



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Václava Roučky a soudců JUDr. PhDr. Petra Kuchynky, Ph.D. a Mgr. Jaroslava Škopka v právní věci **žalobce Mgr. I.D.**, zastoupeného Mgr. Adamem Zítkem, advokátem, se sídlem Tachov, nám. Republiky 60, proti žalovanému **Krajskému úřadu Plzeňského kraje**, se sídlem Plzeň, Škroupova 18, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. dubna 2014 č.j. RR/1691/14,

t a k t o :

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

O d ů v o d n ě n í

I. Napadená rozhodnutí

Žalobou napadeným rozhodnutím žalovaný Krajský úřad Plzeňského kraje zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Bor ze dne 12.2.2014, č.j. 76/2014/BOR/OVÚP/8/r-12. Tímto rozhodnutím Městský úřad Bor, stavební úřad, povolil městu Bor podle § 128 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. odstranění stavby „Zemědělská stavba“ postavené na st.p.č. ... v k.ú. Bor u Tachova. Správní orgán v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že žalobce je účastníkem řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu jako vlastník rodinného domu č.p. ... postaveného na st.p.č. 352/2 v k.ú. Bor u Tachova. Rodinný dům č.p. ... má společnou hranici se st.p.č. 673 v témže katastrálním území, na němž je předmětná stavba postavena a má být zbourána. Žalobce jako nájemce pozemků uvedených v nájemní smlouvě č. 372 není podle § 128 odst. 4 a 6 stavebního zákona

účastníkem řízení o odstranění stavby. O odvolání žalobce vůči rozhodnutí stavebního úřadu rozhodl žalobou napadeným rozhodnutím žalovaný, který se vypořádal s odvolací výtkou, že předmětná odstraňovaná stavba kůlny na st.p.č. 673 má být součástí rodinného dvojdomu, ve kterém trvale několik let bydlí nejstarší syn žalobce a tuto stavbu také užívá jako sklad dřeva, uhlí a náradí, když k tomuto účelu tuto stavbu užívali všichni majitelé a nájemníci po dobu asi 50 let, kteří zde bydleli a bydlí od počátku stavby dvojdomu a hlavně v půlce na parcele 352/2, která není podsklepená a nemá úložné prostory. Žalovaný k této odvolací výtce konstatoval, že podle platných údajů z katastru nemovitostí stavba na pozemku st.p.č. 673 v k.ú. Bor u Tachova není součástí rodinného domu na st. p.č. 352/2 v k.ú. Bor u Tachova, jak se žalobce mylně domnívá. Námitky uplatněné v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu směřovaly pouze k nájemnímu vztahu mezi městem Bor a odvolatelem a k užívání stavby, která je předmětem rozhodnutí o jejím odstranění. Jedná se tedy o občanskoprávní námitky, které nepřísluší přezkoumávat žalovanému z hlediska stavebního práva. Žalobce jako odvolatel je účastníkem řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu z titulu vlastníka sousedního rodinného domu na st.p.č. 352/2 v k.ú. Bor u Tachova a mohl uplatňovat stavebnětechnické námitky ke způsobu odstraňované stavby v blízkosti jeho rodinného domu. Z těchto důvodů podané odvolání bylo shledáno jako neopodstatněné, bylo zamítnuto a rozhodnutí správního orgánu I. stupně bylo potvrzeno.

II. Žaloba

Rozhodnutí žalovaného napadl žalobce žalobou, ve které tvrdil, že napadeným rozhodnutím byl porušen stavební zákon č. 183/2006 Sb. i správní řád zák. č. 500/2004 Sb. především tím, že skutkový stav, který vzal správní orgán za základ, nemá oporu ve spise a procesním postupem byl žalobce zkrácen na svých právech. K tomu žalobce kontoval, že na předmětný pozemek pod stavbou, která má být odstraněna, má platně uzavřenou nájemní smlouvu s městem Bor ze dne 4.8.2010. Tato smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Jelikož od 1.1.2014 podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. stavba postavena na pozemku, jež má stejného majitele jako pozemek pod ní, se stává příslušenstvím tohoto pozemku, stal se proto žalobce *de facto* od 1.1.2014 i nájemcem předmětné stavby. Město Bor sice tvrdilo, že předmětná nájemní smlouva byla ukončena výpovědí, jež byla zaslána 24.1.2014, žalobce však žádnou výpověď neobdržel a nájemní stav stále trvá. I kdyby žalobce předmětnou výpověď z nájemní smlouvy obdržel, konstatoval, že předmětný nájem by skončil nejdříve ke dni 25.7.2014, neboť výpovědní doba podle nájemní smlouvy činí 6 měsíců. Žalobci tedy není jasné, když má pozemek a stavbu v nájmu, jak může být povoleno odstranění předmětné stavby a využíváno jím pronajatého pozemku bez souhlasu nájemce. Žalobce nesouhlasil ani s tvrzením žalovaného, že námitky ohledně nájmu jsou občanskoprávního charakteru, kterého nepřísluší zkoumat. Nájemní institut je jeden ze základních institutů závazkového práva a je stejně tak častý jako institut vlastnictví věci. Uvedená námitka, že nemůže být rozhodnuto o věci, jež má ve své detenci nájemce, je proto alibistická.

Žalobce je nájemníkem předmětné stavby i pozemků pod stavbou a z tohoto důvodu neměl být brán za účastníka řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu, ale měl být účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu. Z těchto důvodů napadené rozhodnutí podle žalobce trpí vadou řízení, neboť skutkový stav, který vzal správní orgán za základ napadeného

rozhodnutí, je v rozporu s obsahem správního spisu. Z těchto důvodů navrhl, aby krajský soud rozhodnutí žalovaného zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení a přiznal žalobci právo na náhradu nákladů řízení.

III. Vyjádření žalovaného

Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě uváděl, že žalobce tvrdí, že napadeným rozhodnutím bylo zasaženo do jeho práv, která mu zakládá nájemní smlouva uzavřena mezi ním a městem Bor. Podle žalobce stavební úřad neměl ve věci vydávat rozhodnutí, ale měl vyzvat účastníka řízení, aby prokázal, že nájemní vztah byl již platně skončen. Již tato předběžná otázka je podle žalobce pro řízení zásadní. Podle žalobce oba správní orgány měly přerušit řízení, do rozhodnutí této předběžné otázky, pakliže tak neučinily a nebraly v potaz námitky žalobce vztahující se k předmětnému nájmu, nemá se žalobce de facto jak bránit proti rozhodnutí námitkou na uzavřenou nájemní smlouvu. Jelikož žalobce je nájemníkem předmětné stavby i pozemku pod stavbou, neměl být brán za účastníka řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu, ale měl být účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu.

Žalovaný uváděl, že v napadeném rozhodnutí i v rozhodnutí správního orgánu I. stupně je uvedeno, proč se správní orgány nezabývaly a ani se nemohly zabývat námitkami žalobce směřujícími do nájemního vztahu mezi jím a městem Bor. Podle § 128 odst. 4 stavebního zákona není účastníkem řízení o odstranění stavby nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku, z čehož vyplývá, že stavební úřad v řízení nezkoumá nájemní vztahy a ani není oprávněn řešit námitky, které se nájemního vztahu týkají. Žalobce byl účastníkem řízení o povolení odstranění stavby z důvodu, že je vlastníkem sousedního rodinného domu č.p. 352 postaveného na pozemku st.p.č. 352/2 v k.ú. Bor u Tachova a měl tedy uplatňovat námitky, které se vztahují k vlastnictví tohoto rodinného domu. Žalobce však vznášel pouze námitky ohledně nájemního vztahu. Spory, které však z nájemního vztahu vyplývají, není stavební úřad ani žalovaný oprávněn řešit. Stavební úřad ani žalovaný nemohli v řízení zohledňovat žalobcovy námitky, které byly občanskoprávní povahy. Žalovaný dále zdůraznil, že podle § 27 odst. 1 stavebního řádu účastníkem řízení o žádosti o odstranění stavby je žadatel, v daném případě město Bor a žalobce není další dotčenou osobou, na kterou by se pro společenství práv žadatelem mělo vztahovat rozhodnutí. Navíc všichni účastníci řízení mají stejná práva, proto nemůže mít na správnost rozhodnutí žádný vliv rozlišení účastníků na jednotlivé kategorie. Z těchto důvodů žalovaný navrhl, aby krajský soud žalobu zamítl.

IV. Posouzení věci krajským soudem

Řízení ve správním soudnictví je upraveno zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „soudní řád správní“ nebo „s.ř.s.“).

Krajský soud při přezkoumávání rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu a napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích žalobních bodů, kterými byly výroky rozhodnutí řádně napadeny (§ 75 odst. 1 a 2 s.ř.s.).

Krajský soud rozhodl o v žalobě bez nařízení jednání při splnění podmínek vyplývajících z § 51 odst. 1 s.ř.s.

Krajský soud pro posouzení důvodnosti uplatněné žalobní výtky vycházel z obsahu správního spisu a zjistil, že město Bor - vlastník odstraňované stavby, podal dne 10.1.2014 k prvoinstančnímu správnímu orgánu ohlášení odstranění stavby dle § 128 stavebního zákona týkající se zemědělské budovy bez čísla popisného, umístěné na pozemku par. č. st. 673 k.ú. Bor u Tachova (dále též „stavba“). Prvoinstanční správní orgán poté zahájil řízení o odstranění stavby, jejímž jedním z účastníků byl rovněž žalobce. Z obsahu nájemní smlouvy č. 372, uzavřené mezi pronajímatelem město Bor a nájemcem panem I.D. vyplynulo, že město Bor je vlastníkem pozemku p.p.č. 230/4, p.p.č. 2468/3 a p.č. st. 673 v k.ú. Bor u Tachova, z kterých je pronajímána část p.p.č. 230/4 o výměře 220 m², část p.p.č. 2468/3 o výměře 130 m² a část p.č. st. 673 o výměře 43 m². Vlastnictví těchto nemovitostí je uvedeno na LV č. 1 pro obec Bor, k.ú. Bor u Tachova, vedeným Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov. Uvedené pozemky budou využívány jako zahrada u rodinného domu č.p. 592 stojící na p.č.st. 352/2 v k.ú. Bor u Tachova, kterým je výše uvedený nájemce vlastníkem. Pozemky byly dle nájemní smlouvy pronajaty na dobu neurčitou. Smlouva je účinná dnem 15.7.2010 a platnosti nabyla podpisem obou smluvních stran dne 5.8.2010.

Žalobce svoje právo užívání pozemku dovozuje z nájemní smlouvy č. 372 uzavřené s městem Bor dne 4.8.2010 a ve vztahu k odstraňované stavbě uvádí: „*Jelikož se 1.1.2014 dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stává stavba postavená na pozemku, jež má stejného majitele jako pozemek pod ní, příslušenstvím tohoto pozemku, stal se de facto k 1.1.2014 žalobce i nájemcem předmětné stavby.*“ Dle soudu nájemní smlouva jasně prokazuje, že žalobce měl od uzavření smlouvy v nájmu pouze části pozemků ve smlouvě uvedených, včetně části pozemku p.č. st. 673 o výměře 43 m². V textu smlouvy není žádná zmínka též o nájmu stavby stojící na pozemku p.č. st. 673, která má být odstraněna. V době uzavření nájemní smlouvy č. 372 platilo, že stavba není součástí pozemku. Pokud by tedy pronajimatel zamýšlel pronajmout žalobci i stavbu, zcela jistě by to ve smlouvě samotné bylo uvedeno. Ač žalobce fakticky zemědělskou stavbu, která má být nyní odstraněna, zřejmě užíval, formálně právně se uzavřená nájemní smlouva vztahovala pouze na nájem pozemku, nikoli též stavby na něm. Dle § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinného ode dne 1.1.2014, je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Úvaha žalobce, že se od 1.1.2014 kromě toho, že je nájemcem pozemku st. p.č. 673 stal de facto i nájemcem stavby, která má být odstraněna, není dle soudu správná. Podle staré i nové právní úpravy je nájemní vztah vztahem smluvním. K jeho vzniku je zapotřebí vzájemná dohoda smluvních stran. Ze skutečnosti, že od 1.1.2014 došlo ke změně právní úpravy týkající se pojetí věcí, resp. staveb, však nelze automaticky dovozovat rozšíření nájemní smlouvy i na nájem dotčené stavby. Tento závěr podporuje i smluvní ustanovení obsažené v čl. VI nájemní smlouvy č. 372, kde je uvedeno, že smluvní strany si stanovují, že změny a doplňky této smlouvy lze provést jen písemně formou očíslovaných dodatků k této smlouvě, odsouhlasenými a podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Žalobce o žádných změnách či dodatcích ke smlouvě ve svém vyjádření nic neuvádí, a ani takovou skutečnost nedokládá. Přejícné ust. § 3028 odstavec 2 zákona č. 89/2012 Sb. ve svém znění: *Není-li dále stanoveno, jinak, řídí se*

ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných. Jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů, vylučuje aplikaci ustanovení paragrafu 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Na podkladě výše uvedeného soud konstatuje, že žalobce není nositelem žádných práv k odstraňované stavbě.

Tento závěr Krajského soudu potvrzuje, že správní orgán prvního stupně i žalovaný zjistili stav věci v souladu s ust. § 3 správního řádu, a to jak pro potřeby objasnění otázky účastenství v řízení, tak i pro rozhodnutí o v žádosti o odstranění stavby.

Podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, zákona č. 500/ 2004 Sb. účastníky řízení jsou v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu. Podle § 128 odst. 4 *in fine* stavebního zákona č.183/2006 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2013, ve věci povolení odstranění stavby účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

Žalobce kromě neúplnosti skutkových zjištění dovozoval existenci dalších vad řízení spočívajících v postupu správního orgánu, který měl správně jeho účastenství posoudit na podkladě § 27 odst. 2 správního řádu. Podle tohoto ustanovení účastníky řízení jsou též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech. Žalobce tvrdil, že jako nájemce pozemku st.p.č. 673, na kterém stojí odstraňovaná stavba měl být účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu. Dedukce žalobce, že jako nájemce pozemku st.p.č. 673 se stal i nájemcem zemědělské stavby na něm stojící zůstala nenaplněna z důvodů, které byly krajským soudem výše prezentovány. Žalobní tvrzení o porušení ust. § 27 odst. 1 správního řádu tak soud shledal nedůvodným.

Krajský soud z těchto důvodů podle § 78 odst. 7 s.ř.s., žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Výrok rozhodnutí o nákladech řízení vychází z ust. § 60 odst. 1 a přihlíží k tomu, že žalovaný, který dosáhl v řízení procesního úspěchu, náhradu nákladů řízení neuplatnil.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost do dvou týdnů po jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve třech 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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze 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 Plzni dne 27. listopadu 2014

JUDr. Václav Roučka, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Lenka Kovandová