stavebního úřadu, ze dne 9. 10. 2014, sp. zn. SÚ/44988/2013/Fia, čj. SÚ/109267/14/Fia, **s e z r u š u j í a v ě c s e v r a c í** žalovanému k dalšímu řízení.

II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na nákladech řízení k rukám jeho zástupce, JUDr. Jana Luhana, advokáta, částku ve výši 21.695 Kč, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. Osoby zúčastněné **n e m a j í p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou u Krajského soudu v Praze domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, kterým žalovaný k odvolání žalobce zčásti změnil rozhodnutí Městského úřadu Lysá nad Labem, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 9. 10. 2014, sp. zn. SÚ/44988/2013/Fia, čj. SÚ/109267/14/Fia, jehož výrokem I. bylo žalobci podle § 135 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb., uloženo provedení nutných zabezpečovacích prací spočívajících v zajištění opěrné zdi na pozemku st. p. x při hranici s pozemkem parc. č. x vše v k. ú. Lysá nad Labem, výrokem II. mu byla uložena povinnost nahradit náklady řízení, a výrokem III. byly stanoveny podmínky pro provedení zabezpečovacích prací. Žalovaný změnil rozhodnutí stavebního úřadu tak, že upravil formulace výroků a připojil nový výrok spočívající v uložení povinnosti vlastníkům pozemku

st. p. x (osobám zúčastněným na řízení) umožnit provedení zabezpečovacích prací. Ve zbytku žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

Žalobce předně namítá nesrozumitelnost výroku napadeného rozhodnutí. Žalovaný upravil výrok rozhodnutí stavebního úřadu tak, že jej převedl z imperativní formy do minulého času trpného rodu. Protože je vždy uváděna pouze část výroku, není po jeho změně možno stanovit, jak zní výrok rozhodnutí jako celek. Napadeným rozhodnutím je dále podle žalobce nařizováno právně neuskutečnitelné jednání. Výrok I. stanoví postup při zabezpečovacích pracích žalobci mimo jiné nařizuje též demontáž (demolici) stávající dřevěné kolny ležící na pozemku st. p. x ve vlastnictví osob zúčastněných. Zatímco vlastnictví opěrné zídky ležící na témže pozemku je mezi žalobcem a osobami zúčastněnými sporné, vlastnictví zmiňované kolny sporné není a jejími vlastníky nepochybně jsou osoby zúčastněné. Žalobce již v průběhu správního řízení namítal, že odstranění stavby lze ve smyslu § 129 i § 135 odst. 1 stavebního zákona naříditi pouze jejímu vlastníku, správní orgány však tuto námitku neřešily a poukázaly pouze na souhlas udělený osobami zúčastněnými. Dle žalobce však takový souhlas nemůže nahrazovat znění zákona, které stanoví jako povinného k odstranění vlastníka stavby. Odstranění stavby kolny je přitom nezbytnou podmínkou provedení zabezpečovacích prací opěrné zdi, na nutnost koordinace obou těchto činností poukazuje vedle obou rozhodnutí i dokumentace projektanta Ing. Mgr. J. V., Ph. D.

Nejzávažnější pochybení žalobce spatřuje v úsudku správních orgánů o vlastnickém právu k části opěrné zdi. Zdůraznil, že správním orgánům přísluší řešit otázku občanskoprávní povahy pouze v režimu § 142 odst. 4 stavebního zákona, kdy navíc musí být splněna podmínka hrozby nebezpečí z prodlení. Stavební úřad měl sice k dispozici veškeré podklady potřebné k vytvoření úsudku o vlastnictví opěrné zídky ve smyslu § 142 odst. 4 stavebního zákona, avšak podklady předložené žalobcem vůbec nevzal v potaz, naopak si nejprve vytvořil úsudek a tomu teprve přizpůsoboval výběr podkladů. Tomu nasvědčuje i postup stavebního úřadu poté, co žalovaný zrušil jeho první rozhodnutí. Žalovaný ani stavební úřad se nevypořádal s argumenty žalobce týkajícími se otázky vlastnického práva k předmětné zdi, proto jsou jejich rozhodnutí nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. Správní orgány si v daném případě mohly vytvořit úsudek o vlastnickém právu na základě toho, že stavba opěrné zídky je celá umístěna na pozemku st. p. x, dle příslušného mapování byla vybudována ještě před rokem 1936 a neexistují doklady o tom, kdo ji vybuďoval, ani o převodu vlastnického práva k ní. V návaznosti na to žalobce popsal vývoj právní úpravy řešící vlastnictví pozemku a staveb, kdy původní Všeobecný zákoník občanský (ABGB) vycházel ze zásady *superficies solo cedit* převzaté s účinností od 1. 1. 2014 do současné úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), nicméně i v době účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník z roku 1964“) založeném na zásadě opačné se převažující judikatura klonila k výkladu podporujícímu názor žalobce, že izolovaná část opěrné zídky nemá povahu samostatné věci, ale je součástí pozemku. Dle žalobce rovněž nelze vyvozovat závěry o jeho vlastnickém právu k opěrné zdi ze skutečnosti, že se tato zeď stala předmětem památkové ochrany společně s celým areálem žalobce, což bylo dáno tím, že památkový úřad vycházel z původního zákresu katastrální mapy zachycující zeď na pozemku parc. č. x, nicméně v pozdějším zákresu z ledna 2014 je již zeď správně zakreslena na sousedním pozemku st. p. x. Ovšem i kdyby opěrná zeď získala status památkové ochrany v souvislosti s památkovou ochranou areálu žalobce, nemohlo by to mít vliv na její vlastnický režim. Žalobce připustil, že se v minulosti na opravách předmětné opěrné zdi sice podílel, avšak tyto opravy byly prováděny v součinnosti s tehdejším vlastníkem pozemku, městem Lysá nad Labem, přičemž tyto zabezpečovací práce inicioval sám žalobce, neboť tehdejší stav zídky ohrožoval bezpečný

pohyb osob po jeho pozemku. V případě hrozícího nebezpečí z prodlení lze povinnost provést nutné zabezpečovací práce nařídit též stavebnímu podnikateli. V souvislosti s tím žalobce připustil, že stav předmětné zídky ohrožuje jeho majetek i majetek osob zúčastněných. Pokud proto stavební shledal existenci naléhavosti zabezpečovacích prací i nebezpečí z prodlení, ale zároveň neměl vyjasněnou otázku vlastnictví opěrné zídky, mohl dle § 135 odst. 3 stavebního zákona nařídit provedení zabezpečovacích prací stavebnímu podnikateli.

V doplnění žaloby pak žalobce upozornil na to, že po podání žaloby obdržel opravné rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 3. 2013, čj. 046106/2015/KUSK, kterým byl dle jeho názoru změněn celý výrok napadeného rozhodnutí. Namítl, že se ze strany žalovaného jedná o zneužití § 70 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), neboť opravy zřejmých nesprávností nesmí sloužit k nápravě věcných nebo právních vad.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Ve vyjádření k žalobě připustil pochybení spočívající v převedení části výroku rozhodnutí do minulého času, čímž vysvětlil vydání opravného rozhodnutí. K otázce odstranění kolny uvedl, že zejména ze spisové fotodokumentace je zřejmé, že kolna na pozemku st. p. x není využívána a slouží pouze jako opěra vyvráceného materiálu z předmětné zdi, proto ji lze odstranit pouze v součinnosti s prováděním nutných zabezpečovacích prací opěrné zdi. Vlastníci kolny dne 18. 11. 2014 vyslovili s jejím odstraněním souhlas, žalovaný dále těmito vlastníky ve výroku III. napadeného rozhodnutí uložil povinnost umožnit provedení zabezpečovacích prací, a rovněž podmínky rozhodnutí stavebního úřadu stanoví žalobci povinnost uvědomit vlastníky nejpozději 7 dní před zahájením zabezpečovacích prací. Je tak zajištěna nutná součinnost zhotovitele a vlastníků pozemku st. p. x. Rovněž zdůraznil, že dle § 128 odst. 1 stavebního zákona nevyžaduje odstranění předmětné kolny ohlášení stavebnímu úřadu. Dále žalovaný zopakoval části odůvodnění svého rozhodnutí, v němž podporoval závěr stavebního úřadu o hrozbě nebezpečí z prodlení, a rovněž se ztotožnil s úsudkem stavebního úřadu o námitce občanskoprávní povahy. Protože se jedná o stavbu nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí, bylo v předmětném řízení postupováno dle § 135 odst. 2 stavebního zákona, a jelikož žalobce v řízení uplatnil námitku občanskoprávní povahy, tak si stavební úřad v souladu s § 142 odst. 4 stavebního zákona učinil o této námitce úsudek sám a rozhodl ve věci. Žalobce v minulosti jednal ve věcech stavby jako její vlastník, zejména prováděl udržovací práce a vyjadřoval se jako vlastník k prohlášení pozemku s ohradní zdí za kulturní památku.

V replice k vyjádření žalovaného žalobce uvedl, že proti shora označenému opravnému rozhodnutí podal odvolání, kterému Ministerstvo pro místní rozvoj dne 14. 7. 2015 vyhovělo a opravné rozhodnutí žalovaného zrušilo. Žaloba proto směřuje proti rozhodnutí žalovaného v původním znění. Dodal, že žalovaný nesprávně odkazoval na § 128 odst. 1 stavebního zákona týkající se odstranění stavby z vůle stavebníka či vlastníka, neboť napadené rozhodnutí je ve svých důsledcích fakticky rozhodnutím o odstranění stavby z moci úřední. Otázka, zda je kolna na pozemku st. p. x stavbou vyžadující ke svému odstranění ohlášení, je pro danou věc irelevantní. Dále upozornil na rozpor ve vyjádření žalovaného odkazujícího na závěry stavebního úřadu, který na jednu stranu konstatuje, že stav opěrné zdi nepředstavuje nebezpečí, dále že se nejedná o nebezpečí z prodlení, a vzápětí že nebezpečí z prodlení nastalo. Pokud se žalovaný ztotožnil s názorem, že nebezpečí z prodlení již nastalo, pak měl aplikovat § 135 odst. 3 stavebního zákona, který se na tuto situaci přímo vztahuje. Žalobce znovu připomněl, že stavební úřad měl k dispozici veškeré podklady pro úsudek o vlastnictví opěrné zídky, avšak ve skutečnosti si nejdříve učinil úsudek a tomu teprve přizpůsobil výběr podkladů. Žalobce dále popřel tvrzení žalovaného, že by jednal ve věci stavby zdi jako

její vlastní. Udržovací práce na předmětné zdi v minulosti prováděl po dohodě s tehdejšími vlastníky zdi, městem Lysá nad Labem, které hradilo stavební materiál. Žalobce považuje za účelovou argumentaci předmětem památkové ochrany, neboť z rozhodnutí Ministerstva kultury obsahujícího taxativní výčet pozemků areálu žalobce včetně příslušné katastrální mapy, nijak neplyne, že by se památková ochrana vztahovala též na stavby nacházející se vně hranice taxativně určených pozemků. Žalobce dodal, že mu rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 8. 4. 2015 byla uložena sankce za údajné nesplnění povinnosti založených napadeným rozhodnutím. V návaznosti na to pak žalobce samostatným podáním doručeným soudu dne 2. 2. 2016 navrhl, aby soud žalobě přiznal odkladný účinek.

Osoby zúčastněné ve společném vyjádření uvedly, že žalobu nepodporují. Nesouhlasí s tím, že by žalovaným provedená změna výroků rozhodnutí stavebního úřadu do formy trpného rodu způsobovala jeho nesrozumitelnost. Rovněž nesouhlasí s tím, že by povinnost nařizovaná žalobci spočívala v právně neuskutečnitelném jednání, neboť kolna v jejich majetku slouží jako opora předmětné zdi a nemůže být odstraněna samostatně. Je proto nezbytné, aby její odstranění uskutečnila osoba provádějící opravu opěrné zdi, k čemuž osoby zúčastněné udělily žalobci svůj souhlas. Osoby zúčastněné nemají žádné námitky proti tomu, že jim napadené rozhodnutí ukládá povinnost strpět odstranění kůlny. Osoby zúčastněné mají za to, že úsudek stavebního úřadu ohledně vlastnického práva k opěrné zdi byl správný. Souhlasily sice se žalobcem v tom, že zídka byla zřejmě vybudována před rokem 1936, byla však nepochybně budována k užitku farního areálu, aby nedocházelo k sesuvu půdy a ohrožení staveb a majetku ve farním areálu. Upozornily na judikaturu, podle níž jsou opěrné zdi ve vlastnictví toho, jehož pozemek podpírají a který by byl oddělením znehodnocen. V souladu s tím je i § 1269 občanského zákoníku vykládaný komentářovou literaturou tak, že povinnost k údržbě opěrných zdí má ten, jemuž opěrná zeď především slouží, což je v daném případě žalobce, neboť bez příslušné zdi hrozí znehodnocení jeho pozemku a staveb na něm stojících či s ním sousedících. Osoby zúčastněné tak uzavřely, že žalobce je vlastníkem opěrné zdi a je povinen zajistit její údržbu. Stavební úřad byl oprávněn udělat si úsudek dle § 142 odst. 4 stavebního zákona. Závěrem se pak osoby zúčastněné ohradily proti žalobcem užívanému označení „zídka“, neboť ve skutečnosti se jedná o masivní zeď vysokou od paty po hřeben 4 metry a s přibližně stejně vysokým zhrouteným úsekem, kdy dochází též k destrukci na dalších místech opěrné zdi a k vysypávání zeminy a kamenů z pozemku žalobce na pozemek osob zúčastněných.

Krajský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán [§ 75 odst. 2 věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“)]. Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Dospěl přitom k závěru, že žaloba je důvodná. Soud rozhodoval ve smyslu § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť žalobce s tímto postupem vyslovil souhlas, žalovaný na výzvu soudu nesouhlas s tímto postupem nevyjádřil.

Z předloženého správního spisu soud především zjistil, že stavební úřad přípisem ze dne 22. 7. 2013 vyzval žalobce i osoby zúčastněné k účasti na kontrolní prohlídce opěrné zdi na rozhraní jejich pozemků. Učinil tak zejména s ohledem na vyjádření Národního památkového ústavu (dále jen „NPU“) ze dne 22. 7. 2013, podle něhož předmětná zeď zpevňovala terasu památkového areálu, ale s ohledem na její havarijní stav by měl vlastník pozemku parc. č. x přistoupit k její opravě. Žalobce v reakci na to stavebnímu úřadu sdělil, že není vlastníkem předmětné zdi, neboť NPU ji ve svém vyjádření chybně situoval na pozemek parc. č. x. Dne 5. 8. 2013 se uskutečnila kontrolní prohlídka, v jejímž průběhu vyšlo najevo, že část zdi je zřícena, vykazuje trhliny a mohlo by dojít k její další destrukci, přičemž žalobce

i osoby zúčastněné vlastnictví odmítají. V návaznosti na výsledek kontrolní prohlídky si stavební úřad objednal u společnosti G. CZ provedení geometrického zaměření polohy sporné zdi, u projektanta Ing. V. si dále objednal vypracování projektu zajištění této zdi. Z uvedeného projektu mimo jiné plyne, že zajišťovací práce vyžadují též demolici dřevěné kůlny podél opěrné zdi. V mezidobí žalobce zaslal stavebnímu úřadu kopii kupní smlouvy na nemovitost uzavřené dne 21. 5. 2007 mezi osobami zúčastněnými a městem Lysá nad Labem, z jejíhož obsahu dovozoval, že sporná zeď je ve vlastnictví osob zúčastněných. Dne 26. 11. 2013 proběhlo ústní jednání, při kterém stavební úřad seznámil žalobce a osoby zúčastněné s dosud shromážděnými podklady, mj. též s dopisem žalobce ze dne 25. 11. 2004 adresovaným Ministerstvu kultury, v němž žalobce vyslovuje souhlas s prohlášením objektů ve svém vlastnictví za předmět památkové ochrany. K tomu zástupce žalobce upozornil na to, že sdělení údajů o památkové evidenci nekoresponduje s rozhodnutím Ministerstva kultury ze dne 26. 10. 2005, navíc z geodetického zaměření společnosti G. CZ plyne, že předmětná zeď se nachází na pozemku st. p. č. x. V doplňujícím podání žalobce sdělil, že nepochybuje o nutnosti opravy zdi, nepovažuje se však za vlastníka majícího povinnost opravy a připojil podrobnou analýzu podporující jeho závěr o vlastnictví zdi. Dne 17. 12. 2013 vydal stavební úřad rozhodnutí, jímž žalobci nařídil provedení nutných zabezpečovacích prací na předmětné zdi. Proti tomu podal žalobce odvolání, jemuž žalovaný vyhověl a zrušil rozhodnutí stavebního úřadu a vrátil mu věc k novému projednání. Žalovaný stavebnímu úřadu vytkl, že si učinil úsudek o vlastnictví zdi, neboť dle § 142 odst. 4 stavebního zákona tak mohl učinit pouze v případě hrozby nebezpečí z prodlení, jenže stanovil-li lhůtu pro provedení prací 5 měsíců, pak zákonná podmínka nebezpečí z prodlení logicky splněna nebyla. Následně se dne 30. 9. 2014 konala nová kontrolní prohlídka, při níž žalobce i osoby zúčastněné souhlasili s nutností odstranění havarijního stavu zdi, zároveň však opět odmítli vlastnictví této zdi. Dne 9. 10. 2014 vydal stavební úřad nové rozhodnutí, jímž opět nařídil žalobci provedení nutných zabezpečovacích prací, přičemž lhůtu k provedení tentokrát stanovil do 15. 12. 2014. Vyšel z toho, že s ohledem na závěry projektu Ing. V. je zeď svým stavem způsobila ohrozit zdraví a životy osob nebo zvířat na sousedním pozemku, čímž shledal splněnou podmínku k aplikaci § 142 odst. 4 stavebního zákona a rozhodl se učinit si úsudek o vlastnictví sporné zdi. Tento úsudek založil na tom, že ač dle geodetického zaměření je zeď umístěna na pozemku st. p. x, nic nenasvědčuje tomu, že by byla též ve vlastnictví vlastníka tohoto pozemku. O odvolání žalobce proti tomuto rozhodnutí rozhodl žalovaný rozhodnutím napadeným projednávanou žalobou. Opravné rozhodnutí žalovaného vydané po podání této žaloby zrušilo k odvolání žalobce Ministerstvo pro místní rozvoj s tím, že žalovaný provedenou opravou překročil meze dané § 70 správního řádu pro opravu zřejmých nesprávností, přičemž po opravě byl výrok rozhodnutí nesrozumitelný a nejasný.

S ohledem na shora reprodukováná vyjádření účastníků i správní spis lze konstatovat, že účastníci ani osoby zúčastněné nepochybně, že stavba zdi je fakticky umístěna na pozemku st. p. x ve vlastnictví osob zúčastněných. Rovněž není sporné, že zabezpečovací práce na dané zdi budou vyžadovat odstranění přiléhající kůlny, jejímiž vlastníky jsou osoby zúčastněné. Konečně pak není sporné ani to, že technický stav předmětné zdi vyžaduje nutné zabezpečovací práce. Spor se naopak v projednávané věci týká toho, zda může být za vlastníka této zdi považován žalobce a zda mu proto bylo možno nařídít provedení zabezpečovacích prací.

Pokud jde o jednotlivé žalobní body, Krajský soud v Praze předně nepřisvědčil namítané nesrozumitelnosti výroku napadeného rozhodnutí. Je pravdou, že žalovaný částečnou změnu prvoinstančních výroků vyslovil v minulém čase trpného rodu, ačkoliv původní výrok rozhodnutí stavebního úřadu byl formulován způsobem rozkazovacím. Jakkoli je tato změna jazykově nesprávná a neobratná, nelze mít pochyby o tom, co jí bylo myšleno.

Dle soudu je zcela srozumitelné, jaké povinnosti jsou výrokem napadeného rozhodnutí ukládány a kdo je jejich adresátem. Ostatně obsah výroků je i navzdory namítané nesrozumitelnosti dle jeho další argumentace zjevně zřejmý i samotnému žalobci. V této souvislosti soud připomíná, že správní rozhodnutí nemůže být nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost tehdy, je-li rozpor v něm odstranitelný interpretací, kdy s přihlédnutím k obsahu spisu a úkonům správních orgánů a účastníků nelze mít pochyby o významu takového rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 8. 2006, čj. 1 Afs 38/2006-72). Argumentuje-li žalobce v replice tím, že Ministerstvo pro místní rozvoj v rozhodnutí ze dne 14. 7. 2015 námitce nesrozumitelnosti přisvědčilo, je třeba upozornit na to, že zmiňovaným rozhodnutím byla shledána nesrozumitelnost toliko ve vztahu ke změnám plynoucím z opravného rozhodnutí žalovaného, nikoliv k samotnému žalobou napadenému rozhodnutí.

Ve vztahu k podstatě věci, tedy otázce správnosti úsudku správních orgánů při určení vlastníka předmětné zdi, resp. k samotnému uložení povinnosti k provedení nařízených prací, je třeba nejprve připomenout, že podle § 142 odst. 4 stavebního zákona, „*uplatní-li účastník řízení ... námitku občanskoprávní povahy, o které stavební úřad nemůže rozhodnout na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, a jde o řízení, kde hrozí nebezpečí z prodlení, učiní si stavební úřad o námitce úsudek a rozhodne ve věci. Účastníka řízení poučí o právu uplatnit námitku u soudu.*“ Zdejší soud se v tomto ohledu ztotožňuje s tím, že pravomoc stavebního úřadu učinit si úsudek o námitce občanskoprávní povahy v režimu citovaného § 142 odst. 4 stavebního zákona v sobě zahrnuje i možnost učinit si v nezbytně nutné míře též úsudek o otázce existence či rozsahu vlastnického práva, neboť zmiňované ustanovení představuje speciální úpravu vůči § 89 odst. 6 a § 114 odst. 3 stavebního zákona, které tuto možnost výslovně vylučují (srov. závěry rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6. 1. 2014, čj. 15 A 22/2012-62, č. 3145/2015 Sb. NSS). Stěžejním důvodem pro tento mimořádný postup při výkonu stavebního dozoru je právě nebezpečí z prodlení hrozící v souvislosti s nežádoucím technickým stavem určité stavby, který vyžaduje rychlé řešení některým ze způsobů předvídaných ve stavebním zákoně (viz § 135 odst. 1 a odst. 2, § 137 či § 139 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona). Postupem podstatným pro nyní projednávanou věc je právě provedení nutných zabezpečovacích prací dle § 135 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož „*stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit*“. Pokud tedy technický stav stavby ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, je řešitelný jinak než neodkladným odstraněním stavby, ale řešení je současně třeba zajistit neprodleně, pak se stavebnímu úřadu otevírá možnost učinit si úsudek též o otázce týkající se rozsahu či existence vlastnického práva. Nutno poznamenat, že takovýto úsudek o vlastnickém právu bude použitelný výlučně pro účely nařízení zabezpečovacích prací, rozhodně ale nemůže mít všeobecnou závaznost (definitivní určení, kdo je či není vlastníkem sporné věci, tak i nadále spadá do kompetencí občanskoprávních soudů).

Ke klíčové sporné otázce, tedy k určení osoby povinného vlastníka, lze předeslat, že v projednávané věci není mezi účastníky sporu o tom, že stav zdi je havarijní. I pokud tedy soud akceptuje a vychází z toho, že opravy chátrající zdi bylo skutečně nutno provést neprodleně a že stavebnímu úřadu byl dán prostor pro úsudek o vlastnictví sporné zdi, pak musí současně konstatovat, že důvody uváděné správními orgány se v tomto ohledu míjejí s právní úpravou vlastnictví, jak ji ustáleně vykládá judikatura Nejvyššího soudu. Žalobce totiž zcela případně odkazoval na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2716/2011, z nějž ve spojení s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 2569/2009 (potvrzeným

též usnesením Ústavního soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. I. ÚS 2084/11), plyne, že opěrné zdi z povahy věci nejsou samostatnou věcí, nýbrž byly a jsou součástí pozemku, a to pozemku, na němž se nacházejí. K tomu lze jen doplnit, že v případě zdi na hranici pozemků by se aplikoval režim tzv. rozhrad (§ 1024 - § 1026 občanského zákoníku), což však není případ projednávané věci, kde bylo na základě zaměření hranic pozemků zjištěno, že sporná zeď se na pozemku žalobce ani na jeho hranici nenachází. Ani další argumenty uváděné správními orgány nejsou pro určení žalobce jako vlastníka zdi určující. Je-li určitá věc prohlášena za kulturní památku, tak to sice představuje veřejnoprávní omezení jejího vlastníka, nemá to však nejmenší vliv na to, kdo je vlastníkem takové věci. Vyslovil-li žalobce v rámci korespondence s orgány památkové péče souhlas s tím, aby byl jako kulturní památka zapsán celý jeho areál včetně zdi (viz stavebním úřadem citovaný dopis žalobce ze dne 14. 12. 2003 či ze dne 25. 11. 2004), pak z toho rozhodně nelze dovozovat, že by se tím žalobce prohlašoval za vlastníka zdi. V tomto směru stavební úřad téměř pominul, že součástí předmětné kulturní památky není „jednotlivá“ zeď, ale celý komplex ohradních zdí rozmístěných na různých pozemcích (viz příslušná sdělení Ministerstva kultury z let 2004 a 2005 a sdělení NPÚ z roku 2014, na která v odůvodnění svého rozhodnutí stavební úřad rovněž odkazuje). Vedle nyní posuzované zdi ležící na pozemku st. p. x ve vlastnictví osob zúčastněných tak byly za památku prohlášeny též další relativně samostatné linie zdi nacházející se na pozemcích st. p. x a parc. č. x v k. ú. Lysá nad Labem ve vlastnictví žalobce. Proto zmiňoval-li žalobce ve svých dopisech z let 2003 - 2005 vedle dalších staveb (budovy, brány, náhrobky...) též „zdi“, nelze z toho automaticky dovozovat, že se tím přihlašoval k vlastnictví konkrétní zdi na pozemku st. p. x, je-li zřejmé, že je vlastníkem několika dalších pozemků ohrazených zdí. Nedostatečný je i závěr o vlastnickém právu dovozovaný z toho, že se žalobce v minulosti podílel na opravách dané zdi. Provedl-li někdo opravu či údržbu určité věci, pak to samo o sobě vždy neznamená, že se chová její vlastník. To platí tím spíše v nyní projednávané věci, kde žalobce od počátku stavebnímu úřadu zdůrazňoval, že opravy předmětné zdi prováděl na základě dohody s bývalým vlastníkem pozemku, který též nesl náklady oprav. V souvislosti s tím je třeba připomenout, že provedení nutných zabezpečovacích prací dle § 135 odst. 2 stavebního zákona je stavební úřad oprávněn naříditi pouze vlastníku stavby, nikoliv subjektu, který je na základě dohody s vlastníkem povinen stavbu spravovat či provozovat (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 9. 6. 2015, čj. 30 A 81/2014-42). Jak tedy plyne z výše uvedeného, napadené rozhodnutí je nezákonné, neboť nesprávně dovozuje vlastnické právo žalobce k předmětné zdi. V tomto ohledu je nutno zdůraznit, že i když smyslem úpravy plynoucí z § 142 odst. 4 stavebního zákona je zajištění rychlého provedení řízení, neznamená to, že stavební úřad není povinen dostatečně zjistit skutkový stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu), opatřit si dostupné podklady pro své rozhodnutí a závěr o tom, kdo je vlastníkem stavby, s ohledem na význam takého závěru i náležitě odůvodnit (srov. výše již citovaný rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6. 1. 2014, čj. 15 A 22/2012-62, č. 3145/2015 Sb. NSS).

Ve vztahu k výše uvedenému zdejší soud opětovně zdůrazňuje, že shora uvedené závěry ohledně vlastnického práva k předmětné zdi se týkají pouze tohoto konkrétního řízení vedeného před správními orgány a nepředstavují definitivní určení vlastnického práva. Ve vztahu k určení vlastnického práva se v této souvislosti mohou ukázat jako relevantní i další otázky, které dosud nebyly v projednávané věci řešeny (např. otázka vydržení, znalecké posouzení přesného umístění předmětné zdi apod.). S ohledem na povahu řízení o provedení nutných zabezpečovacích prací a zmiňované nebezpečí z prodlení je však otázkou, zda by tyto další skutečnosti neměly být spíše předmětem až případného řízení o žalobě na určení vlastnictví v občanském soudním řízení.

Nad rámec výše uvedeného odůvodnění soud dodává, že žalobci lze rovněž přisvědčit v tom, že za situace, kdy otázka vlastnictví zdi byla sporná a současně zde existovalo potenciální riziko prodlení, byla na místě též úvaha, zda nepostupovat dle § 135 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož „*hrozí-li nebezpečí z prodlení, zajistí odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce stavební úřad prostřednictvím stavebního podnikatele, který je k jejich provedení odborně vybaven*“. Tento postup se nabízí zejména v situacích, kdy je zřejmé, že vlastník provedení těchto prací ani přes hrozící prodlení sám nezajistí, což je v případě trvajících sporů o existenci vlastnického práva pravděpodobné a očekávatelné.

S ohledem na shora uvedené proto soud shledal žalobu důvodnou, napadené rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 78 odst. 1 a 4 s. ř. s.). Jelikož dané pochybení nastalo již ve fázi prvoinstančního řízení, přistoupil soud též ke zrušení rozhodnutí stavebního úřadu (§ 78 odst. 3 s. ř. s.). Právním názorem zdejšího soudu vysloveným v tomto rozsudku jsou v dalším řízení správní orgány vázány (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

Vzhledem k tomu, že soud o věci rozhodl meritorně, nezabýval se již návrhem žalobce na přiznání odkladného účinku žalobě. K tomu soud pouze podotýká, že zrušení podkladového rozhodnutí je důvodem pro zahájení obnovy řízení [§ 100 odst. 1 písm. b) správního řádu], což může mít význam i v souvislosti s navazujícími rozhodnutími o uložení pokut za správní delikt.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobci, který byl ve věci úspěšný, přiznal soud náhradu nákladů řízení v celkové částce 21.695,- Kč. Tato částka sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 3.000,- Kč a z odměny advokáta ve výši 18.695 Kč za čtyři úkony právní služby po 3.100,- Kč [převzetí a příprava zastoupení + sepsání žaloby + doplnění žaloby + sepsání repliky dle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů] a jeden úkon právní služby po 1.550,- Kč ve výši jedné poloviny mimosmluvní odměny [návrh na přiznání odkladného účinku žaloby po zahájení řízení dle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. j) a odst. 2 písm. a) advokátního tarifu], dále se výsledná částka sestává z pěti paušálních částek jako náhrady hotových výdajů po 300,- Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, vše zvýšeno o částku 3.245,- Kč odpovídající 21 % DPH z předchozích částek (vyjma zaplaceného soudního poplatku). Žádná z osob zúčastněných nemá právo na náhradu řízení, neboť jim soud neuložil v průběhu řízení žádnou povinnost (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Vzhledem k tomu, že vyhlášené zkrácené vyhotovení rozsudku (§ 49 odst. 11 s. ř. s.) obsahovalo ve výroku nesprávné datum napadeného rozhodnutí žalovaného, soud postupem podle § 54 odst. 4 s. ř. s. tuto zjevnou nesprávnost odstranil a označení napadeného rozhodnutí žalovaného v písemném vyhotovení rozsudku opravil.

Poučení : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 26. února 2016

JUDr. Milan Podhrázký, v. r.
předseda senátu

Za správnost:
Božena Kouřimová