



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Skoumalové a soudců Mgr. Petra Sedláka, PhD. a JUDr. Václava Štencla, MA ve věci

žalobkyně: **Mgr. Z. K.**, narozená dne X
bytem X
zastoupená advokátkou Mgr. Hanou Hřebenářovou
sídlem Jaselská 14, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**
sídlem třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

za účasti
osob zúčastněných
na řízení: **I. E.ON Distribuce, a.s.**, IČO 28085400
sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice
II. CETIN, a.s., IČO 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
III. P.M.T. 2002, s.r.o., IČO 60720735
sídlem Palackého náměstí 231, 686 01 Uherské Hradiště

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 4. 2019, č. j. KUZZL 23626/2019,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobkyně **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Městský úřad Koryčany, odbor životního prostředí – stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 29. 11. 2018, č. j. MK/2350/2018 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“) výrokem I. podle § 135 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen „stavební zákon“), nařídil žalobkyni provedení neodkladného odstranění stavby „komín bývalého lihovaru v Zástřizlech“ (dále jen „stavba komínu“ nebo „komín“) na pozemku parc. č. st. X v k.ú. X (dále také „pozemek parc. č. X“); výrokem II. podle § 130 odst. 1 stavebního zákona uložil žalobkyni povinnost předložit do jednoho měsíce od právní moci prvostupňového rozhodnutí návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby; výrokem III. uložil žalobkyni povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou ve výši 3 500 Kč a výrokem IV. stanovil podmínky pro odstranění stavby. Proti prvostupňovému rozhodnutí brojila žalobkyně odvoláním, které žalovaný rozhodnutím ze dne 29. 4. 2019, č. j. KUZL 23626/2019 (dále jen „napadené rozhodnutí“), dle § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zamítl, přičemž prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

II. Stanoviska účastníků řízení

2. Žalobkyně navrhuje zrušit napadené rozhodnutí a vrátit věc žalovanému k dalšímu řízení. Rozporuje závěr správních orgánů, že je vlastníkem budovy komínu. Stavba komínu je zcela samostatnou nemovitou věcí, nelze ji považovat za příslušenství stavby č.p. X, jejímž vlastníkem žalobkyně je. Správní orgány nebyly oprávněny dovozovat vlastnické právo k budově komínu z vlastnického práva k budově bývalého lihovaru. I kdyby šlo o budovu nezapisující se do katastru nemovitostí, stal se komín ke dni 1. 1. 2014, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), součástí pozemku p. č. X v k. ú. X, a vlastníkem stavby je tak Česká republika, případně i společnost Paliva – Sedláček s. r. o. Stavební úřad nemohl ve věci rozhodnout, když nebyla vyřešena otázka vlastnického práva, již není stavební úřad dle § 114 stavebního zákona oprávněn řešit. Stavební úřad nepostupoval v souladu s § 142 odst. 4 stavebního zákona, když nepoučil žalobkyni a neodkázal ji k uplatnění dané občanskoprávní námitky u soudu. Ve správním řízení nebylo prokázáno naplnění předpokladů pro vydání rozhodnutí dle § 135 odst. 1 stavebního zákona. Stavba komínu vykazuje stabilitu a nejsou naplněny závěry znaleckého posudku doc. B. Napadené rozhodnutí nemůže obstát bez revizního znaleckého posudku. Nebyla provedena měření ke zjištění pevnosti a únosnosti stávající konstrukce, nebyly odebrány vzorky k posouzení, zda a nakolik dochází k destrukci materiálu, ze kterého je stavba komínu vyhotovena.
3. Žalovaný v rámci svého vyjádření navrhuje, aby soud žalobu zamítl. Uvádí, že z kopií listin doložených Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj vyplývá, že stavba komínu není a nebyla předmětem evidence katastru nemovitostí. Z kupní smlouvy je zřejmé, že spolu s převáděnými nemovitostmi převedl bývalý vlastník na žalobkyni i komín na pozemku

parc. č. st. X v k. ú. X. Žalobkyně nabyla vlastnické právo k nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí ke dni 8. 11. 2006. Vlastnictví žalobkyně ke komínu vyplývá rovněž z výpisu z katastru nemovitostí ke dni 8. 3. 2016, LV X pro k. ú. X, podle něhož na pozemku parc. č. X je umístěna budova č. p. X se způsobem využití „jiná stavba“. Žalobkyně je jednoznačně vlastníkem komínu, neboť nabyla „jinou stavbu“ č. p. X se všemi součástmi a příslušenstvími, a právě bez příslušenství - komínu by jiná stavba svoji funkci neplnila. Stavba komínu se ke dni 1. 1. 2014 nestala součástí pozemku, neboť vlastník pozemku (Česká republika) nebyl shodný s vlastníkem stavby komína (žalobkyně). Podle § 142 odst. 4 stavebního zákona si stavební úřad učinil sám úsudek o vlastnictví komínu, neboť rozhodoval v řízení, u něhož hrozilo nebezpečí z prodlení, a tedy bez odkazu namítajícího k soudu. Stavební úřad splnil svou povinnost poučit namítajícího o právu uplatnit námitku u soudu, vzhledem k nebezpečí z prodlení tak učinil teprve poté, co rozhodl ve věci. Žalobkyně odkazuje na § 114 stavebního zákona, který se týká řízení zahajovaného na žádost, což není případ právě projednávané věci. Splnění předpokladů pro vydání rozhodnutí podle § 135 odst. 1 stavebního zákona bylo prokázáno znaleckým posudkem se závěrem o havarijním, ohrožujícím stavu komínu a správními orgány řádně odůvodněno. Posuzovatelé neprováděli destruktivní zkoušky zdíva, zjednodušenou nedestruktivní zkouškou bylo zjištěno, že pevnost cihel se pohybuje okolo P 10 MPa (dva a půl násobně menší pevnost než je pevnost požadovaná) a malty M 0 až M 0,4, kdy zkoušky malty a cihel nebyly vůbec možné, cihly a maltu bylo možné rozebírat rukou. Stav komínu byl ověřen na místě dne 26. 8. 2016 a zaznamenán do protokolu, s jehož obsahem zástupce žalobkyně souhlasil. Komín v žádném případě stabilitu nevykazuje, hlava komínu se naklání, komín hrozí zřícením. Podklady k závěru znaleckého posudku byly dostatečné, nebyl shledán důvod pro revizní znalecký posudek.

III. Posouzení věci krajským soudem

4. Krajský soud v Brně na základě včas podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2, věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „s. ř. s.“), jakož i řízení předcházející jeho vydání. Při přezkoumání rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správních orgánů (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za splnění zákonných podmínek (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Při rozhodování soud vycházel z obsahu správního spisu, nad jehož rámec nebylo potřeba provádět dokazování.
5. Předmětem sporu mezi stranami je otázka, zda v projednávané věci byly naplněny podmínky stanovené § 135 odst. 1 stavebního zákona k tomu, aby stavební úřad, resp. žalovaný mohli nařídít žalobkyni provedení neodkladného odstranění stavby komínu [pro pořádek soud poznamenává, že odstranění stavby nebylo žalobkyni nařízeno dle § 129 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, jenž v žalobě cituje, ale právě dle § 135 odst. 1 stavebního zákona, týkajícího se podmínek pro nařízení neodkladného odstranění stavby].
6. Podle § 135 odst. 1 stavebního zákona platí, že „[s]tavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením“.
7. Z citovaného ustanovení je zjevné, že neodkladné odstranění stavby lze nařídit toliko jejímu vlastníkov. A právě své vlastnictví ke stavbě komínu žalobkyně zpochybňuje,

když uvádí, že stavba komínu je samostatnou nemovitou věcí, pro jejíž převod by byl nutný zápis do katastru nemovitostí, avšak stavba komínu v katastru nemovitostí zapsána není. Nadto namítá, že stavební úřad nebyl s ohledem na § 114 odst. 3 stavebního zákona oprávněn učinit si úsudek o vlastnictví komínu (a tudíž ani rozhodnout ve věci), když o této otázce (tj. vlastnické občanskoprávní námitce) nedošlo v průběhu správního řízení k dohodě.

A. K posouzení občanskoprávních námitek stavebním úřadem

8. Mezi stranami není sporu o tom, že žalobkyně vznesla v průběhu správního řízení námitku, kterou zpochybňovala své vlastnictví ke stavbě komínu, ani o tom, že taková námitka je námitkou občanskoprávní povahy týkající se samotné existence vlastnického práva. Žalovaný nesporně ani to, že dle § 114 odst. 3 stavebního zákona *in fine*, na který poukazuje žalobkyně, stavebnímu úřadu obecně (tj. v řízeních, v nichž neplatí jiné speciální pravidlo) nepřísluší možnost učinit si úsudek o takové námitce. Ve věci žalobkyně však bylo dne 7. 3. 2016 *ex offio* stavebním úřadem zahájeno řízení o neodkladném odstranění stavby komínu, na které je třeba nahlížet jako na „řízení, kde hrozí nebezpečí z prodlení“ ve smyslu § 142 odst. 4 stavebního zákona, jenž je speciálním ustanovením ve vztahu k § 89 odst. 6 a § 114 odst. 3 stavebního zákona, týkajících se posuzování vlastnických občanskoprávních námitek v územním či stavebním řízení.
9. Dle § 142 odst. 4 stavebního zákona platí, že 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*“. Citované ustanovení specifickým způsobem upravuje postup stavebního úřadu v těch případech, kdy účastník správního řízení vznesl občanskoprávní námitku, o které stavebnímu úřadu nepřísluší rozhodnout, a zároveň v řízení hrozí nebezpečí z prodlení. Stěžejním důvodem pro tento mimořádný postup 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. Nebezpečí z prodlení hrozí tehdy, pokud by v průběhu případného občanskoprávního řízení o určení vlastnického práva mohlo dojít k závažnému porušení veřejného zájmu, včetně zájmu na ochraně bezpečnosti, zdraví osob nebo zvířat.
10. Nastane-li taková situace, stavební úřad si sám učiní úsudek o otázce týkající se existence, resp. rozsahu vlastnického práva, a rozhodne ve věci. Nutno poznamenat, že takovýto úsudek o vlastnickém právu je použitelný výlučně pro účely daného řízení, rozhodně nemůže mít všeobecnou závaznost (definitivní určení, kdo je či není vlastníkem sporné věci, tak i nadále spadá do kompetencí civilních soudů). Teprve poté stavební úřad poučí účastníka řízení o možnosti uplatnit námitku u civilního soudu. Právě z důvodu nebezpečí z prodlení v podobě bezprostředního ohrožení životů a zdraví osob či zvířat je stavební úřad oprávněn nejprve rozhodnout ve věci a až poté poučit účastníka řízení o možnosti uplatnit námitku u soudu. Stavební úřad neodkazuje v těchto případech účastníka přímo na soud podle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu, ale pouze jej o možnosti obrátit se na soud poučí.

11. Stavební úřad tedy v předmětném řízení o neodkladném odstranění stavby postupoval zcela v souladu se zákonem, když si o vlastnické občanskoprávní námitce vznesené žalobkyní učinil sám úsudek, rozhodl ve věci a následně poučil žalobkyni o možnosti uplatnit námitku u soudu (viz str. 8, 10 prvostupňového rozhodnutí, resp. následně str. 8 napadeného rozhodnutí žalovaného). Je tedy nedůvodná námitka žalobkyně o tom, že stavební úřad nesplnil poučovací povinnost, kterou měl vůči žalobkyni.
12. Soud dále přistoupí k přezkumu onoho úsudku stavebního úřadu, resp. žalovaného, stran vlastnictví stavby komínu.

B. K otázce existence a nabytí vlastnického práva ke stavbě komínu

13. Revizí správního spisu zdejší soud ověřil, že kupní smlouvou o převodu nemovitostí ze dne 16. 8. 2006 uzavřenou mezi společností KOVAL spol. s r. o. (dále jen „prodávající“) a žalobkyní prodávající převedl na žalobkyni vlastnické právo k několika nemovitostem, mimo jiné také k budově č. p. X, postavené na pozemku p. č. st. X s tím, že prohlásil, *„že spolu s převáděnými nemovitostmi převádí na kupující (a to v rámci sjednané ceny) i komín na pozemku p. č. X (jenž má ve svém vlastnictví), a který není zapsán v katastru nemovitostí“*. Z kupní smlouvy tedy jednoznačně plyne úmysl prodávajícího převést vlastnické právo ke stavbě komínu a úmysl žalobkyně toto vlastnické právo nabýt.
14. K určení okamžiku nabytí vlastnického práva ke stavbě komínu je nutné vycházet ze zákonné úpravy obsažené v ustanovení § 133 odst. 2 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník z roku 1964“), aplikovaného na základě § 3028 odst. 2 občanského zákoníku, dle kterého se vznik věcných práv, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku posuzují podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že k převodu nemovitostí na základě kupní smlouvy ze dne 16. 8. 2006 došlo před účinností rekodifikace civilního práva k 1. 1. 2014, je třeba i nabytí vlastnického práva k převáděným nemovitostem posoudit dle právní úpravy účinné v době převodu, tj. dle občanského zákoníku z roku 1964, potažmo s ním souvisejícího zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „katastrální zákon“).
15. Dle § 133 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964 platí, že *„[p]řevádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak“*.
16. Dle § 133 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964 *„[p]řevádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy“*.
17. Ustanovení § 133 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964 je třeba vykládat tak, že účinností smlouvy přechází vlastnické právo k takovým nemovitostem, které nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí. Naopak vlastnické právo k nemovitostem podléhajícím povinné evidenci v katastru nemovitostí se nabývá dle § 133 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964 vkladem do katastru nemovitostí. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 26. 11. 2009, č. j. 8 As 47/2009-100, *„[c]um grano salis (tj. s jistým odstupem) lze poznamenat, že pro nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle § 133 odst. 2, 3*

občanského zákoníku není podstatné, zda je nemovitost evidována v katastru nemovitostí, ale zda má být evidována, tedy zda je předmětem evidence v katastru nemovitostí“.

18. K určení, jakým způsobem mohlo dojít k nabytí vlastnického práva ke stavbě komínu, je tedy rozhodný stav právní (tj. zda komín je stavbou, která ze zákona podléhá evidenci v katastru nemovitostí), nikoliv stav faktický (tj. zda komín v katastru nemovitostí evidován je nebo není).
19. Stavby, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, určuje katastrální zákon. Dle § 2 odst. 1 katastrálního zákona se v katastru nemovitostí evidují:
 - a) pozemky v podobě parcel,
 - b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
 - c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách,
 - d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru
 - e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
 - f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.
20. Vzhledem k tomu, že stavba komínu nespadá pod žádný z bodů § 2 odst. 1 katastrálního zákona, nejedná se o stavbu, která by podléhala evidenci v katastru nemovitostí. O tom, že stavba komína nesplňuje charakteristiku staveb uvedených pod písm. a), b) bod 1., c), d), e), není z povahy věci pochyb. Nelze ji však podřadit ani pod písm. b) bod 2., neboť stavba komínu není vůbec „budovou“ ve smyslu § 27 písm. k) katastrálního zákona, dle kterého je budovou „*nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“. Vzhledem k tomu, že komín není stavbou uzavřenou střešní konstrukcí, nelze jej považovat za budovu. Obdobně nelze na komín nahlížet ani jako na stavbu ve smyslu písm. f), tedy stavbu spojenou se zemí pevným základem, o níž by zvláštní předpis stanovil, že podléhá evidenci v katastru nemovitostí. Žádný zvláštní předpis totiž takové pravidlo nestanovil.
21. Je sice pravdou, že žalovaný v rámci svého rozhodování zjevně vycházel z faktického stavu zápisu v katastru nemovitostí, tj. ze skutečnosti, že komín není v katastru nemovitostí evidován. Pro svůj závěr o osobě vlastníka komínu se totiž spokojil, co do otázky evidence v katastru nemovitostí, s vyjádřením Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj ze dne 21. 9. 2017, č. j. PU-1090/2017-708, konstatujícím, že „*stavba komínu není a nebyla předmětem evidence katastru nemovitostí*“, aniž by k této otázce provedl jakoukoli další úvahu či posouzení. Avšak vzhledem k tomu, že v projednávané věci faktický stav odráží stav právní, nelze dle názoru zdejšího soudu závěr žalovaného považovat za vadný.
22. Jestliže tedy stavba komínu není stavbou, která by podléhala evidenci v katastru nemovitostí, připadají v otázce nabytí vlastnického práva k ní, následující možnosti:

- a) Vlastnické právo ke stavbě komínu, jakožto samostatné nemovité věci, která nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, vzniklo dle § 133 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964 účinností kupní smlouvy ze dne 16. 8. 2006.
- b) Vlastnické právo ke stavbě komínu jakožto samostatné nemovité věci, která nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, avšak která byla převáděna na základě smlouvy spolu s nemovitostmi, které evidenci podléhají, vzniklo teprve vkladem vlastnického práva k nemovitostem podléhajícím evidenci do katastru nemovitostí dle § 133 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964 (srov. BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. § 133 [Převod vlastnictví na základě smlouvy]. In: BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007, s. 421).

V takovém případě by došlo k nabytí vlastnického práva žalobkyně ke stavbě komínu dne 8. 11. 2006, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 8. 3. 2016, vyhotoveného k listu vlastnictví č. X, dle kterého právní účinky vkladu vlastnického práva žalobkyně k nemovitostem převáděným kupní smlouvou ze dne 16. 8. 2006 nastaly ke dni 8. 11. 2006.

- c) Vlastnické právo ke stavbě komínu, jakožto nemovité věci, která je příslušenstvím věci hlavní, tj. stavby bývalého lihovaru č. p. X, umístěné rovněž na pozemku parc. č. X, vzniklo spolu s vlastnickým právem k této věci hlavní dle § 133 odst. 2 občanského zákoníku vkladem vlastnického práva k věci hlavní do katastru nemovitostí, tedy dnem 8. 11. 2006, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 8. 3. 2016, vyhotoveného k listu vlastnictví č. 198.
23. Zdejší soud se při posouzení této otázky přiklání k třetí z uvedených variant [nutno však poznamenat, že právní názor uvedený pod písmenem b) vede k totožnému závěru], tj. k názoru žalovaného postavenému na tom, že stavba komínu tvoří příslušenství stavby bývalého lihovaru, neboť bez stavby komínu by lihovar nemohl sloužit svému účelu. Příslušenstvím věci ve smyslu § 121 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964 § 510 odst. 1 občanského zákoníku jsou „*věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány*.“. Stavba komínu zcela odpovídá této definici, neboť komín byl i dle kupní smlouvy ze dne 16. 8. 2006 jednoznačně určen vlastníkem k tomu, aby byl trvale užíván spolu s věcí hlavní, tj. lihovarem. Jelikož příslušenství věci není určeno k samostatnému užívání, je žádoucí, aby vlastnické právo k němu přecházelo ke stejnému okamžiku jako vlastnické právo k věci hlavní. Bez věci hlavní totiž příslušenství nemůže vůbec plnit svůj účel. V daném případě tak okamžik nabytí vlastnického práva ke komínu odpovídal okamžiku nabytí vlastnického práva k lihovaru. Tímto okamžikem byl zápis vlastnického práva k jiné ke stavbě č. p. X na pozemku parc. č. X ve prospěch žalobkyně dne 8. 11. 2006.
24. Soud však musí zdůraznit, že uvedený závěr není zcela rozhodný pro posouzení věci žalobkyně, neboť při aplikaci kteréhokoli ze tří výše nastíněných přístupů by bylo nutno uzavřít, že po celou dobu správního řízení (resp. i při provedení jemu předcházející kontrolní prohlídky provedené dne 29. 5. 2015) byla žalobkyně vlastníkem stavby komínu, ať už ode dne 16. 8. 2006, či ode dne 8. 11. 2006. I kdyby tedy byla důvodná námitka žalobkyně, že předmětný komín nepředstavuje příslušenství lihovaru, nemohlo by to nic změnit na výsledku tohoto řízení.

25. Úvaha žalobkyně o tom, že k 1. 1. 2014, tj. k účinnosti občanského zákoníku, dle kterého je stavba součástí pozemku, došlo ke splnutí nemovitosti, na níž komín stojí, se stavbou komína, v důsledku čehož se vlastníkem stavby stal vlastník nemovitosti parc. č. X, je mylná.
26. Je pravdou, že dle § 3054 občanského zákoníku „[s]tavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku“, avšak pouze v případě, „měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba“.
27. Ustanovení § 3055 odst. 1 občanského zákoníku však výslovně uvádí, že „[s]tavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí“.
28. Vzhledem k tomu, že ke dni účinnosti občanského zákoníku byla stavba komínu ve vlastnictví žalobkyně, zatímco pozemek parc. č. X byl ve vlastnictví České republiky, nestala se stavba komínu součástí pozemku, na kterém stojí. Vlastnictví k oběma věcem je tak nadále oddělené.
29. Lze tedy konstatovat, že první podmínka vyplývající z § 135 odst. 1 stavebního zákona, spočívající v tom, že provedení neodkladného odstranění stavby lze nařídit pouze vlastníkově této stavby, byla v projednávané věci splněna.
30. Soud tedy přistoupí k posouzení dalších podmínek, jejichž naplnění je nutné pro to, aby stavební úřad mohl vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby nařídit.

C. K technickému stavu stavby komínu

31. Druhou z podmínek vyplývajících z § 135 odst. 1 stavebního zákona je skutečnost, že jsou „ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením“. Mezi stranami není sporu o tom, že hrozí-li stavba komínu zřícením, jsou tím s ohledem na umístění komínu v zastavěném území obce (a nadto v těsné blízkosti silnice) a s ním související pohyb osob a zvířat, ohroženy jejich životy. Žalobkyně však namítá, že v řízení nebylo dostatečně prokázáno, že stavba skutečně zřícením hrozí, když nebyla provedena žádná měření ke zjištění pevnosti a únosnosti stávající konstrukce, nebyly odebrány vzorky k posouzení, zda a nakolik dochází k destrukci materiálu a nebyl proveden ani revizní znalecký posudek.
32. Námitku žalobkyně shledal soud nedůvodnou. Revizí správního spisu soud ověřil, že technický stav stavby komínu byl dostatečně zjištěn kontrolními prohlídkami, resp. místními šetřeními, provedenými ve dnech 29. 5. 2015, 14. 9. 2017, 25. 5. 2018, 28. 6. 2018, a zejména pak znaleckým posudkem ze dne 10. 2. 2016, č. 220-09/2015, zpracovaným právě za účelem posouzení stavu a poškození stavby komínu. Z těchto důkazů jednoznačně vyplývá, že stav komínu je havarijní. Horní část komínu se mírně vychyluje ze svislice, cihly jsou na řadě míst povrchově narušeny, popraskány, malta ve spárách se na řadě míst vydrolila a vypadla. Podstavec komínu je rovněž zásadně stavebně – staticky a materiálově narušen, cihly jsou povrchově a hloubkově rozpadlé a popraskané. Hrozí

pády jednotlivých částí komínu i komínu jako takového. Závěry vyplývající z výše uvedených zjištění, jež jsou podrobně popsány v odůvodnění napadeného rozhodnutí (srov. str. 4, 5, 6, 8 a 9 napadeného rozhodnutí), tak jednoznačně podporují závěr o mimořádně špatném technickém stavu komínu, v důsledku něhož hrozí jeho zřícení.

33. Žalobkyně sice považuje za nutné provedení revizního znaleckého posudku, nepředkládá však žádné odborné stanovisko, které by závěry provedeného znaleckého posudku zpochybňovalo. Stav komínu byl navíc zcela v souladu se zjištěními znalce ověřen naposledy při kontrolní prohlídce dne 28. 6. 2018, jejíž průběh byl zaznamenán do protokolu ze dne 28. 6. 2018, č. j. MK 1645/2018, který zástupce žalobkyně, Mgr. D. H., bez námitek či jakýchkoli výhrad k uvedenému stavu komínu podepsal. Tato námitka je tedy nedůvodná.
34. Nedostatečné zjištění skutkového stavu věci nelze shledat ani v tom, že ke stavbě komínu nebyla provedena měření ke zjištění pevnosti a únosnosti, ani v tom, že nebyly provedeny destruktivní zkoušky. Jak vyplývá ze znaleckého posudku, znalec neprováděl destruktivní zkoušky zdiva, neboť již zjednodušenou nedestruktivní zkouškou na místě po odstranění zvětralých povrchových vrstev zjistil, že pevnost cihel se pohybuje okolo $P\ 10\ \text{MPa}$ (tj. dva a půl násobně menší pevnost než je pevnost požadovaná) a malty v rozmezí $0 - 0,4\ \text{MPa}$; uvedl, že podstavec je zcela rozrušen; zkoušky cihel a malty nebyly vůbec možné, neboť byly rozebíratelné rukou. Bylo také zjištěno, že stahující ocelové obruče komínu jsou volné a vzhledem k rozpadu cihel nelze napínací šrouby dodatečně dotáhnout. Za takto zjištěného stavu komínu se jeví požadavek žalobkyně na provedení destruktivních zkoušek jako zcela nadbytečný. Jestliže žalobkyně nepředkládá žádný odborný podklad, z něhož by plynulo, že postup znalce neodpovídal požadavkům na znaleckou činnost, není potřeba jeho postup, zjištění a závěry podporovat dalšími, na první pohled možná sofistikovanějšími metodami. Žalobkyně pochopitelně mohla těchto metod sama využít, aby případně závěry znalce vyvracela, nicméně nemohla požadovat, aby znalec při vypracovávání znaleckého posudku prováděl právě ty metody, které ona považuje za vhodnější. Požadavky na odborné postupy znalce se odvíjí od aktuálního stavu vědeckého poznání, nikoliv od subjektivního přesvědčení účastníků řízení o tom, jak by měl znalec postupovat.
35. S ohledem na zjištěný stav komínu soud nepřisvědčil ani námitce žalobkyně o tom, že probíhá-li řízení již od roku 2015, nebyly naplněny závěry znaleckého posudku, když komín stále vykazuje svou stabilitu. Skutečnost, že se stavba komínu (či jeho části) od roku 2015, resp. od provedení znaleckého posudku v roce 2016, dosud nezřítla a nezpůsobila tím újmu na životě, zdraví či majetku, lze s ohledem na zjištěný skutkový stav hodnotit toliko jako obrovské štěstí. Rozhodně se nejedná o důkaz toho, že komín nikdy zřízením nehrozil, popř. již nehrozí.

IV. Shrnutí a náklady řízení

36. Ve světle výše uvedeného zdejší soud uzavírá, že v posuzovaném správním řízení byly dostatečně prokázány všechny skutečnosti rozhodné dle § 135 odst. 1 stavebního zákona pro vydání rozhodnutí o nařízení neodkladného odstranění stavby komínu. Krajský soud na základě shora provedeného posouzení neshledal žalobu důvodnou, a proto ji ve smyslu § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

37. O nákladech řízení bylo rozhodnuto ve smyslu § 60 odst. 1 s. ř. s., podle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. V dané věci neúspěšná žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení a žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.
38. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jim náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario*).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 26. listopadu 2020

JUDr. Jaroslava Skoumalová v. r.
předsedkyně senátu