



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně: **Mgr. L. K.**, nar. X
bytem G. P. 2521/1, B.

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 11. 2017, č. j. MMB/0439259/2017

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobkyně **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

- 1. Úřad městské části města Brna, Brno – Kníničky, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“) usnesením ze dne 27. 7. 2017, č. j. MCBKNI/01265/2017 (dále jen „prvostupňové

rozhodnutí“), rozhodl tak, že žalobkyně není účastníkem řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Vrtaná studna“ umístěné na pozemku p. č. x v k. ú. x (dále jen „studna na pozemku p. č. x“), vedeného pod sp. zn. MCBKNI/00770/2015/NOV. Žalovaný následně rozhodnutím ze dne 2. 11. 2017, č. j. MMB/0439259/2017 (dále jen „napadené rozhodnutí“), podle § 90 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zamítl odvolání žalobkyně podané proti prvostupňovému rozhodnutí a toto rozhodnutí potvrdil.

II. Stanoviska účastníků řízení

2. Žalobkyně se domáhá zrušení správních rozhodnutí obou stupňů a vrácení věci stavebnímu úřadu k dalšímu řízení. Namítá, že měla být účastníkem řízení zejména z důvodu, že je vlastníkem práva stavby studny na pozemku p. č. x v k. ú. x (dále jen „studna na pozemku p. č. x“). Vlastnictví studny nabyta na základě kupní smlouvy uzavřené dne 12. 6. 2013. Žalovaný uvádí, že studna je v kupní smlouvě zmíněna pouze jako informace, což je v rozporu se zněním smlouvy. Ze smlouvy jasně vyplývá, jaká byla vůle stran. Z předchozí darovací smlouvy ze dne 15. 6. 2009 také jasně vyplývá, že dárči darovali obdarovanému (následně prodávajícímu) rekreační chatu včetně studny. Není jasné, z jakého důvodu žalovaný dospěl k závěru, že právo stavby v darovací smlouvě je nutno chápat jako oprávnění provést stavbu na cizím pozemku. Právo stavby je upraveno v § 1240 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Právo stavby je věcí nemovitou, stavba vzniklá na základě práva stavby je součástí práva stavby. Přezkoumatelný myšlenkový pochod žalovaný do svého rozhodnutí nevětlil. Kolaudační souhlas nesvědčí o tom, zda stavba existovala či kdo byl jejím vlastníkem. Ve smyslu nálezů Ústavního soudu č. 96/2000 Sb. je nutno sousední pozemek chápat širěji. Klíčovým pojmem pro vymezení okruhu účastníků řízení je „přímé dotčení“. Žalobkyně je majitelkou práva stavby studny, jehož součástí je i předmětná studna, proto je účastníkem řízení o stavbě nové studny v sousedství studny její. Stavbou již přímo dotčena byla, když došlo k poklesu vodního sloupce a k jeho zakalení v důsledku provedené čerpací zkoušky. Žalobkyně rozporuje také závěr, že by nebyla dotčena ve svém vlastnickém právu k rekreační chatě, neboť zásah do studny, která tuto chatu zásobuje vodou, je přímým dotčením.
3. Žalovaný setrvává na tom, že žalobkyně neprokázala své vlastnictví ke studni. Kupní smlouvou ze dne 12. 6. 2013 studna převedena nebyla. Z podkladů nelze usuzovat, že by studna vůbec kdy byla ve vlastnictví téže osoby jako rekreační chata č. ev. x. Vlastnické vztahy nejsou prokázány existencí územního rozhodnutí. Manželé V. převedli darovací smlouvou ze dne 8. 6. 2009 na Mgr. V. V. pouze jednu nemovitou věc, a to rekreační chatu, a dále pouze blíže nespecifikované „právo stavby“ studny, která tedy ještě zbudována nebyla. Tomu nasvědčuje i fakt, že studna byla zkolaudována až 20. 11. 2009. Darovací smlouvou nemohlo být převedeno právo stavby ve smyslu o. z., neboť ten vstoupil v platnost až téměř tři roky poté. Navíc vlastník pozemku nevyjádřil vůli ke zřízení práva stavby a takové právo není v katastru nemovitostí vloženo. Ani užívání studny neprokazuje, že je ve vlastnictví žalobkyně. V případě vrtané studny není ani jednoznačné, zda je samostatnou věcí nebo pouhou součástí pozemku. Žalovaný proto navrhl zamítnutí žaloby.
4. V replice žalobkyně opakuje některá žalobní tvrzení a dodává, že pan M. vybudoval studnu jinde, než uvádí, a zasahuje na pozemek jiného vlastníka. Studna ve vlastnictví žalobkyně

ztrácí na vydatnosti. Se žalobkyní jako s účastníkem jednal stavební úřad i žalovaný. Nepochopitelně je jako reakce stavebního úřadu žalobkyně řešena jako přestupce. Jde o zjevně šikanózní jednání ze strany správního orgánu. V napadeném rozhodnutí je i uvedeno chybně datum narození. Z čl. V. kupní smlouvy vyplývá, že studna byla současně s chatou převedena do vlastnictví žalobkyně. Chytáním za slovíčka a nepochopením česky psaného textu byla žalobkyně vyloučena z okruhu účastníků. I právo uživatelské zakládá právo být účastníkem řízení. Pokud byla studna vybudována pro potřeby chaty, přešlo právo užívání na žalobkyni. Právo být účastníkem řízení nabyla v dobré víře. Jsou splněny podmínky vyslovené v rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 55/2009. Žalobkyně nabyla chatu včetně studny v dobré víře. Pozemek má pronajatý na dobu neurčitou, má tudíž práva a povinnosti jako jeho vlastník. V uvedeném případě se nejedná o nájem, ale „jen“ o stavbu žalobkyně na cizím pozemku. To, co platí majitelce pozemku, není nájem, ale kompenzace. Žalobkyně se nemůže dozvědět o tom, jak stavební a vodoprávní řízení probíhalo, a nespravedlnosti musí mlčky strpět. Žalobkyně dále poukázala na judikaturu Nejvyššího soudu, z níž podle ní vyplývá, že studna je příslušenstvím chaty, neboť je s ní trvale užívána. Stavebník zneužil institutu průzkumného vrtu, nereflektoval podmínky na místě samém a nerespektoval odstupové vzdálenosti. Dochází k absurdní situaci, kdy žalobkyně jako vlastník stavby nemůže prakticky svoji studnu užívat. Je třeba zdůraznit porušování institutu práva pokojného bydlení. V uvedeném případě jde o negativní ovlivnění stávající studny žalobkyně.

5. Při ústním jednání žalovaný setrval na svém stanovisku.

III. Posouzení věci krajským soudem

6. 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.).
7. Předně soud zdůrazňuje, že se nemohl věcně zabývat námitkami, které žalobkyně uplatnila až v replice, neboť se jedná o námitky opožděné (viz § 71 odst. 2 ve spojení s § 72 odst. 1 s. ř. s.).
8. Námitky, které směřují k nedostatkům v odůvodnění napadeného rozhodnutí, krajský soud shledal nedůvodnými. Žalovaný se zabýval všemi odvolacími námitkami, řádně zdůvodnil své úvahy a předložil konkrétní ucelenou argumentaci oponující argumentaci žalobkyně. Z napadeného rozhodnutí je patrná reakce na námitky žalobkyně i jasné úvahy žalovaného, nelze je proto považovat za nepřezkoumatelné. Ostatně sama žalobkyně proti těmto úvahám v žalobě brojí konkrétní argumentací, a krajskému soudu proto nic nebrání v tom, aby správnost těchto úvah věcně posoudil.
9. Jádrem sporu je v nyní projednávané věci otázka, zda žalobkyně měla být účastníkem řízení o umístění stavby studny na pozemku p. č. x z titulu tvrzeného vlastnictví studny na pozemku p. č. x, potažmo z titulu mezi stranami nesporného vlastnictví rekreační chaty č. ev. x, taktéž na sousedním pozemku (všechny sousední pozemky jsou ve vlastnictví třetích osob).
10. Účastenství v řízení o umístění stavby je vymezeno speciálně v § 85 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12.

2017 (dále jen „stavební zákon“). Podle něj platí, že účastníky územního řízení jsou žadatel [odst. 1 písm. a)], obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn [odst. 1 písm. b)], vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě [odst. 2 písm. a)], osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno [odst. 2 písm. b)], a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis [odst. 2 písm. c)].

11. Z uvedeného výčtu je patrné, že v případě žalobkyně přichází v úvahu pouze účastenství dle odst. 2 písm. b) citovaného ustanovení, tj. z titulu vlastnického práva k sousední stavbě. Žalobkyně za sousední stavby ve svém vlastnictví označuje jednak rekreační chatu č. ev. x, jednak studnu na pozemku p. č. x, na niž je tato rekreační chata napojena vodovodní přípojkou. Z citovaného ustanovení nicméně vyplývá, že vlastnictví k těmto stavbám by mohlo být důvodem účastenství žalobkyně v územním řízení pouze v případě, že by alespoň potenciálně mohla být žalobkyně ve svém vlastnickém právu stavbou studny na pozemku p. č. x přímo dotčena. Jak uvedl Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 17/2013-25 (všechna zde citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz), „[ú]častníkem řízení tedy bude souseď pouze v případě, že jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, a to vzhledem k velikosti stavebního pozemku a umístění stavby na něm, odstupovým vzdálenostem, rozměrům stavby, účelu jejího užívání atd. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různými imisemi. Těmi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se s ohledem na konkrétní okolnosti neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu. Podmínkou účastenství přitom není, aby bylo námitkám vyhověno, ale postačuje pouhá možnost dotčení práva. Stavební úřady jsou povinny zkoumat, zda jsou tvrzeny skutečnosti, jež zakládají účastenství dané osoby v řízení, a shledají-li, že tomu tak je, musí věcně tyto námitky projednat“.
12. Možnost přímého dotčení se tak odvíjí na straně jedné od charakteru stavby a na straně druhé od charakteru nemovité věci, jež je předmětem vlastnického práva, které by mohlo být stavbou dotčeno. Jelikož míra a způsob dotčení vlastnického práva ke stavbě vrtané studny se značně liší od míry a způsobu dotčení vlastnického práva ke stavbě rekreační chaty, je nutno v první řadě posoudit otázku, zda žalobkyni svědčí vlastnické právo pouze ke stavbě rekreační chaty, nebo také ke stavbě studny.
13. Vlastnické právo žalobkyně k rekreační chatě č. ev. 493 není mezi účastníky řízení sporné. Soud se proto omezí pouze na posouzení, zda žalobkyně doložila své vlastnické právo ke studni na pozemku p. č. x, která podle ní tvoří příslušenství její rekreační chaty.
14. Z obsahu správního spisu vyplývá, že všechna rozhodnutí týkající se studny na pozemku p. č. x (povolení dočasného odnětí lesního pozemku plnění funkcí lesa, územní rozhodnutí, rozhodnutí o povolení nakládání s podzemními vodami a o povolení vodního díla, kolaudační souhlas) svědčí ve prospěch žadatelů V. V. a G. V. Obsah správního spisu tak nasvědčuje tomu, že přinejmenším v době vybudování studny byli jejími vlastníky právě V. V. a G. V. Toto zjištění nemůže být vyvráceno pouhým prohlášením prodávajícího obsaženým v kupní smlouvě mezi žalobkyní a Mgr. V. V. ze dne 12. 6. 2013 o tom, že ten

předmětnou studnu vybudoval. Kromě toho, že se ani nejedná o prohlášení o tom, že prodávající je vlastníkem předmětné studny, jde o jednostranné prohlášení, které nekoresponduje se správními rozhodnutími, které byly ve vztahu k předmětné studni vydány. Ostatně proti tomuto jednostrannému prohlášení stojí vedle toho taktéž jednostranné prohlášení V. V. a G. V. ze dne 20. 9. 2017, v němž uvádějí, že jsou nadále vlastníky předmětné studny.

15. Žalobkyně tvrdí, že vlastnické právo ke studni nabyla právě na základě kupní smlouvy ze dne 12. 6. 2013. Podle zdejšího soudu však takový závěr na základě dané kupní smlouvy učinit nelze, a to z několika důvodů. Nejenže obsah správního spisu nasvědčuje tomu, že Mgr. V. V. nebyl vlastníkem studny na pozemku p. č. x, ale tato studna ani nebyla předmětem převodu dle kupní smlouvy ze dne 12. 6. 2013.
16. Co se týče vlastnictví Mgr. V. V. k předmětné studni, obsah správního spisu nasvědčuje tomu, že prvními spoluvlastníky této studny byli V. V. a G. V. Mgr. V. V. by mohl nabýt vlastnické právo pouze od těchto spoluvlastníků, nicméně v řízení byla předložena pouze darovací smlouva uzavřená mezi nimi dne 8. 6. 2009, jejímž předmětem ovšem nebylo vlastnické právo k této studni.
17. Závěr o tom, že studna na pozemku p. č. x nebyla předmětem ani kupní smlouvy ze dne 12. 6. 2013 ani darovací smlouvy ze dne 8. 6. 2009 (a nedošlo jimi tudíž k převodu vlastnického práva k této studni), soud opírá především o to, jakým způsobem byl vymezen předmět těchto smluv a jaká práva byla explicitně těmito smlouvami převáděna. V této souvislosti je nutno poznamenat, že studna je nemovitou věcí. Proto podle § 46 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) musely mít smlouvy, kterými mělo dojít k převodu vlastnického práva ke studni, písemnou formu. Z tohoto požadavku mimo jiné plyne, že není rozhodná pouze vůle smluvních stran, nýbrž především jednoznačný projev této vůle zachycený písemnou formou. Pro posouzení otázky, zda žalobkyni svědčí vlastnické právo ke studni na pozemku p. č. x, je proto stěžejní samotný text kupní smlouvy ze dne 12. 6. 2013, potažmo darovací smlouvy ze dne 8. 6. 2009.
18. To potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu k otázce převodu vlastnického práva k nemovité věci, které má tvořit příslušenství jiné nemovité věci (také v nyní projednávané věci žalobkyně považuje studnu na pozemku p. č. x za příslušenství své rekreační chaty č. ev. x). Zejména lze poukázat na rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 (publ. pod č. 75/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu), v němž byly vysloveny následující závěry: *„Příslušenství tvoří věci samostatné, které mohou být samostatným předmětem právních vztahů a jejich právní režim nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní. Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází. Opačný názor nelze opřít o žádné ustanovení platného práva. Právní úkony týkající se převodu nemovitosti musí být učiněny písemnou formou, a to i v případě, že jde o nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost (půjde zejména o tzv. vedlejší stavby na převáděném pozemku), je základním předpokladem k tomu, aby mohlo k převodu příslušenství vůbec dojít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost,*

vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.“

19. Citované závěry jsou plně přílehlivé na nyní projednávanou věc. Jelikož byly vysloveny zcela jednoznačně, a to navíc velkým senátem Nejvyššího soudu, nevidí zdejší soud žádný důvod se od nich odlišit. Odkazy žalobkyně na jiné rozsudky Nejvyššího soudu přitom soud nepokládá za případné, neboť tato rozhodnutí primárně řešila jiné právní otázky a vycházela z odlišných skutkových okolností, které byly pro právní posouzení také rozhodné.
20. Ani v kupní smlouvě ze dne 12. 6. 2013, ani v darovací smlouvě ze dne 8. 6. 2009 není vyjádřena vůle převést příslušenství rekreační chaty ev. č. x, o převedení příslušenství tyto smlouvy nehovoří a příslušenství nijak nevymezují. Obě smlouvy obsahují toliko jednoznačný projev vůle převést vlastnické právo k rekreační chatě ev. č. x.
21. Darovací smlouva sice hovoří v dalších ustanoveních o právu stavby vrtané studny, z hlediska systematiky i textace daného ustanovení se však zjevně jedná pouze o jedno z prohlášení, které má plnit účel seznámení druhé smluvní strany se souvisejícími skutečnostmi (které mohou být významné pro učinění rozhodnutí, zda smlouvu uzavřít či nikoliv). Rozhodně nelze přistoupit na argumentaci žalobkyně, že by se mohlo jednat o právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. o. z., a to už proto, že smlouva byla uzavřena výslovně podle § 628 a násl. obč. zák., který tento institut vůbec neznal. Právem stavby bylo v této smlouvě zjevně myšleno toliko veřejnoprávní oprávnění (územní rozhodnutí a další nezbytná povolení), potažmo také soukromoprávní oprávnění (souhlas vlastníka pozemku, který byl ostatně podmínkou vydání územního rozhodnutí) stavbu provést.
22. Taktéž článek V. kupní smlouvy ze dne 12. 6. 2013 soud hodnotí jako pouhé prohlášení prodávajícího za účelem seznámení kupujícího se skutečnostmi, které mohly být určující pro jeho rozhodnutí, zda smlouvu uzavřít či nikoliv. Soud připouští, že z hlediska čistě jazykového je možno na první pohled vykládat první větu článku V. dvojím způsobem, a to buďto tak, že prodávající vybudoval studnu, která je touto smlouvou převáděna, nebo tak, že prodávající k nemovitosti, která je touto smlouvou převáděna, vybudoval studnu. Druhé variantě ovšem nasvědčuje především celková struktura smlouvy, obsah článků I. a II., ale také druhý odstavec článku V., v němž kupující prohlašuje, že je s obsahem předchozího odstavce srozuměn. Pokud by měl být předchozí odstavec skutečně vyjádřením vůle převést příslušenství věci hlavní, nedávalo by následující prohlášení o srozumění s předchozím odstavcem smysl. Naopak předchozí ustanovení smlouvy jasně dávají najevo, co je předmětem kupní smlouvy, co prodávající prodává, co kupující kupuje a za jakou kupní cenu. Studna není zmiňována jako příslušenství rekreační chaty ev. č. x a jednoznačně není předmětem koupě dle článku II. smlouvy. Pokud by měl být článek V. svébytným ustanovením o převodu vlastnického práva ke studni, jednak by se jednalo o převod samostatné věci (nikoliv příslušenství, jak tvrdí žalobkyně), jednak by toto ustanovení neobsahovalo základní náležitost kupní smlouvy – ujednání o kupní ceně.
23. Soud zdůrazňuje, že uvedenými úvahami neusiluje o interpretaci vůle stran kupní smlouvy, nýbrž pouze o vyhodnocení projevu této vůle z hlediska toho, k jakým nemovitostem je tento projev jednoznačný. Jak již bylo uvedeno, pouze jednoznačný písemný projev vůle převést vlastnictví ke konkrétnímu nemovitému příslušenství věci je způsobilý vést k zamýšleným důsledkům a naplnit vůli stran kupní smlouvy.

24. Lze tak uzavřít, že žalobkyně ve správním řízení nedoložila žádnou listinu, která by osvědčovala její vlastnické právo ke studni na pozemku p. č. x. Soukromoprávní důsledky toho, že se možná obsah kupní smlouvy ze dne 12. 6. 2013 nesetkal s jejími očekáváními, na tento závěr nemají žádný vliv.
25. Uvedený závěr je přitom zcela zásadní pro posouzení možného přímého dotčení vlastnického práva žalobkyně.
26. V případě vlastnictví studny je potencialita dotčení tohoto vlastnického práva v důsledku realizace stavby studny na sousedním pozemku zásadně dána (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 4. 2012, č. j. 9 As 78/2011-69, a ze dne 25. 9. 2018, č. j. 4 As 227/2018-34; obdobně lze vycházet i z rozsudku ze dne 29. 9. 2010, č. j. 8 As 55/2009-96, na který poukazuje žalobkyně, ačkoliv se týká odlišného typu řízení s odlišnou právní úpravou účastenství). Naproti tomu samotnou rekreační chatu ev. č. 493 stavba vrtané studny nijak přímo neovlivňuje. Možné dotčení vlastnického práva k rekreační chatě je zde toliko nepřímé (zprostředkované), a to nikoliv z titulu samotného vlastnického práva, nýbrž z titulu možného užívacího práva ke studni na pozemku p. č. x. Toto zprostředkované dotčení je ale odvozené od vlastnického práva jiných osob k této studni. Takovéto odvozené dotčení (typicky dotčení závazkového užívacího práva, jako je například nájem) ovšem zásadně není důvodem pro účastenství v územním řízení, jak plyne z § 85 odst. 3 stavebního zákona. Toto ustanovení sice bylo následně novelizací č. 225/2017 Sb. ze zákona vypuštěno, ovšem z důvodu, že se s ohledem na pozitivní vymezení účastenství jednalo o ustanovení nadbytečné.
27. Skutečnost, že možné dotčení závazkových práv nezakládá účastenství v územním řízení, je dána tím, že se nejedná o dotčení přímé. Je to vždy vlastník pozemku či stavby, kdo může být dotčen přímo, a kdo má tudíž chránit své vlastnické právo a nepřímě tak také chránit užívací právo třetí osoby, které vyplývá ze závazkového právního vztahu mezi nimi. Uživatel je osobou dotčenou zprostředkovaně (nepřímě), která se také proto musí ochrany svého užívacího práva v důsledku možné realizace záměru stavebníka domáhat prostřednictvím vlastníka, nikoliv přímo v rámci územního řízení.
28. Žalobkyně je v nyní projednávané věci v obdobném postavení. Tvrzené potenciální dotčení svého vlastnického práva k rekreační chatě ev. č. x žalobkyně dovozuje zprostředkovaně z užívání studny na pozemku p. č. x. K ochraně práv spojených s touto studnou, včetně práva čerpat vodu z této studny, jsou ale v územním řízení oprávněni pouze vlastníci této studny. Z titulu možného dotčení studny nelze dovozovat účastenství osob, které disponují obligačním titulem k užívání vody z ní, ani osob, které tuto vodu užívají bez soukromoprávního oprávnění. Z listin shromážděných ve správním řízení přitom vyplynulo, že spoluvlastníky předmětné studny jsou V. V. a G. V., stavební úřad s nimi následně jako s účastníky jednal a oba také jako vlastníci vystupovali. Postup stavebního úřadu tak byl konzistentní – nepřistoupl pouze k vyloučení žalobkyně z okruhu účastníků řízení, nýbrž zároveň mezi účastníky řízení přizval i osoby, které podle jeho hodnocení listinných podkladů byly skutečnými vlastníky studny na pozemku p. č. x.
29. Účastenství žalobkyně nelze dovozovat ani z institutu pohody bydlení, neboť tento institut nezahrnuje užívací práva, která nevyplývají přímo z vlastnického práva k nemovité věci, nýbrž jsou založena samostatnými závazkovými právními vztahy (srov. např. složky pohody bydlení, uváděné například v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2.

2006, č. j. 2 As 44/2005-116, a ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113). Opačný přístup by vedl k zavedení duplicitní ochrany fakticky týchž práv k téže věci, což by bylo v rozporu s úmyslem zákonodárce, který byl v rozhodné době zcela jednoznačně vyjádřen právě v § 85 odst. 3 stavebního zákona.

30. Ani skutečnost, že stavební úřad s žalobkyní dlouhou dobu jako s účastníkem řízení jednal, nemohla založit účastenství žalobkyně. Obecně platí, že dosavadní konstantní postup správních orgánů může zakládat legitimní očekávání adresátů veřejné správy, které je hodné ochrany. To ovšem předně neznamená, že legitimní očekávání vždy převáží nad požadavkem zákonnosti a bude zavazovat správní orgán k tomu, aby ve svém postupu pokračoval, ačkoliv se ukáže, že takový postup není v souladu se zákonem. Kromě toho lze o legitimním očekávání hovořit pouze v případě, že správní orgán svůj postup zvolil s vědomím všech relevantních skutečností. V posuzované věci tomu tak ovšem nebylo. Stavební úřad totiž zpočátku předpokládal, že studna, z níž žalobkyně čerpá vodu pro rekreační chatu ev. č. x, je skutečně příslušenstvím této chaty. Takový závěr se přirozeně nabízí, nevystanou-li o něm v řízení žádné pochybnosti a nikdo netvrdí opak. Jestliže až v návaznosti na jednotlivé přílohy, které žalobkyně ke svým podáním přiložila, stavební úřad mohl zjistit, že žalobkyně se ve skutečnosti vlastníkem studny na pozemku p. č. x nestala, byl dán zákonný a také zcela legitimní důvod odchýlit se od dosavadního postupu a vydat rozhodnutí o tom, že žalobkyně není účastníkem řízení.

IV. Shrnutí a náklady řízení

31. Krajský soud na základě shora provedeného posouzení neshledal žalobu důvodnou, a proto ji ve smyslu § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
32. O nákladech řízení bylo rozhodnuto ve smyslu § 60 s. ř. s., podle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl na 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.

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 19. listopadu 2019

JUDr. Jaroslava Skoumalová v. r.
předsedkyně senátu