



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jakuba Camrdy a soudců JUDr. Lenky Matyášové a JUDr. Viktora Kučery v právní věci žalobce: **FOCUS - METAL, s.r.o.**, se sídlem Jiráskova 399/11, Valašské Meziříčí, zast. Mgr. René Gemmelem, advokátem se sídlem Poštovní 39/2, Ostrava, proti žalovanému: **Krajský úřad Pardubického kraje**, se sídlem Komenského nám. 125, Pardubice, **za účasti:** Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s., se sídlem Slezská 350, Jablonné nad Orlicí, zast. JUDr. Jiřím Slezákem, advokátem se sídlem Ulrichovo náměstí 737/3, Hradec Králové, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 29. 6. 2021, č. j. 52 A 48/2020 – 60,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- III. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Kasační stížností se žalobce domáhal zrušení v záhlaví označeného rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích, kterým byla zamítnuta jeho žaloba proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 4. 2020, č. j. KrÚ – 32229/2020/122/OMSŘI/Fr-r. Uvedeným rozhodnutím žalovaný podle § 60 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v relevantním znění, zamítl jako nepřipustné odvolání žalobce podané dne 7. 11. 2019 proti následujícím třem správním rozhodnutím: 1) rozhodnutí Městského úřadu Choceň, odboru výstavby, ze dne 12. 11. 1996, č. j. Výst. 1527/024-96, jímž bylo rozhodnuto o umístění stavby „Úpravna vody v obci Svatý Jiří“ (objekty SO 01 Úpravna vody, SO 02 Kalové laguny, SO 03 Trubní napojení, SO 04

Kabelová přípojka NN, SO 05 Oplocení, SO 06 Terénní a sadové úpravy, SO 07 Ovládací kabel); 2) rozhodnutí Městského úřadu Chocení, odboru výstavby, ze dne 4. 6. 1997, č. j. Výst. 0477/018-97, jímž bylo vydáno stavební povolení pro stavbu „Úpravna vody v obci Svatý Jiří“ (objekty SO 04 Kabelová přípojka NN, SO 05 Oplocení, SO 06 Terénní a sadové úpravy, SO 07 Ovládací kabel); 3) rozhodnutí Městského úřadu Chocení, odboru výstavby, ze dne 23. 1. 2001, č. j. výst.: 2268/086-2001, jímž bylo povoleno užívání stavby „Úpravna vody v obci Svatý Jiří“ (objekty SO 04 Kabelová přípojka NN, SO 05 Oplocení, SO 06 Terénní a sadové úpravy).

[2] Uvedené rozhodnutí žalovaného napadl žalobce žalobou, jejíž podstatou bylo, že byl oprávněn k podání odvolání, neboť rozhodnutí stavebního úřadu nebyla doručena vlastníku dotčených pozemků, kterým byli postupně Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, státní podnik (vlastníkem do 30. 6. 1996), MILNEA, státní podnik v likvidaci (vlastníkem od 1. 7. 1996 do 31. 5. 2005) a žalobce (od 31. 5. 2005 do současnosti). Uvedená rozhodnutí tedy dle žalobce nikdy nenabyla právní moci.

[3] Krajský soud se ve shora uvedeném rozsudku ztotožnil se závěrem žalovaného o nepřipustnosti odvolání žalobce. V odůvodnění rozsudku soud především konstatoval, že žalobce je od roku 2005 vlastníkem pozemků parc. č. 73/1 a parc. č. 458/4 v k. ú. Svatý Jiří, které byly v době vedení správních řízení, jejichž výsledkem byla odvoláním napadená správní rozhodnutí, součástí pozemku par. č. 458/2. Jeho vlastníkem byla Česká republika s pověřením právem hospodaření s majetkem státu pro Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, státní podnik. Nástupnickou organizací Vodovodů a kanalizací Jablonné nad Orlicí, státní podnik, se stala společnost Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s., jež byla žadatelem o vydání výše uvedených správních rozhodnutí. S ní tedy prostřednictvím jejího zástupce, Vodohospodářsko-inženýrské služby spol. s r.o., správní orgán prvního stupně jednal jako s účastníkem stavebního řízení a jí, resp. jejímu zástupci daná rozhodnutí doručil. Svěření správy pozemku parc. č. 458/2 společnosti MILNEA, státní podnik v likvidaci, na základě rozhodnutí Ministerstva zemědělství ČR ze dne 16. 6. 1996, bylo zapsáno do katastru nemovitostí až v roce 2003 na základě notářského zápisu ze dne 18. 3. 2003, zn. N112/2003 a NZ 98/2003. Z uvedeného důvodu proto stavební úřad nejednal se společností MILNEA, státní podnik v likvidaci, jako s účastníkem uvedených řízení.

[4] Krajský soud se vzhledem k uvedenému a s odkazem na rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 2. 2009, č. j. 2 As 25/2007 – 118, publ. pod č. 1838/2009 Sb. NSS (všechna zde citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz), ztotožnil se závěrem žalovaného, podle něhož žalobce nebyl a ani nemohl být účastníkem daných správních řízení, která byla ukončena v době, kdy žalobce ještě nebyl vlastníkem zmíněných pozemků. Při koupi těchto pozemků v dražbě, tedy nejpozději ode dne 31. 5. 2005, musel být žalobce nepochybně obeznámen s existencí všech povolených a zkolaudovaných staveb na uvedených pozemcích. Je proto třeba chránit práva stavebníka, který jednal v dobré víře v regulérnost daných rozhodnutí. Žalobce nebyl a ani neměl být účastníkem kolaudačního řízení, přičemž on sám ani jeho právní předchůdce neprojevili po řadu let nesouhlas s postupem stavebního úřadu v této věci. Krajský soud tedy uzavřel, že v posuzované věci je namístě uplatnit zásadu *volenti non fit iniuria*, tedy svolnému se neděje bezpráví.

pokračování

II. Kasační stížnost a vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

[5] Žalobce (dále jen „stěžovatel“) podal proti uvedenému rozsudku krajského soudu kasační stížnost, podle níž je rozhodnou právní otázkou v posuzované věci to, zda a popřípadě kdy byla rozhodnutí stavebního úřadu doručena vlastníkově dotčených pozemků, respektive kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci. Stěžovatel má za to, že by nebyl oprávněn podat proti rozhodnutím stavebního úřadu odvolání pouze tehdy, pokud by tato rozhodnutí nabyla právní moci přede dnem 31. 5. 2005, kdy se stal vlastníkem daných pozemků. Za opožděná by bylo odvolání možné považovat, pokud by rozhodnutí nabylo právní moci před podáním odvolání. Krajský soud tedy dle stěžovatele zatížil svůj rozsudek vadou nepřezkoumatelnosti, neboť se nevyjádřil k tomu, zda byla daná rozhodnutí formálně doručena vlastníkově dotčených pozemků, a neurčil, kdy se vlastník pozemku nepochybně jinak fakticky seznámil s obsahem rozhodnutí, ani kdy rozhodnutí nabylo právní moci. Skutečnost, že stavby byly zhotoveny dříve, než vlastnické právo k pozemkům nabylo stěžovatel, není dle jeho názoru rozhodná, neboť podstatné je, kdy daná rozhodnutí nabylo právní moci. Vzhledem k tomu, že tato rozhodnutí nenabylo právní moci ke dni 31. 5. 2005, stal se účastníkem uvedených řízení v důsledku singulární sukcese stěžovatel. Závěr krajského soudu o tom, že stěžovatel musel být s existencí těchto staveb obeznámen nejpozději při koupi pozemků v dražbě, je dle stěžovatele excesivní, nemá oporu v provedeném dokazování a navíc není pro posouzení věci rozhodný. Dle stěžovatele je zapotřebí striktně rozlišovat mezi vědomím o existenci staveb a znalostí obsahu správních rozhodnutí. Stěžovatel v době nabytí vlastnického práva k pozemkům věděl, že na pozemcích stojí stavby jiného vlastníka, avšak dražební vyhláška neobsahovala žádné údaje o právním titulu užívání pozemků. Stěžovatel měl za to, že se nejedná o řádně povolené stavby. O existenci daných rozhodnutí se stěžovatel z dražební vyhlášky nedozvěděl a není mu ani známo, že by se s obsahem rozhodnutí jiným způsobem seznámili jeho právní předchůdci.

[6] Žalovaný se ke kasační stížnosti konkrétně nevyjádřil, pouze se obecně ztotožnil s napadeným rozsudkem.

[7] Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření rovněž vyjádřila souhlas se závěry krajského soudu, které pouze bez dalšího zopakovala.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[8] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost je podána včas, neboť byla podána ve lhůtě dvou týdnů od doručení napadeného rozhodnutí krajského soudu (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), je podána oprávněnou osobou, neboť stěžovatel byl účastníkem řízení, z něhož napadené rozhodnutí krajského soudu vzešlo (§ 102 s. ř. s.), a je zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

[9] Nejvyšší správní soud dále přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v mezích rozsahu kasační stížnosti a uplatněných důvodů, přičemž zkoumal, zda netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

[10] Stěžovatel v kasační stížnosti namítá především nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku, kterou spatřuje v tom, že se krajský soud nezabýval tím, zda a popřípadě kdy byla odvoláním napadená rozhodnutí doručena stěžovateli či předchozím vlastníkům dotčených pozemků, nebo zda a kdy se s nimi tyto osoby fakticky seznámily a kdy tedy daná rozhodnutí nabyla právní moci.

[11] Podstatou vady nepřezkoumatelnosti soudního či správního rozhodnutí se Nejvyšší správní soud již mnohokrát zabýval. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů je dána především tehdy, opřel-li soud či správní orgán rozhodné důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003 – 75, publ. pod č. 133/2004 Sb. NSS) nebo pokud zcela opomenul vypořádat některou z podstatných námitek (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004 – 73, publ. pod č. 787/2006 Sb. NSS, či ze dne 8. 4. 2004, č. j. 4 Azs 27/2004 – 74). Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006 – 74, publ. pod č. 1566/2008 Sb. NSS). Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se soud či správní orgán podstatou námitek účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitek. Správní orgány ani soudy totiž nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2014, č. j. 7 As 126/2013 – 19, nebo ze dne 7. 5. 2019, č. j. 7 As 382/2018 – 21). Nepřezkoumatelnost není projevem nenaplněné subjektivní představy stěžovatele o tom, jak podrobně by mělo být rozhodnutí odůvodněno, resp. o tom, jak by měla být zodpovězena právní otázka, ale objektivní překážkou, která znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016 – 24).

[12] Krajský soud v napadeném rozsudku dospěl k závěru, že pakliže stěžovatel koupil dané pozemky s vědomím, že na nich stojí výše zmiňované stavby, přičemž proti jejich existenci po řadu let ničeho nenamítal, je namístě upřednostnit ochranu dobré víry stavebníka před vlastnickým právem stěžovatele. S ohledem na tento závěr se již krajský soud podrobně nezabýval tím, zda a případně kdy byla daná rozhodnutí doručena původnímu vlastníkově dotčených pozemků, popřípadě zda a kdy se s nimi seznámil jiným způsobem a kdy tedy tato rozhodnutí nabyla právní moci. Podstatné totiž dle krajského soudu bylo to, že stěžovatel při vynaložení přiměřené péče musel o existenci daných staveb vědět, svůj nesouhlas s jejich umístěním na svých pozemcích však právně relevantním způsobem nevyjádřil. Popsaná úvaha krajského soudu je srozumitelná, odůvodnění rozsudku tedy nelze považovat za nepřezkoumatelné.

[13] Pokud se jedná o věcnou správnost uvedeného závěru krajského soudu, kterou stěžovatel rovněž zpochybňuje, Nejvyšší správní soud předepisuje, že se ve svém nedávném rozsudku ze dne 8. 6. 2022, č. j. 7 As 335/2021 – 18, zabýval obdobnou věcí týkající se

pokračování

stejných účastníků řízení. V uvedeném rozsudku Nejvyšší správní soud mimo jiné konstatoval:

„V dané věci podala stěžovatelka (v roce 2020) k žalovanému odvolání proti třem rozhodnutím prvostupňových správních orgánů, a to: 1) proti rozhodnutí Místního národního výboru v Dolní Čermné ze dne 10. 7. 1991, č. j. 58/91/328/1/P, jímž bylo rozhodnuto o umístění stavby „Lanškroun – vodovod II. stavba“ (rozhodnutí o umístění stavby ze dne 10. 7. 1991), 2) proti rozhodnutí Obecního úřadu Dolní Čermná ze dne 12. 10. 1992, č. j. 47/92/332/2/P, jímž bylo vydáno stavební povolení na výše zmíněnou stavbu (stavební povolení ze dne 12. 10. 1992), a 3) proti rozhodnutí Obecního úřadu Dolní Čermná ze dne 28. 12. 1995, č. j. Výst. 77/95/332/4/P, jímž bylo povoleno užívání této stavby (kolaudační rozhodnutí ze dne 28. 12. 1995).

Žalovaný tedy posuzoval odvolání směřující proti rozhodnutím vydaným prvostupňovými správními orgány před více než 20 lety. Zjistil, že všechna rozhodnutí byla doručena tehdejšími účastníkům řízení a následně nabyla právní moci. Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 10. 7. 1991 i stavební povolení ze dne 12. 10. 1992 nabyla právní moci již v roce 1992. Právní moci pak nabyla i kolaudační rozhodnutí ze dne 28. 12. 1995, a to v roce 1996. Žalovaný připustil, že při doručování kolaudačního rozhodnutí došlo k pochybení, to však nemělo vliv na právní moc rozhodnutí. Prvostupňový orgán pochybil, pokud kolaudační rozhodnutí formálně správně nedoručoval státnímu podniku Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, podle žalovaného však tomuto orgánu nakonec rozhodnutí fakticky doručeno bylo. K tomu uvedl, že kolaudační rozhodnutí bylo příslušným správním orgánem doručeno společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. na adresu Slezská 350, Jablonné nad Orlicí. Na této adrese sídlil i státní podnik Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí. Oba subjekty přitom tehdy řídil Ing. Zdeněk Sedláček, který byl ředitelem jak státního podniku Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, tak i společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a. s. Z uvedeného žalovaný dovodil, že kolaudační rozhodnutí bylo fakticky doručeno i Vodovodům a kanalizacím Jablonné nad Orlicí, státnímu podniku (právnímu předchůdci MILNEA s. p., od kterého nabyla v roce 2005 předmětné nemovitosti stěžovatelka).

Podle názoru Nejvyššího správního soudu uvedený závěr konvenuje rozsudku rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 2. 2009, č. j. 2 As 25/2007 - 118 a navazují judikatuře. Z ní vyplývá, že za doručené lze považovat i rozhodnutí, které nebylo formálně správně doručováno, pokud se s ním adresát fakticky seznámil. Stěžovatelka přitom ani v kasační stížnosti nepředložila žádná relevantní tvrzení či podklady, ze kterých by bylo lze usuzovat na nesprávnost závěru žalovaného o doručení a následném nabytí právní moci uvedených rozhodnutí. Její argumentace byla obecná. Obecně uváděla, že nebylo prokázáno, že by předmětná prvostupňová rozhodnutí byla řádně doručena, resp. že by se s nimi její právní předchůdci seznámili. V tomto ohledu však žádné podklady nepředložila, natož pak podklady, které by zpochybňovaly ve spisu uvedené údaje o doručení a právní moci uvedených prvostupňových rozhodnutí. Nezpochybnila ani fakticitu doručení kolaudačního rozhodnutí. Nejvyšší správní soud dodává, že stěžovatelka ani netvrdila, že by její právní předchůdci (Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, resp. MILNEA s. p., od kterého nabyla v roce 2005 předmětné nemovitosti stěžovatelka) brojili proti nedoručení výše specifikovaných rozhodnutí (vč. kolaudačního rozhodnutí), resp. proti dalším vadám rozhodnutí. Námitky v tomto směru začala stěžovatelka (která nemovitosti nabyla již v roce 2005, a to v dražbě) uplatňovat až v roce 2020.

Takovou situaci se již přitom Nejvyšší správní soud zabýval, a to v rozsudku ze dne 30. 4. 2010, č. j. 2 As 20/2010 - 57. V tomto rozsudku řešil přípustnost odvolání podaného právním nástupcem původních vlastníků nemovitostí (účastníků stavebního řízení). Uvedl, že i přestože původní vlastníci (manželé D.) nebyli chybně považováni za účastníky řízení (a rozhodnutím jim dokonce nebylo vůbec doručeno), nelze přehlédnout, že postavení tzv. opomenutého účastníka se domáhají nikoliv tito původní vlastníci pozemku, nýbrž teprve stěžovatel, který se stal jejich vlastníkem až v roce 2006, tzn. v době, kdy stavební řízení bylo již dávno ukončeno, a stavba byla realizována. Je přitom zřejmé, že původní vlastníci si museli být vědomi existence staveb, a přesto proti nim žádným prostředkem nebrojili. V návaznosti na uvedené 2. senát Nejvyššího správního soudu dovodil, že nepovažuje nedoručení rozhodnutí v daném případě za vadu mající vliv na právní moc vydaného stavebního povolení. Jak totiž připomenul rozšířený senát v rozsudku ze dne 17. 2. 2009, č. j. 2 As 25/2007 - 118, není na místě favorizovat účastníka, který – ač prokazatelně a v dostatečném rozsahu věděl, že se mu stala újma na právech vydáním rozhodnutí v řízení, v němž byl opomenut – proti tomu včas nezasáhl (z liknavosti, z důvodů spekulacních, pro zamýšlenou budoucí šikanu třetích osob), nebo prostě proto, že se zásahem do svých vlastních práv původně souhlasil; má tu místo zásada klasické římské jurisprudence „volenti non fit iniuria“, neboli „svolnému se neděje bezpráví“. K postavení stěžovatele (nástupce původních vlastníků) pak 2. senát uvedl, že ten se nemůže domáhat účastenství v daném řízení, resp. ochrany svých práv, neboť o stavbě na předmětném pozemku musel rovněž jednoznačně vědět. Pozemek koupil s vědomím o existenci staveb na něm; jeho odvolání tak nebylo lze považovat za přípustné. Stěžovatel totiž „nebyl a ani teoreticky nemohl být účastníkem stavebního řízení, ukončeného v době, kdy ještě nebyl vlastníkem dotčeného pozemku. Navíc, jak správně připomíná žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti, stěžovatel koupil předmětný pozemek s vědomím, že se na něm nachází stavba, a nemůže proto tvrdit, že o ní nevěděl. (...) Lze tak shrnout, že žalovaný i krajský soud dospěli ke správnému právnímu závěru, že stěžovatel nemohl být účastníkem předmětného stavebního řízení, a proto jím podanému odvolání proti stavebnímu povolení nemohlo být vyhověno“.

Nutno dodat, že uvedený rozsudek napadl tehdejší stěžovatel ústavní stížností, kterou Ústavní soud usnesením ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. II. ÚS 2023/10, odmítl. V odůvodnění uvedl, že „[s]těžovatel ústavní stížností napadl rozhodnutí Nejvyššího správního soudu a polemizoval s jeho argumentací. Především zdůraznil, že v žádné fázi řízení nebylo provedeno dokazování k vědomosti manželů D. o existenci stavebního povolení. Tvrdil, že Nejvyšší správní soud zkresluje vlastní judikaturu, na kterou v odůvodnění odkázal; konkrétně se jednalo o názory vyjádřené v rozsudku sp. zn. 2 As 25/2007, ze kterého citoval část právní věty. Za rozhodující však označil skutečnost, že on ani manželé D. až do roku 2009 o stavebním povolení nic nevěděli“. Ústavní soud k tomu uvedl, že podstatou námitek stěžovatele je tvrzení, že v žádné fázi řízení nebylo provedeno dokazování k vědomosti jeho právních předchůdců o existenci stavebního povolení a jeho obsahu. Ústavní soud připustil, že z předloženého spisového materiálu je zřejmé, že stavební povolení nebylo právním předchůdcům stěžovatele doručeno. Na druhou stranu ze spisových podkladů vyplývá, že manželé D. byli obeznámeni s předmětnou stavbou. Dodal, že stěžovatel, který pozemek kupoval v roce 2006, si při náležité péči, kterou lze od každého kupujícího při koupi vyžadovat, „musel všimnout, že na kupovaném pozemku se nachází stavba elektrického vedení. Ochrana stavebníka, který jednal v dobré víře v regulérnost vydaného stavebního povolení tak, jak ji poskytl Nejvyšší správní soud v ústavní stížnosti napadeném rozhodnutí, je za této situace na místě. Naproti tomu právo vlastníka dotčeného pozemku, kdy k zásahu do něj došlo 18 let před tím, než se ochrany začal domáhat, již

pokračování

chránit nelze. A to z toho důvodu, že nebyl (a je nepodstatné, že jeho právní předchůdci, a nikoliv on sám) svých práv dostatečně dbalý a neuplatnil je v časové souvislosti s předmětným zásahem, ačkoliv tak při bdělosti, kterou lze od každého vlastníka vyžadovat, učinit mohl⁴.

Uvedený závěr musí platit v nyní projednávané věci tím spíše, když stěžovatelka nebyla přímým nástupcem původního vlastníka (účastníka prvostupňových řízení); stěžovatelka nabyla předmětné nemovitosti od společnosti MILNEA s. p. Jak již přitom bylo výše uvedeno, z ničeho nevyplývá, že by původní vlastník předmětných nemovitostí (Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí), resp. jeho nástupce (MILNEA s. p.) brojili proti nedoručení výše specifikovaných rozhodnutí (vč. kolaudačního rozhodnutí). Námitky v tomto směru začala uplatňovat stěžovatelka až v roce 2020, a to ačkoliv nemovitosti nabyla již v roce 2005. Nejvyšší správní soud přitom přitakává závěru krajského soudu, že stěžovatelce muselo být zřejmé, jaké nemovitosti v dražbě nabyla, resp. musela si být vědoma existence staveb na nich. To stejné platí i pro předchůdce stěžovatelky. Existenci staveb na předmětných pozemcích musela stěžovatelka seznat i při běžné vlastnické bdělosti (viz shora označenou judikaturu). Lze tedy vyjít z toho, že stěžovatelka si byla již v roce 2005 (kdy získala nemovitosti v dražbě) vědoma toho, jaké nemovitosti získala, resp. že se na nich nacházejí předmětné stavby. I přesto odvolání podala až v roce 2020.

Ze všech výše uvedených důvodů proto Nejvyšší správní soud podobně jako Ústavní soud ve věci sp. zn. II. ÚS 2023/10 dovozuje, že není namístě poskytnout stěžovatelce jí požadovanou ochranu.“ (podtržení doplněno).

[14] Nejvyšší správní soud připouští, že v nyní posuzované věci se krajský soud nezabýval tím, zda a případně kdy byla odvoláním napadená rozhodnutí doručena předchozím vlastníkům pozemků, ani tím, zda (a případně kdy) se tyto osoby fakticky seznámily s obsahem daných rozhodnutí či kdy konkrétně rozhodnutí nabyla právní moci. Tato skutečnost však sama o sobě ve světle citovaných závěrů nemůže založit nepřezkoumatelnost ani nezákonnost napadeného rozsudku. Podstatou citovaných úvah vycházejících ze zmiňovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2010, č. j. 2 As 20/2010 – 57, a na něj navazujícího usnesení Ústavního soudu ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. II. ÚS 2023/10, je totiž mimo jiné to, že v případě koupe pozemku lze od kupujícího vyžadovat určitou míru obezřetnosti, při jejímž zachování si bezpochyby musí všimnout, že se na kupovaném pozemku nachází stavba (konečně i stěžovatel připouští, že o existenci stavby věděl). Pokud tedy kupující či jeho právní předchůdci proti existenci stavby neučinili žádné kroky a kupující jakožto nový vlastník pozemku následně po mnoha letech začne proti existenci a užívání stavby brojit s tím, že jeho právnímu předchůdci nebyla doručena rozhodnutí, na jejichž základě byla stavba postavena a užívána, je namístě poskytnout ochranu nikoliv jeho vlastnickému právu, nýbrž dobré víře stavebníka, resp. současného vlastníka stavby.

[15] I v nyní posuzovaném případě se jedná o zcela obdobnou situaci. Rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno v roce 1996, stavební povolení na některé z umístěných objektů v roce 1997 a kolaudační rozhodnutí na tyto objekty na počátku roku 2001. Stěžovatel nabyl dané pozemky v dražbě dne 31. 5. 2005. Ze spisu nevyplývá, že by některý z předchozích vlastníků pozemku proti stavbě (jednotlivým stavebním objektům) uplatnil jakékoliv procesní prostředky. Až v roce 2019 (tedy více než 14 let po nabytí vlastnického práva k daným pozemkům a více než 18 let po vydání kolaudačního

rozhodnutí) podal stěžovatel posuzované odvolání. Za dané situace tedy s ohledem na výše uvedené nebylo zapotřebí podrobně zkoumat, zda a kdy byla odvoláním napadená rozhodnutí doručena předchozímu vlastníkovu pozemku či zda a kdy se s nimi fakticky seznámil. Je totiž nepochybné, že při vynaložení přiměřené péče se stěžovatel jakožto nabyvatel pozemků musel o existenci stavby dozvědět již při koupi pozemků. Navíc stěžovatel sám připouští, že o existenci stavby věděl. S ohledem na zásadu *volenti non fit iniuria* je tedy na místě poskytnout ochranu nikoliv právům stěžovatele, nýbrž pokojnému stavu věcí a dobré víře stavebníka, resp. současného vlastníka stavby. Právě to krajský soud svým rozsudkem učinil.

IV. Závěr a náklady řízení

[16] Nejvyšší správní soud neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl.

[17] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Žalovanému, kterému by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, Nejvyšší správní soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože mu podle obsahu spisu v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné administrativní činnosti nevznikly.

[18] Osobě zúčastněné na řízení soud neuložil žádnou povinnost, s jejímž splněním by jí vznikly náklady, proto rozhodl dle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s. tak, že tato osoba nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.)

V Brně dne 29. července 2022

JUDr. Jakub Camrda
předseda senátu