



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Lehké, Ph.D. a soudců JUDr. Petra Černého, Ph.D. a Mgr. Václava Trajera v právní věci **žalobkyně: K. H.**, bytem „X“, zastoupené obecným zmocněncem Bc. P. H., bytem P., W. 687, proti **žalovanému: Krajskému úřadu Ústeckého kraje**, odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13.2.2012, JID 9115/2012/KUUK/Duch, č.j. 490/UPS/2011-3,

t a k t o :

- I. Žaloba **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se žalobou podanou v zákonem stanovené lhůtě, ve znění jejího upřesnění doručeného soudu dne 20.3.2013, domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 13.2.2012, JID 9115/2012/KUUK/Duch, č.j. 490/UPS/2011-3, jímž bylo zamítnuto její odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Postoloprty, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), ze dne 11.10.2011, č.j. 330/392/2011Hd, kterým bylo žalobkyni podle § 139 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění účinném do 31.12.2012 (dále jen „stavební zákon“), nařízeno provedení udržovacích prací na stavbě zdi na pozemku p.č. 283 v katastrálním území Postoloprty (dále jen „stavba“).

V žalobě uvedla, že stavební úřad nezjistil, kdo je majitelem stavby. Žalobkyni nařídil splnění povinnosti, kterou má výhradně vlastník stavby, ačkoli věděl, že žalobkyně vlastníkem stavby není. Rozhoduje-li správní orgán v oblastech, kde je mu dána zákonem možnost úsudku, jak je tomu v případě ustanovení § 142 odst. 4 stavebního zákona, je nutné legitimitu tohoto úsudku podepřít relevantními důkazními prostředky a z nich vyvodit relevantní právní

závěry. Právo úsudku tak není možné zaměnit za ničím nevázanou volnou úvahu. Stavební úřad usoudil, že žalobkyně je vlastníkem stavby. Stavební úřad, však nemá pravomoc rozhodnout o vlastnictví. Stejně tak nemůže svůj úsudek opřít o skutečnost, že žalobkyně nepodala žalobu k obecnému soudu o určení vlastnictví ke stavbě. Dále žalobkyně poukázala na ust. § 135, § 139 odst. 1 stavebního zákona a argumentaci, kterou užil pro své rozhodnutí stavební úřad. Majitelka sousedního pozemku L. N. prohlásila, že není vlastníkem stavby a tím jí podle rozhodnutí stavebního úřadu nevznikla povinnost udržovací práce provést. Samotné prohlášení o vlastnictví, však nemá samo o sobě právní relevanci. Každá nemovitost totiž má svého vlastníka. Není-li existující stavba zapsána v katastru nemovitostí a současně se k vlastnictví k takové stavbě vlastník nehlásí, není možné nařídit provedení udržovacích prací osobě, o které se stavební úřad domnívá, že vlastníkem stavby je, aniž by vlastnictví prokázal. Z rozhodnutí stavebního úřadu není především přesvědčivě zřejmé, co ho nakonec vedlo k nařízení udržovacích prací právě žalobkyni a ne majitelce sousedního pozemku. Správní orgán je odpovědný za řádně zjištěný skutkový stav. Žalobkyně nemůže nést důsledky toho, že stavební úřad skutkový stav nezjistil. Již v odvolání žalobkyně argumentovala nízkou hodnotou důkazních prostředků, zejména namítala neexistenci zákonné normy s označením „starý občanský zákoník“. Stejně tak je nutné dedukovat, který konkrétní předpis měl stavební úřad na mysli, když ve svém rozhodnutí používá termín „všeobecný zákoník občanský“ s platností let 1918 až 1950. Také použití „historických map“ nedokládá, o které konkrétní mapy šlo a která skutečnost z nich zjištěná vedla stavební úřad k jeho závěru. Stavební úřad pro podepření správnosti svého úsudku použil vytyčovací náčrt číslo 1075-143/2011 ze dne 29.6.2011. Podle tohoto náčrtu má stavební úřad za to, že se stavba nachází na pozemku žalobkyně. V průběhu měření se zmocněný zástupce žalobkyně vyjádřil k okolnostem měření nesouhlasně, konkrétně namítl přesnost měření. Je-li totiž přesnost měření stanovena na cca 30 cm a tloušťka stavby je 20 až 30 cm, není možno měřením zjistit, zda se zeď skutečně nachází na pozemku žalobkyně nebo na pozemku vedlejším. Provedené měření nemůže být relevantním důkazem pro konstatování stavebního úřadu, že stavba je umístěna na pozemku žalobkyně. V tomto směru odkázala žalobkyně na ust. § 19a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Stavební úřad nepostupoval podle zásady nestranného přístupu. Žalobkyně měla za to, že povinnost, která jí byla uložena, měla být naopak uložena L. N., tedy majitelce pozemku, které se jako jediné technický stav dotčené stavby týká. Navíc jen z pozemku L. N. lze udržovací práce provést. Vzhledem k napjatosti vztahů mezi žalobkyní a L. N. budou v souvislosti s nařízením udržovacích prací založeny další spory. Také z těchto důvodů měl stavební úřad nařídit provedení udržovacích prací L. N., protože by tak těmto sporům předešel. Stavební úřad také nepostupoval podle zásady předvídatelnosti rozhodnutí a porušil zásadu legitimního očekávání.

Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout, popsal dosavadní průběh řízení a uvedl, že žalobkyně ve správním řízení neoznačila podle § 52 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) žádný podklad na podporu svého tvrzení, že není vlastníkem předmětné stavby. Z odůvodnění stavebního úřadu je naprosto zřejmé, že stavební úřad předně vycházel z předání vytyčené vlastnické hranice, kterého se zúčastnil, a z vytyčovacího náčrtu ze dne 29.6.2011 vypracovaného Ing. D. P. Těmito podklady bylo dle žalovaného prokázáno, že se předmětná stavba nachází na pozemku žalobkyně. Stavební úřad dále prověřoval i domněnku žalobkyně, že předmětná zeď je pozůstatkem hospodářské stavby, která se měla kdysi údajně nacházet na pozemku p. č. 289

ve vlastnictví L. N. Z dostupných podkladů uložených v archivu stavebního úřadu však stavební úřad zjistil, že pozemek p.č. 289 v k.ú Postoloprty (dále jen „pozemek p.č. 289“) byl vždy veden pouze jako zahrada bez jakýchkoliv staveb. Ve svých závěrech stavební úřad rovněž vycházel ze skutečnosti, že pozemek žalobkyně má odlišnou výšku úrovně terénu, a tudíž předmětná zeď sloužila jako opěrná zeď proti sesutí zeminy z pozemku p.č. 283 v k.ú Postoloprty (dále jen „pozemek p.č. 283“). Na základě uvedeného stavební úřad usoudil, že vlastníkem stavby je žalobkyně, s čímž se žalovaný ztotožnil.

V replice žalobkyně zopakovala svá dosavadní tvrzení a poukázala na to, že správní orgán ve svém úsudku ve věci vlastnictví stavby vycházel z „dostupných podkladů uložených v archivu stavebního úřadu.“ K tomu žalobkyně uvedla, že z napadeného správního rozhodnutí není nikterak zřejmé, o jaké konkrétní listinné podklady šlo.

O žalobě soud rozhodl v souladu s ust. § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, (dále jen „s.ř.s.“) bez jednání, neboť žalobkyně s tímto postupem výslovně souhlasila a žalovaný se po řádném poučení, že může vyslovit souhlas s rozhodnutím věci bez jednání a že nevyjádření se v určené lhůtě je považováno za souhlas, k nařízení jednání nevyjádřil.

Napadené rozhodnutí soud přezkoumal v řízení vedeném podle části třetí prvního dílu hlavy druhé s.ř.s., která vychází z dispoziční zásady vyjádřené v ust. § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 věty druhé a třetí a § 75 odst. 2 věty první s.ř.s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost rozhodnutí správního orgánu, a to pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí dle § 72 odst. 1 věty první s.ř.s. Povinností žalobce je proto tvrdit, že správní rozhodnutí nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních námitek musí soud přihlídnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s.ř.s.. Takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.

Po přezkoumání skutkového a právního stavu dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná.

Žalobkyně zpochybnila postup stavebního úřadu a potažmo i žalovaného při určení vlastnictví předmětné stavby, od něhož se pak odvíjelo uložení povinnosti provést udržovací práce.

V rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11.10.2011 je uvedeno, že při svém úsudku stavební úřad vycházel zejména z předání vytyčené vlastnické hranice na místě samém ze dne 14.6.2011, z vytyčovacího náčrtu č. 1075-143/2011 ze dne 29.6.2011, z vyjádření k charakteristice kódu kvality podrobného bodu Katastrálního úřadu, pracoviště Louny ze dne 7. 7. 2011, kopie ze spisu PD-1157/2009 vytvořenou dne 4.5.2009 Katastrálním úřadem Louny, z kopie mapy bývalého pozemkového katastru, historické mapy, snímku ze současné mapy katastru nemovitostí, z prostudování starých dokumentací v archivu na dům č.p. 98, 99, 100 a 96, z toho, že se jedná o zeď, která zadržuje zeminu z pozemku ve vlastnictví žalobkyně, z vyjádření Finančního úřadu Louny ze dne 23.9.2010 o skartaci znaleckého posudku a ze starého občanského zákoníku. Žalovaný ve svém žalobou napadeném rozhodnutí pak poukázal především na vytyčovací náčrt číslo 1075-143/2011, kterým bylo jednoznačně prokázáno, že stavba zdi se nachází na pozemku p.č. 283 a že na základě mapových podkladů pozemkového katastru, katastrálních map a dokumentací uložených

v archivu stavebního úřadu bylo stavebním úřadem zjištěno, že hospodářské příslušenství je zakresleno vždy pouze u domu č.p. 627 na pozemku p.č. 288 a pozemek p.č. 289 je vždy veden jako zahrada.

Soud se zabýval nejprve přezkoumatelností žalobou napadeného rozhodnutí a tím, zda řízení není zatíženo některou z vad uvedenou v ustanovení § 76 odst. 1 s.ř.s. Soud posuzuje obě fáze správního řízení společně, ačkoliv žalobkyně své námitky směřovala takřka výhradně proti rozhodnutí stavebního úřadu. Pro soud je podstatné, jak se s věcí vypořádal i žalovaný, který může závěry stavebního úřadu korigovat. Soud konstatuje, že doklady uvedené v rozhodnutí stavebního úřadu jsou součástí správního spisu a žalobkyně se s nimi mohla seznámit. Nepřesné označení starý občanský zákoník či historické mapy v daném případě netvoří podstatnou vadu rozhodnutí, neboť již žalovaný z těchto podkladů nevycházel a nebyly rozhodné pro tvorbu úsudku o vlastnictví stavby, jak bude uvedeno níže. Soud v této části uzavírá, že žalobou napadené rozhodnutí shledal přezkoumatelným, založeným na úvahách nacházejících oporu ve správním spise.

Povinnost provést udržovací práce byla žalobkyni nařízena podle ustanovení § 139 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

Podle § 142 odst. 4 stavebního zákona uplatní-li účastník řízení podle odstavce 1 až 3 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.

Ustanovení § 142 odst. 4 stavebního zákona je ustanovením speciálním vůči ustanovením § 89 odst. 5 a § 114 odst. 3 stavebního zákona a umožňuje, aby stavební úřad pro účely jím vedeného konkrétního řízení si učinil úsudek o otázce, jejíž řešení mu nepřisluší. Touto otázkou je mimo jiné i existence vlastnického práva určité osoby ke konkrétní stavbě. O této otázce může uvažovat stavební úřad jen, pokud jsou zde okolnosti, které vedou k závěru, že v průběhu vedení dalšího (občanskoprávního) řízení o určení vlastnického práva ke stavbě by mohlo dojít k závažnému porušení veřejného zájmu. Takovým zájmem je bezpochyby i ochrana bezpečnosti a zdraví osob a zvířat. Je zřejmé, že účelem ustanovení § 142 odst. 4 stavebního zákona je zajištění rychlého provedení řízení, v daném případě řízení o nařízení údržby stavby, přičemž konečné určení toho, kdo je vlastníkem stavby, náleží soudu, o čemž musí být účastník řízení, jemuž je ukládána povinnost provést udržovací práce, náležitě poučen. Uvedené však samozřejmě neznamená, že stavební úřad není povinen zjistit dostatečně skutkový stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti podle § 3 správního řádu a opatřit si potřebné podklady pro své rozhodnutí. Svůj závěr o tom, kdo je vlastníkem stavby pak musí stavební úřad i náležitě odůvodnit.

Udržovací práce byly nařízeny, neboť bylo v průběhu řízení zjištěno, že stavba zdi ohrožuje svým technickým stavem bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat pohybujících se na pozemku p.č. 289. Tento závěr nebyl žalobkyní nijak v žalobě napaden, a proto se jím nadále nebude soud zabývat. Ostatně sama žalobkyně označila v žalobě stav stavby jako havarijní.

Žalobou tedy nebylo zpochybněno, že by se v daném případě nejednalo o řízení, v němž je nutno ve veřejném zájmu postupovat urychleně.

V dané věci je za jednu ze stěžejních okolností nutno považovat zjištění, na kterém pozemku se nachází předmětná stavba. Žalovaný vycházel především z vytyčovacího náčrtu č. 1075-143/2011 ze dne 29.6.2011. Při tomto vytyčení bylo zjištěno, že se větší část zdi nachází na pozemku žalobkyně a část pozemku žalobkyně se nachází i před zdí. Za významnou pak považuje soud i úvahu stavebního úřadu o funkčním využití zdi, spočívající v tom, že slouží k zadržování zeminy na pozemku žalobkyně. Žalobkyni bylo uloženo provedení prací pouze na pozemku č. 283, který je v jejím vlastnictví. Pokud žalovaný a před ním stavební úřad učinil úvahu, že za vlastníka předmětné stavby zdi je možno považovat žalobkyni, na jejímž pozemku se zeď nachází a založil toto své rozhodnutí na dostatečných podkladech, nemůže soud konstatovat, že by jeho postup byl nezákonný. Stavební úřad si ve věci opatřil celou řadu podkladů i z vlastní iniciativy a tyto důkazy buď nijak neprokazují vlastnictví zdi, nebo svědčí spíše pro jeho závěr o vlastnictví zdi žalobkyní. Jedná se zejména o uvedený vytyčovací náčrt nebo mapy předchozích pozemkových evidencí, z nichž je patrné, že se hranice mezi pozemky neměnily, což znamená, že nejméně část zdi se stále nachází na dnešním pozemku p.č. 283. I když je zde samozřejmě možnost, že vlastníkem stavby je jiná osoba, než vlastník pozemku, pro tuto skutečnost nesvědčí žádná dosavadní zjištění. Ani sama žalobkyně nenabídla žádný důkaz (viz § 52 správního řádu), který by vyvracel závěr, že je vlastníkem stavby. Z opatřených mapových podkladů založených ve správním spise je patrné, že na místě zdi nikdy hospodářské budovy nestály, a tak nebylo potvrzeno ani jediné tvrzení žalobkyně, že předmětná zeď je zřejmě pozůstatkem hospodářské stavby.

V daném případě má soud za to, že stavební úřad postupoval s dostatečnou pečlivostí a opatřil dostupné podklady, na jejichž základě učinil závěr o otázce vlastnictví stavby, která do jeho působnosti obvykle nepatří. O určení vlastnického práva je přitom s konečnou platností oprávněn rozhodovat občanskoprávní soud, k němuž může žalobkyně podat žalobu o určení vlastnického práva k uvedené stavbě zdi, o čemž byla poučena.

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji ve výroku ad I. rozsudku podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

Současně v souladu s ust. § 60 odst. 1 věty první s.ř.s. ve výroku ad II. rozsudku nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, neboť žalobkyně neměla ve věci úspěch a žalovanému žádné náklady řízení nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly.

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 Ústí nad Labem dne 6. ledna 2014

JUDr. Markéta Lehká, Ph.D. v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Iva Tovarová