



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Rutsche a soudkyň Mgr. Heleny Konečné a JUDr. Martiny Küchlerové, Ph.D., ve věci

žalobce: **M. P.**
zastoupen Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D., advokátem a
společníkem HAVEL & PARTNERS s. r. o., advokátní kancelář
se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, Praha 1

proti
žalovanému: **Krajský úřad Královéhradeckého kraje**
se sídlem Pivovarské náměstí 1245, Hradec Králové

za účasti: **CHOVSERVIS a. s.**
se sídlem Zemědělská XB/5, Slezské Předměstí, Hradec Králové
zastoupena JUDr. Ondřejem Moravcem, Ph.D., advokátem Advokátní
kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s. r. o.
se sídlem Malé náměstí 124, Hradec Králové

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. října 2023, č. j. KUKHK – 26393/UP/2023 (Kd),

takto:

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

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Magistrát města Hradec Králové (dále také jen „Stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 7. června 2023, zn. 150572/2017 ST2/Kru 64443/2006, na základě návrhu žalobce na změnu v užívání stavby, resp. změnu stavby dočasné na stavbu trvalou ze dne 24. 1. 2000 povolil změnu v užívání dočasné stavby „Budova - provozní kanceláře a sklady firmy Martin Páral – MALZED, umístěné v areálu společnosti CHOVSERVIS, a.s., Hradec Králové, Slezské Předměstí č. p. XC, Zemědělská 3a“ (dále také jen „Stavba“) na pozemku st. p. XA v katastrálním území xx (dále také jen „Pozemek“) na stavbu trvalou. Současně ve výroku rozhodnutí vymezil nový způsob užívání - dočasná stavba s dobou trvání omezenou do 31. 12. 1999 se mění na stavbu trvalou. Dále pro změnu v užívání Stavby stanovil podmínku – užitné zatížení podlah objektu bude omezeno na max. 1,00 kN/m².
2. K odvolání osoby zúčastněné na řízení žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím změnil výrok rozhodnutí Stavebního úřadu tak, že na základě návrhu žalobce na změnu v užívání stavby, resp. změnu stavby dočasné na stavbu trvalou ze dne 24. 1. 2000, změnu v užívání dočasné Stavby na Pozemku na stavbu trvalou nepovolil.

II. Obsah žaloby

3. Žalobce v úvodní (rekapitulační) části žaloby provedl částečnou rekapitulaci průběhu správního řízení a s ním souvisejících soudních řízení předcházejících vydání napadeného rozhodnutí. Věnoval se zejména závěrům obsaženým v usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2016, č. j. 8 As 79/2014-108, a v na něm navazujícím rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2016, č. j. 8 As 79/2014-124, podle nichž žadatel o prodloužení trvání dočasné stavby nebo její změnu na stavbu trvalou je povinen doložit, že je vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, anebo že má k němu jiné právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění stavby na cizím pozemku. S tímto závěrem žalobce vyslovil důrazný nesouhlas.
4. Žalobce v návaznosti to vyjádřil přesvědčení, že Nejvyšší správní soud neměl pravomoc posuzovat abstraktní právní otázky a stanovovat *per analogiam* nové veřejnoprávní povinnosti bez zakotvení takové povinnosti v konkrétním zákoně nebo jiném právním předpise. Výslovně se ukládání povinností bez zákonné opory přičí základním ústavním požadavkům obsaženým v čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR a v čl. 2 odst. 2 a čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku. Žalobce ani nikdo jiný v postavení adresáta aktů veřejné moci nemá být orgánem veřejné moci nucen činit něco, co zákon neukládá, nesmí mu být ukládána povinnost bez opory v zákoně a mimo jeho meze (tam spadá i nemožnost použití analogie zákona v neprospěch účastníka správního řízení).
5. I přes uvedené přesvědčení žalobce v řízení vyhověl nově vznesenému požadavku Stavebního úřadu a doložil existenci práva mít na pozemku umístěnu stavbu. Byl výzvou Stavebního úřadu ze dne 5. 9. 2017, č. j. 64443/2006 MMHK/153600/2017 ST2/Kru, vyzván, aby *doplnil žádost o tyto údaje a podklady: „doložit právo k pozemku pod stavbou (st. p. XA v katastrálním území xx) na základě rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2016 zn. 8As79/2014.“* K uvedené výzvě se žalobce vyjádřil a doložil požadované podklady již v podání ze dne 28. 11. 2017 a také v následujících svých podáních, mj. ze dne 11. 5. 2020, 18. 2. 2021, 25. 2. 2022, 13. 3. 2022 a 9. 3. 2023.

6. V dalších částech žaloby již žalobce vytýkal žalovanému rozhodnutí konkrétní pochybení.
7. **Pod bodem A. žaloby se věnoval jím doloženým důkazům v kontextu soukromoprávní úpravy a ustálené judikatury.** Předně se zaměřil na vysvětlení, proč a jakým způsobem bylo jednoznačně doloženo jeho právo k umístění Stavby na Pozemku. Právem k umístění Stavby na Pozemku totiž žalobce disponuje, což musely oba rozhodující správní orgány seznat přinejmenším z následujících skutečností a doložených důkazů.
8. Dle žalobce je nesporné, že Stavba v jeho vlastnictví byla vybudována v r. 1973 právním předchůdcem spol. CHOVSERVIS a.s. na jeho vlastním pozemku. V roce 1992 byla žalobci učiněna nabídka koupě této budovy, a to jakožto trvale stojící stavby na pozemku st. p. č. XA (viz výslovně čl. I kupní smlouvy z roku 1992). K uzavření kupní smlouvy došlo a od roku 1992 žalobce vystupoval jako vlastník nemovitosti č. p. XB (v současnosti č. p. XC). Žalobce tak uvedeným způsobem nabyt do vlastnictví Stavbu, která byla a i v současnosti je z hlediska právního vztahu k Pozemku (resp. jeho vlastníkov) stavbou oprávněnou, což neznamena nic jiného, než že vlastník disponuje právem k jejímu umístění na Pozemku.
9. Tento závěr konstatuje dle žalobce v případě podobného nabytí oprávněné stavby veškerá relevantní judikatura civilních soudů, která interpretuje závazné normy plynoucí z občanského zákoníku z roku 1964 a *in concreto* se zabývá především dopady ustanovení § 135c týkajícího se staveb na cizím pozemku.
10. Odkázal takto např. na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2653/2012, rozsudek ze dne 21. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2698/2012, či následující usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1226/2015, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2022, č. j. 22 Cdo 2616/2021-644, který měl výslovně potvrdit uvedené právní skutečnosti i přímo v žalobcově věci.
11. Tato rozhodnutí jasně rozlišila odlišnou povahu staveb zřízených jako oprávněné a jako neoprávněné a zdůraznila, že byla-li stavba zřízena vlastníkem pozemku (tedy na základě časově neomezeného práva k pozemku) a následně došlo ke změně vlastnictví k této stavbě, nezakládá to neoprávněnost stavby, nelze s ní pohledem zákona nakládat jako se stavbou neoprávněnou a vlastník pozemku se nemůže domáhat jejího odstranění. Naopak se stále jedná o stavbu oprávněnou a tato skutečnost se současně projevuje v právu vlastníka stavby mít tuto stavbu trvale umístěnou i na pozemku již odlišného vlastníka. Přesně to je i případ žalobce. Byla-li stavba zřízena na základě časově neomezeného práva k pozemku, na němž stojí, a to přímo vlastníkem tohoto pozemku, nemůže se po změně vlastnictví ke stavbě vlastník pozemku domáhat jejího odstranění a takto konstituovaný právní stav znamená právo vlastníka stavby mít na pozemku stavbu nadále umístěnou. Z právní úpravy a recentní civilní judikatury tedy jednoznačně plyne, že pokud vlastník pozemku zřídil stavbu, kterou následně převedl jinému, má nový vlastník stavby časově neomezené právo mít stavbu na pozemku umístěnou.
12. Žalobce navíc dle svého přesvědčení doložil listinné důkazy, které toto právo zakládají i výslovně. Žalobce totiž opakovaně doložil správním orgánům příslušné kupní smlouvy z roku 1992 a z roku 1996, včetně souvisejících dokladů relevantních k doložení existence trvalého práva k umístění Stavby na Pozemku. Právo k trvalému, tj. časově neomezenému umístění Stavby bylo v jeho případě výslovně potvrzeno i ujednáním v

kupní smlouvě. Z doložené kupní smlouvy z roku 1992 jasně plyne, že žalobce koupil Stavbu dle vymezení předmětu smlouvy jako „stavbu trvale stojící na stavební parcele č. X4“ a tato Stavba trvale stojí na základech na stavební parcele č. XA, která byla pro tento účel určena. Viz výslovně čl. I a V této kupní smlouvy. V uzavřené kupní smlouvě se tedy výslovně (nadvakrát) uvádí, že prodávající sjednal prodej Stavby trvale stojící na uvedené stavební parcele, a dále že Stavba je určena k trvalému stání na základech zbudovaných na uvedené stavební parcele, která byla pro tento účel určena. Stejně tak v kupní smlouvě uzavřené již mezi žalobcem a společností CHOVSERVIS a.s. v roce 1996 (jelikož dle názoru katastrálního úřadu nebyl podán včas návrh na zápis vlastnického práva ke stavbě do katastru nemovitostí, protože byla mezi stranami kupní smlouva uzavřena znovu), bylo v čl. I a V opět výslovně ujednáno, že se jedná o stavbu stojící na pozemku trvale, tj. bez jakéhokoli časového omezení.

13. Žalobce zdůraznil, že v jeho případě smluvní strany ke změně práva trvalého umístění založeného kupními smlouvami nikdy nepřistoupily, a že kupní smlouva představuje dvoustranný právní úkon (právní jednání), který nelze jednostranně změnit ani odvolat. Není tedy ani možné, aby se smlouvy zajišťující a potvrzující trvalé umístění na Pozemku snažila osoba zúčastněná na řízení *ex post* a po letech jakkoli jednostranně měnit a dezinterpretovat. Žalobce nepotřebuje od vlastníka Pozemku v současnosti žádné jednostranné souhlasy. Veškerá ujednání a práva plynoucí z kupních smluv mezi stranami nadále platí a jednoznačně z nich i pro řízení u stavebního úřadu plyne právo žalobce mít Stavbu na Pozemku trvale umístěnou.
14. Dále žalobce argumentoval i tím, že doložil doklady vylučující zpochybňování jejich obsahu či vůle někdejších smluvních stran. Mimo jiné osvědčení někdejšího prokuristy společnosti CHOVSERVIS a.s., jakožto oprávněného zástupce vlastníka Pozemku pod Stavbou, ve kterém uvádí, že se už po zahájení řízení o změně v užívání Stavby seznámil s návrhem a za společnost CHOVSERVIS a.s. jako vlastníka Pozemku pod Stavbou vůči žalobci bez problému souhlasil se změnou Stavby ze stavby dočasné na stavbu trvalou (notářský zápis 319/2017). Uvedené osvědčení nadto plně koresponduje s již dříve ve spise Stavebního úřadu založeným notářským zápisem (notářský zápis 188/2008) a úředním záznamem ze dne 28. 4. 2010.
15. Již z uvedených dokumentů je dle žalobce zcela zřejmé, že ani v době zahájení řízení o změně Stavby neměli oprávnění zástupci vlastníka Pozemku žádné výhrady vůči změně v užívání a v žádném případě nepovažovali umístění Stavby žalobce na Pozemku za dočasné. Celý „problém“ v dané věci vznikl až po změně hlavního akcionáře spol. CHOVSERVIS a.s., po níž se ze zjevně účelových důvodů změnila postoj této společnosti a tato se začala nelegitimně a v rozporu s dobrými mravy snažit popřít existující práva žalobce k umístění jeho Stavby.
16. V další části žaloby (bod B) žalobce namítl **pravomocné konstatování existence jeho práva k umístění Stavby na Pozemku v civilním soudním řízení**. Doložil totiž ve správním řízení také pravomocný výsledek civilního sporu mezi ním a osobou zúčastněnou na řízení, v němž byla provedena obsahová interpretace důkazů o existenci jeho práva k umístění Stavby na Pozemku. Mimo jiné přitom z těchto důkazů plyne, že v rámci civilních sporů vedených mezi žalobcem a osobou zúčastněnou na řízení nebylo ve skutečnosti předmětem sporu, že by žalobce v důsledku koupě Stavby nenabyl trvalé právo k jejímu umístění na Pozemku. Osoba zúčastněná na řízení však začala v

pozdějších letech účelově argumentovat, že toto jeho právo bylo *ex post* změněno na dočasné a zaniklo.

17. Na základě citace z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 2. 2022, č. j. 22 Cdo 2616/2021-644, uzavřel, že je zřejmé, že v okamžiku koupě mu vzniklo právo na trvalé umístění Stavby na Pozemku. V návaznosti na to odkázal na rozsudek zdejšího soudu ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020 – 762, jímž byla definitivně zamítnuta žaloba osoby zúčastněné na řízení, kterou se tato společnost (vlastník Pozemku) domáhala odstranění řešené Stavby – bylo zamítnuto její odvolání a potvrzen předcházející rozsudek okresního soudu. Z uvedeného rozsudku, který vyšel ze stejných důkazů, jaké žalobce doložil i Stavebnímu úřadu (viz výše), dále jednoznačně a bez jakýchkoli pochybností plyne, že žalobce disponuje právem k umístění řešené Stavby na Pozemku. Odvolací soud opakovaně konstatoval, že právo žalobce k trvalému umístění Stavby na Pozemku vzniklo v souvislosti s koupí Stavby, nezměnilo se nikdy na právo dočasné a žalobce není povinen Pozemek vyklidit.
18. Žalobce proto zopakoval, že k jakékoli změně práva trvalého umístění plynoucího z kupních smluv nedošlo, smluvní strany k takové změně nikdy nepřistoupily, přičemž smlouva představuje dvoustranný právní úkon (právní jednání), který nelze jednostranně změnit ani odvolat. Žalobci tak vzniklo právo na trvalé umístění Stavby na Pozemku v okamžiku koupě a tímto právem dodnes disponuje. Pakliže byly přitom uvedené skutečnosti způsobilé doložit existenci práva k umístění Stavby na Pozemku pro civilní soud, musí nezbytně dostačovat i pro správní řízení.
19. **V bodě C. žaloby žalobce namítal nepřezkoumatelnost a skutkovou i právní nepodloženost argumentů žalovaného rozhodnutí.**
20. Překvapivé závěry, které učinil žalovaný v žalovaném rozhodnutí, dle žalobce naprosto popírají veškeré důkazy a podklady, které jsou součástí správního spisu. Žalované rozhodnutí je proto nezákonné, nepřezkoumatelné a představuje toliko stěží představitelný příklad dezinterpretace skutkových okolností, ale i právních pravidel (včetně právního režimu vyplývajícího z právní úpravy aplikovatelné na daný případ).
21. Žalobce namítl, že žalovaný v žalovaném rozhodnutí činí závěry, které jsou nepodložené, nebo i ze spisového materiálu přímo vyvrácené. V některých případech se pak může zdát, že se jedná dokonce o vědomé zkreslení.
22. Svoje výtky vůči prvoinstančnímu rozhodnutí založil na tvrzení, že *za prokázání vlastnického nebo jiného práva k pozemku, na němž se předmětná stavba nachází, považoval stavební úřad jednu větu v odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové. A dodal, že mezi žalobcem a spol. CHOVSERVIS a.s. údajně nebyla sepsána žádná dohoda o další existenci stavby, neboť „v případě, že by mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku byla uzavřena jakákoli dohoda o užívání pozemku pod stavbou, nebylo by dozajista možné deklarovat, že vlastník stavby užívá pozemek bez právního důvodu“.* Jednoduše prokazatelným faktem ovšem dle žalobce je, že krajský soud konstatoval skutečnost, že právo k trvalému umístění svědčí žalobci na základě uzavření kupní smlouvy (a že toto právo nezaniklo v důsledku pozdějšího uzavření tzv. nájemních smluv), v označeném rozsudku ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020 – 762, opakovaně a způsobem, který nelze efektivně dezinterpretovat.

23. Žalobce nepotřebuje žádné další „právo k pozemku“ či „právní titul“, než shora opakovaně popsané právo k umístění stavby na pozemku. Pro účely řízení u stavebního úřadu už vůbec nepotřebuje žádné z možných typů věcných práv ani dohodu o užívání Pozemku, popř. různé tituly, které si žalovaný v žalovaném rozhodnutí vymýšlí jako příklady toho, co měl žalobce dokládat. Žalobce potřebuje jen a pouze právo k (dalšímu) umístění Stavby na Pozemku a toto jeho právo bylo zcela jednoznačně a výslovně doloženo důkazy i pravomocně konstatováno v civilním soudním řízení.
24. Žalovaným tvrzené užívání Pozemku bez právního důvodu (titulu) a potenciální možnost řešení tohoto problému coby bezdůvodného obohacení žalovaný dle mínění žalobce používá jako berličku pro svoje závěry. Jedná se přitom o zcela odlišnou právní situaci, která existenci práva k trvalému umístění Stavby na Pozemku nijak nezpochybňuje, neboť se týká jediné a pouze práva vlastníka pozemku na (peněžní) náhradu za takové umístění. Pokud by ostatně tato skutečnost jakkoli popírala právo žalobce na trvalé umístění Stavby, nemohl by krajský soud žalobu společnosti CHOVSERVIS a.s. zamítnout.
25. Argumentace žalovaného navíc dle žalobce trpí i mícháním obsahu jednotlivých právních pojmů. (Subjektivní) právo (v řešeném případě k umístění Stavby na Pozemku) a právní titul (potažmo právní skutečnost) jsou odlišné právní pojmy. Žalované rozhodnutí účelově směšuje nejen dva různé právní tituly, ale i (subjektivní) práva z nich plynoucí:
- a. Právní titul k umístění Stavby na Pozemku: Tímto právním titulem žalobce jednoznačně disponuje a správním orgánům byl, stejně jako civilním soudům, doložen. Je jím kupní smlouva, jejímž předmětem byla koupě oprávněné stavby. Z této právní skutečnosti pak plyne subjektivní právo žalobce na trvalé umístění Stavby na Pozemku.
 - b. Právní titul k užívání Pozemku bezplatně: Tento právní titul absentuje; kupní smlouva tuto otázku neřeší. Dříve byly mezi stranami uzavřeny dohody o úplatě (tzv. nájemní smlouvy), v současnosti vlastník Pozemku odmítá jakoukoli dohodu o ceně za užívání a neakceptuje ani plnění žalobce. To je již ovšem problém jediné a pouze soukromého práva, který lze v případě nedohody stran řešit cestou vymáhání zmiňovaného bezdůvodného obohacení. Nedostatek tohoto titulu lze ze strany vlastníka Pozemku spojit pouze s nárokem na peněžitou náhradu, nikoli s nárokem na odstranění Stavby, neboť k umístění stavby disponuje její vlastník subjektivním právem.
26. Dle mínění žalobce i rozšířený senát Nejvyššího správního soudu ve svém usnesení ze dne 10. května 2016, č. j. 8 As 79/2014 – 108, pro účely vedeného řízení považoval za postačující doložení toho zcela nejjednoduššího dokladu, jímž je jednostranný souhlas vlastníka pozemku. Takový jednostranný souhlas přitom nejenže může být kdykoli jednostranně odvolán, ale jeho obsahem už vůbec není otázka řešení náhrad za užívání pozemku atd. Jedná se ve skutečnosti o pouhé splnění procesní podmínky v rámci správního řízení, doklad, že vlastník pozemku t.č. akceptuje umístění stavby na pozemku, ovšem nejde o žádný právní titul, na jehož základě by byl vlastník stavby oprávněn užívat pozemek k umístění ani trvale, ani bezplatně.
27. Za chybné žalobce považuje, pokud žalovaný zakládá své rozhodnutí fakticky na tom, že se spol. CHOVSERVIS a.s. odmítá s vlastníkem Stavby dohodnout na otázce pouhé periodické peněžité úhrady za umístění Stavby na Pozemku. Tato otázka Stavebnímu úřadu ani žalovanému vůbec nepříslušela řešit, neboť žádným způsobem nezpochybňuje samotné subjektivní právo k umístění Stavby na Pozemku.

28. Závěry žalovaného rozhodnutí obsažené na přelomu stran 11 a 12 označil žalobce za zcela nesmyslnou spekulaci, která nemá žádnou oporu v provedeném dokazování, resp. správním spisu a nemá proto v žalovaném rozhodnutí žádné místo (a je navíc rozporná se závěry civilních soudů k týmž důkazům). Čistě z hlediska práva k trvalému umístění Stavby nabytému kupní smlouvou jsou zde obsažené závěry žalovaného v nepřezkoumatelném rozporu s výslovným závěrem krajského soudu, jenž ve svém rozsudku výslovně potvrdil, že žalobce měl právo trvalého užívání Pozemku zajištěno koupí Stavby (viz odst. 22 rozsudku zdejšího soudu ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020 – 762). Předmětem tohoto civilního sporu totiž nebylo, zda žalobce nabyt právo k trvalému umístění Stavby přímo na základě její koupě. Tuto skutečnost žádný z rozhodujících soudů nikdy nezpochybil. Předmětem tohoto sporu bylo, zda žalobce toto právo později nepozbyl v důsledku uzavření tzv. nájemních smluv (a zda kvůli tomu není povinen Stavbu odstranit). Pravomocný rozsudek krajského soudu pak po dalekosáhlém dokazování konstatoval, že právo trvalého umístění nikdy nezaniklo.
29. Žalovaný dále zcela pominul, že pojmy trvalé či dočasné stavby ve smyslu veřejnoprávním a soukromoprávním nemají totožný význam. Trvalé právo k umístění stavby na pozemku coby právo soukromé povahy není nijak závislé na způsobu (délce) povolení stavby stavebním úřadem. Ostatně i to plyne ze všech doložených a odkazovaných rozsudků civilních soudů.
30. V poslední části žaloby (Shrnutí) žalobce obsah žaloby stručně zrekapituloval:
- ve správním řízení byla předloženými důkazy řádně prokázána existence práva k (dalšímu, trvalému) umístění Stavby na Pozemku, a to v souladu s usnesením rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, č. j. 8 As 79/2014 – 108,
 - Stavební úřad vyhodnotil předložené důkazy jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti a ve zcela logickém souladu s hodnocením těchto důkazů provedeným civilními soudy dospěl k závěru, že jimi žalobce doložil právo k umístění Stavby na Pozemku,
 - žalovaný provedl naprosto nepřezkoumatelný, právně nepodložený a ve svém důsledku i nelogický obrat, který ignoruje v řízení prokázaný skutkový i právní stav. Žalobce byl tak rozhodnutím žalovaného odvolacího orgánu naprosto zásadním způsobem zkrácen na svých právech ve smyslu § 65 s. ř. s.
 - pokud civilní soudy rozhodnou, že Stavbu nelze naříditi odstranit dle soukromého práva, a že vlastník Stavby ji má právo na Pozemku nadále mít, je nejen nelogické, ale především zcela nezákonné, aby pro údajný nedostatek soukromoprávního titulu nařídil odstranit Stavbu stavební úřad (resp. nepovolil prodloužení jejího trvání).
 - žalované rozhodnutí představuje nepodložený a nelegitimní zásah do vlastnického práva žalobce, popírající i dělbu moci mezi jednotlivými orgány státu. Stavební úřad má uplatňovat soubor nástrojů na ochranu veřejných zájmů při povolování, provádění a užívání staveb, jakož i při jejich odstraňování. Nesmí však nahrazovat výkon pravomoci civilních soudů, což však s ohledem na rozhodující důvody krajský úřad de facto učinil.
31. Žalobce proto závěrem navrhl, aby krajský soud žalované rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Požadoval také náhradu nákladů řízení.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

32. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě plně odkázal na odůvodnění žalovaného rozhodnutí, neboť je považuje za zákonné a věcně správné. V rámci efektivity rozhodnutí Stavebního úřadu změnil, když při posuzování žádosti stavebníka a postupu Stavebního úřadu vycházel z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2016, č. j. 8 As 79/2014-124. Žalobce nepředložil doklad o tom, že má k Pozemku jiné právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění Stavby na něm. Žalovaný neshledal, že by některý z žalobcem předložených dokladů v rámci stavebního řízení charakter takového dokladu měl. Své úvahy s tímto závěrem spojené pak obsáhle popsal v odůvodnění žalovaného rozhodnutí.
33. Zdůraznil, že s ohledem na změnu výroku rozhodnutí před vydáním odvolacího rozhodnutí vyrozuměl účastníky řízení o tom, že mají možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a dále je současně upozornil, že se neztotožnil se závěry odvoláním napadeného prvoinstančního rozhodnutí Stavebního úřadu.
34. Navrhl proto zamítnutí žaloby.

IV. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

35. Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření považovala za klíčové, že žalobce byl v souladu s usnesením rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 10. května 2016, č. j. 8 As 79/2014 – 108, v řízení o povolení změny užívání Stavby z dočasné na trvalou povinen doložit, že je (i) vlastníkem Pozemku, na němž je Stavba umístěna anebo (ii) že má k Pozemku jiné právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění Stavby na cizím pozemku. Toto právo žalobce v řízení nedoložil, proto žalovanému nezbylo než žádosti žalobce ve správním řízení nevyhovět.
36. K žalobní námitce absence jiného práva k Pozemku uvedla, že žalobce dovozuje, že mu svědčí tzv. jiné právo k Pozemku pod Stavbou ze skutečnosti, že Krajským soudem v Hradci Králové bylo (zatím) pravomocně rozsudkem ze dne 15. prosince 2022, č. j. 19 Co 278/2020-762, rozhodnuto, že Stavba na Pozemku je stavbou oprávněnou.
37. Dle osoby zúčastněné na řízení se však žalobce tímto dopouští zásadní dezinterpretace citovaného rozsudku krajského soudu a dovozuje zcela nesprávné právní závěry. Skutečnost, že Krajský soud v Hradci Králové v rozsudku uvedl, že se v důsledku uzavření obou nájemních smluv nezměnilo původní právo trvalého užívání Pozemku na právo dočasné, neznamená, že žalobce disponuje jakýmkoliv právem k Pozemku. Uvedené konstatování soudu má vliv pouze na možnost účastníka řízení domáhat se proti žalobci nedobrovolného vyklizení Pozemku žalobou na odstranění Stavby.
38. V návaznosti na to odkázala osoba zúčastněná na řízení na judikaturu Nejvyššího soudu, konkrétně na usnesení ze dne 19. března 2007, sp. zn. 22 Cdo 746/2007, a na rozsudek dne 8. června 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/201.
39. Podle ní je zcela klíčové si uvědomit, že i když se žalobce civilní žalobě o odstranění Stavby pravomocně (nikoliv však konečně) ubránil, nezískává tím žádný právní titul k Pozemku a nadále užívá Pozemek zastavěný Stavbou bez právního titulu. Jedná se „pouze“ o (výjimečné) zamítnutí práva vlastníka pozemku na odstranění stavby umístěné na jeho pozemku bez právního titulu, aniž by to však mělo za následek vznik či deklaraci jakéhokoli práva na straně vlastníka předmětné stavby. I když nebylo o odstranění Stavby kladně rozhodnuto, trvá stav, kdy se vztahy mezi vlastníkem Pozemku a vlastníkem Stavby vypořádávají dle pravidel o bezdůvodném obohacení, přičemž

podstatou bezdůvodného obohacení je právě existence majetkového plnění při absenci právního důvodu (právního titulu).

40. Z odstavce 25 rozsudku krajského soudu pak dokonce výslovně vyplývá: „... protože stavba objektivně stojí na cizím pozemku a vlastník stavby užívá pozemek bez právního důvodu. Tento vztah mezi nimi se vypořádá podle ustanovení o bezdůvodném obohacení.“ Tuto část však žalobce příhodně ve správní žalobě opomněl, byť z něho absence práva žalobce k Pozemku vyplývá přímo a výslovně.
41. Z opatrnosti osoba zúčastněná na řízení namítla, že právo žalobce k Pozemku nevyplývá ani z odstavce 26 citovaného rozsudku krajského soudu. V tomto odstavci se Krajský soud v Hradci Králové vyjadřuje k alternativní argumentaci a uvádí, že i kdyby bylo původně časově neomezené právo nahrazeno právem dočasným, tak účastníkovi řízení (výjimečně) právo na odstranění Stavby nebylo přiznáno.
42. Osoba zúčastněná na řízení ještě poukázala na skutečnost, že mezi žalobcem a ní již bylo vedeno rovněž řízení o uspořádání poměrů mezi vlastníkem Pozemku a vlastníkem Stavby. V řízení bylo jednoznačně konstatováno, že v případě žalobce a osoby zúčastněné na řízení se nejedná o režim Stavby postavené neoprávněně na cizím pozemku, na něž se vztahuje úprava § 135c občanského zákoníku, tj. jedná se o režim Stavby postavené oprávněně na cizím pozemku, z čehož však žádné právo pro žalobce nevyplývá. V žalobě se přitom žalobce domáhal uspořádání poměrů tak, že vlastníkem Pozemku se za cenu určenou soudem určuje žalobce, když v odvolání proti rozhodnutí soudu prvního stupně rovněž nabízel uspořádání poměrů i jiným způsobem, např. zřízením práva stavby k Pozemku, jelikož soud nebyl v daném případě vázán žalobním návrhem. Žaloba na uspořádání poměrů pak byla pravomocně zamítnuta a dovolání žalobce odmítnuto Nejvyšším soudem. Bylo přitom rozhodnuto, že s ohledem na okolnosti projednávaného případu žalobce nemá nárok na převod vlastnictví k Pozemku, ani na zřízení jiného věcného práva k Pozemku či vydání jakéhokoli jiného konstitutivního rozhodnutí. Žalobce tak žádný právní titul k Pozemku pod Stavbou nezískal.
43. Z průběhu řízení o odstranění Stavby (a to ani implicitně) ani z jiného řízení tedy nelze dovodit jakékoli právo žalobce k Pozemku pod Stavbou. Naopak absence práva žalobce k Pozemku pod Stavbou z průběhu řízení o odstranění Stavby a z ostatních řízení vyplývá přímo a výslovně.
44. K námitce nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí a vadám řízení osoba zúčastněná na řízení uvedla, že má za to, že podstata žalobcovy námitky nepřezkoumatelnosti ve skutečnosti pramení jen z nesouhlasu se (správným) právním názorem žalovaného na posouzení (ne)existence žalobcova jiného práva k Pozemku. Uvedené však nezakládá nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Z něho jsou jednoznačně seznatelné důvody, pro které bylo vydáno včetně vysvětlení odklonu od právního názoru Stavebního úřadu. Interpretace závěrů uvedených v rozsudku krajského soudu pak je s ohledem na shora uvedené zcela v pořádku a naopak interpretace prezentovaná žalobcem nemůže obstát.
45. Osoba zúčastněná na řízení proto závěrem svého vyjádření navrhla zamítnutí žaloby, žádala rovněž o přiznání náhrady nákladů řízení.

V. Skutkové a právní závěry krajského soudu

46. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů v řízení podle části třetí hlavy první a druhé dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “s. ř. s”). Učinil tak bez nařízení jednání, protože s takovým postupem souhlasili výslovně jak žalobce, tak žalovaný. O věci usoudil následovně.

Skutkový stav věci

47. Skutkový stav věci a to včetně dosavadního průběhu správního řízení předcházejícího vydání napadeného rozhodnutí byl velmi podrobně popsán jak v prvoinstančním rozhodnutí Stavebního úřadu (str. 2 až 6), tak např. v účastníky řízení i osobou zúčastněnou na řízení zmiňovaném rozsudku zdejšího soudu ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020-762. A nutno zdůraznit, že ohledně něho není mezi účastníky řízení ani osobou na něm zúčastněnou žádných zásadních rozporů.

48. Krajský soud tak pouze ve stručnosti zmíní ty z jeho pohledu nejvýznamnější skutečnosti. Právní předchůdce osoby zúčastněné na řízení (Krajský plemenářský podnik, s. p.) postavil v roce 1973 Stavbu. A to jako stavbu oprávněnou, protože se nacházela na státním pozemku, který měl právní předchůdce osoby zúčastněné na řízení ve správě. Z pohledu práva stavebního (veřejného) se jednalo o stavbu povolenou a to dočasnou – nejprve do konce roku 1980, kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 7. 2. 1997, č. j. OV/5061/95/Km, pak do 31. 12. 1999. Pozemek i Stavbu získala v rámci privatizace osoba zúčastněná na řízení. Ta kupní smlouvou ze dne 20. 11. 1992 prodala Stavbu žalobci. Téhož dne byla uzavřena i smlouva o smlouvě budoucí, na základě které se osoba zúčastněná na řízení zavázala do 31. 12. 1994 žalobci Pozemek prodat. Nestalo se tak, žalobce se v zákonné lhůtě žalobou u civilního soudu nahrazení projevu vůle osoby zúčastněné na řízení soudním rozhodnutím nedomáhal. Stran Pozemku uzavřeli žalobce a osoba zúčastněná na řízení dne 17. 12. 1992 smlouvu, nazvanou jako „nájemní“, a to na dobu určitou, konkrétně do 31. 12. 1999. Téhož dne byla uzavřena další „nájemní“ smlouva, a to do 31. 12. 2005.

49. Dne 24. 1. 2000 podal žalobce u Stavebního úřadu návrh na změnu v užívání dočasné stavby spočívající ve změně Stavby na stavbu trvalou. Toto stavební řízení bylo naposledy ukončeno žalobou napadeným rozhodnutím

Průběh správního řízení a s ním souvisejících soudních řízení

50. V průběhu tohoto stavebního řízení se věc několikrát ocitla i u zdejšího soudu a Nejvyššího správního soudu. V podrobnostech odkazuje krajský soud na str. 2 až 6 rozhodnutí Stavebního úřadu.

51. Za významné pro právní posouzení daného případu považuje krajský soud zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2016, č. j. 8 As 79/2014-108, v němž uzavřel, že žadatel o změnu spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou je povinen doložit, že je vlastníkem pozemku, na němž je stavba umístěna, anebo že má k němu jiné právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění stavby na cizím pozemku. V návaznosti na uvedený judikatorní závěr rozšířeného senátu pak Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 2. 11. 2016, č. j. 8 As 79/2014-124, doplnil, že tomuto požadavku žadatel zpravidla vyhoví tím, že doloží souhlas vlastníka pozemku pod stavbou. A dodal, že v dané věci žadatel o změnu v užívání Stavby z dočasné na trvalou

(dnes žalobce, tehdy osoba zúčastněná na řízení) nedoložil, že má k Pozemku pod Stavbou právo, které jej opravňuje k dalšímu umístění Stavby. Po zrušení kasační stížností napadeného rozsudku zdejšího soudu zrušil i rozhodnutí žalovaného a uložil mu v dalším řízení povinnost posoudit, zda žadatel o změnu v užívání Stavby disponuje právem, které by jej opravňovalo k jejímu dalšímu umístění na Pozemku.

52. K uvedenému považuje krajský soud za vhodné ještě dodat, že shora citovaný judikatorní závěr se vztahuje k § 85 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), dle jehož znění je předmětný návrh na změnu v užívání dočasné stavby spočívající ve změně Stavby na stavbu trvalou posuzován.

Právní závěry

53. Žalobce v žalobě na několika místech namítl, že žalované rozhodnutí je nepřezkoumatelné (viz např. nadpis kapitoly III. žaloby nebo body 40. a 61. žaloby). Přestože tuto myšlenku nijak podrobněji nerozvedl, z kontextu žaloby možno vyrozumět, že s největší pravděpodobností měl na mysli nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. Ostatně z textu napadeného rozhodnutí neplyne, že by důvodem nepřezkoumatelnosti měla být jeho nesrozumitelnost, když krajský soud připomíná, že nepřezkoumatelností rozhodnutí je povinen se zabývat *ex offio*.
54. K námitce nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů soud uvádí, že ta musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí a zjistit jeho obsah nebo v něm uvedené důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006 - 76, č. 1566/2008 Sb. NSS).
55. V otázce požadavků na kvalitu odůvodnění správního rozhodnutí lze poukázat například na rozsudek ze dne 16. 6. 2006, čj. 4 As 58/2005-65, v němž Nejvyšší správní soud konstatoval, že z rozhodnutí správního orgánu musí být mimo jiné patrné, *„proč správní orgán považuje námitky účastníka za liché, mylné, nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti předestírané účastníkem za nerozhodné, nesprávné, nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl, jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů“*. Jinými slovy z rozhodnutí správního orgánu musí plynout, jaký skutkový stav vzal správní orgán za rozhodný, jak uvážil o pro věc podstatných skutečnostech, resp. jakým způsobem rozhodné skutečnosti posoudil. Povinnost odůvodnit rozhodnutí však z druhé strany nemůže být chápána tak, že vyžaduje podrobnou odpověď na každý argument účastníků řízení (srov. obdobně například nálezy Ústavního soudu ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. IV. ÚS 3441/11).
56. Krajský soud má za to, že z odůvodnění rozhodnutí žalovaného jsou dostatečně patrný všechny výše uvedené náležitosti. Pokud jde o skutkový stav věci, rozhodnutí obou stupňů nejsou navzájem v rozporu, žalovaný pouze danou skutkovou situaci vyhodnotil oproti Stavebnímu úřadu odlišně po stránce právní. Jeho právní hodnocení (str. 6 až 13 žalovaného rozhodnutí) je srozumitelné, velmi podrobné a logicky strukturované. Zabýval se rovněž všemi námitkami účastníků stavebního řízení. Napadené rozhodnutí žalovaného tak nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů rozhodně netrpí.
57. Přestože je žaloba rozsáhlá (a krajský soud nechtěl v popisné části tohoto rozsudku její obsah nadměrně zestručnit), podstatu projednávané věci lze vyjádřit poměrně stručně –

má žalobce coby vlastník Stavby k Pozemku (ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení) jiné právo (kromě práva vlastnického, které mu nesporně nepřísluší), jenž jej opravňuje k (dalšímu) umístění Stavby na Pozemku ve smyslu shora citovaného judikatorního závěru Nejvyššího správního soudu (dále také jen „Právo“) ?

58. Existence takového práva na straně žalobce k Pozemku je s ohledem na shora citované závěry Nejvyššího správního soudu nezbytnou podmínkou, aby návrhu žalobce na změnu v užívání Stavby spočívající ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou mohlo být vyhověno. Podstatou žaloby vinoucí se celým jejím obsahem je pak argumentace žalobce, že existence takového jeho práva prokázána byla. Žalovaný (a osoba zúčastněná na řízení) jsou názoru opačného.
59. Krajský soud předesílá, že není smyslem soudního přezkumu podrobně opakovat již jednou vyřčené, a proto se může soud v případech shody mezi názorem soudu a odůvodněním žalobou napadeného rozhodnutí odkazovat na toto odůvodnění (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, čj. 8 Afs 75/2005-130, publikovaný pod č. 1350/2007 Sb. NSS, či rozsudky téhož soudu ze dne 2. 7. 2007, č. j. 4 As 11/2006-86, a ze dne 29. 5. 2013, čj. 2 Afs 37/2012-47; všechna zde citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz).
60. Dodává ještě, že povinnost posoudit všechny žalobní námitky neznamená, že správní soud je povinen reagovat na každou dílčí argumentaci a tu obsáhle vyvrátit, neboť jeho úkolem je vypořádat se s obsahem a smyslem žalobní argumentace (srov. rozsudek NSS ze dne 3. 4. 2014, č. j. 7 As 126/2013-19). Anebo jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 4. 2014, sp. zn. 7 Afs 85/2013: *„...přestože je třeba z hlediska ústavních principů důsledně trvat na povinnosti dostatečného odůvodnění rozhodnutí, nemůže být tato povinnost chápána dogmaticky. Rozsah této povinnosti se totiž může měnit podle povahy rozhodnutí a musí být posuzován s ohledem na okolnosti každého jednotlivého případu. Podstatné podle názoru Nejvyššího správního soudu je, aby se správní soud ve svém rozhodnutí vypořádal se všemi stěžejními námitkami účastníka řízení, což může v některých případech konzumovat i vypořádání některých dílčích a souvisejících námitek.“* K tomu také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2017, č. j. 7 Ads 74/2017 – 31, dle něhož *„není povinností správního soudu reagovat na každý dílčí argument uplatněný v podání a ten obsáhle vyvrátit; úkolem soudu je uchopit obsah a smysl argumentace a vypořádat se s ní (podpůrně srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 201/04, I. ÚS 729/2000, I. ÚS 116/05, IV. ÚS 787/06, III. ÚS 989/08, III. ÚS 961/09, IV. ÚS 919/14, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014 - 43).“*
61. Připomíná rovněž, že dle § 75 odst. 2 věty první s. ř. s. soud přezkoumává napadené výroky rozhodnutí v mezích žalobních bodů. Ohledně této problematiky odkazuje na závěry rozsudku rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78: *„... je třeba současně zdůraznit, že správní soudnictví je ovládáno zásadou dispoziční a koncentrační; od žalobce, který vymezuje hranice soudního přezkumu, se tedy oprávněně žádá procesní zodpovědnost. Soud za něj nesmí nahrazovat jeho projev vůle a vyhledávat na jeho místě vady napadeného správního aktu. Proto také, jak výše uvedeno, musí vymezení žalobního bodu - a setrvání na těchto mezích i v dalších fázích řízení - garantovat zásadu rovnosti účastníků řízení; stanoví tak i žalovanému meze jeho obrany, tedy to, k čemu se má vyjádřit a k čemu má předložit protiargumenty. Jestliže žalobní bod těmito požadavkům vyhovuje, je projednání způsobilý v té míře obecnosti, v níž je formulován, a případně - v mezích této formulace - v průběhu řízení dále doplněn. K tomu je ale třeba dodat, že míra*

precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod - byť i vyhovující - obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta.“

62. A nyní již krajský soud přejde k řešení podstaty věci, tedy zda žalobci k Pozemku právo, jenž jej opravňuje k (dalšímu) umístění Stavby na Pozemku, svědčí či nikoliv.
63. V reakci na shora uvedený právní závěr Nejvyššího správního soudu Stavební úřad po vrácení věci k dalšímu řízení vyzval žalobce dle § 45 odst. 2 správního řádu výzvou ze dne 5. 9. 2017, aby „doplnil žádost o tyto údaje a podklady: doložit právo k pozemku pod stavbou (st. p. XA v katastrálním území xx) na základě rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2016 zn. 8As 79/2014.“
64. Z obsahu správního spisu dále plyne, že žalobce na tuto výzvu reagoval ve stanovené lhůtě přípisem ze dne 28. 11. 2017, v němž tvrdil, že takové právo mu svědčí a dokládal to přiloženými listinami, např. osvědčením o prohlášení Ing. Karla Rešla, bývalého prokuristy osoby zúčastněné na řízení. Informoval také Stavební úřad o zahájení řízení před civilním soudem, jehož předmětem měla být nastolená právní otázka coby předběžné otázky pro posouzení jeho žádosti.
65. Dalším podáním, v němž se žalobce snažil ozřejmit Stavebnímu úřadu existenci jiného právo, které jej opravňuje k (dalšímu) umístění Stavby na Pozemku, byl jeho přípis z 11. 5. 2020. K dané otázce se pak vyjadřoval rovněž ve svém podání ze dne 18. 2. 2021. Obdobně jako zde žalobce argumentoval i v dalších svých podáních, která vůči Stavebnímu úřadu následně učinil, jak se ostatně zmiňuje i v žalobě.
66. Z obsahu žaloby pak plyne, že žalobce dovozuje existenci Práva především z kupních smluv ke Stavbě (zřetelně vyjádřeno např. v bod 47., dále také např. v bodech 28. až 30. žaloby) v souvislosti se závěry obsaženými v rozsudku zdejšího soudu ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020-762.
67. Právě tohoto soudního rozhodnutí se dovolává jak žalobce, tak Stavební úřad. Krajský soud připomíná, že tímto rozsudkem byl potvrzen rozsudek okresního soudu, kterým byla zamítnuta žaloba osoby zúčastněné na řízení proti žalobci, jíž se domáhala odstranění Stavby z Pozemku.
68. Stavební úřad totiž svůj závěr, že žalobci Právo přísluší, odůvodnil pouze odkazem na bod 25. citovaného rozsudku zdejšího soudu obsahující konstatování, že právo trvalého užívání Pozemku svědčící žalobci se nezměnilo na právo dočasné, tedy že žalobce není povinen Pozemek vyklidit. Z toho Stavební úřad (v rozsahu dvou vět) učinil závěr, že žalobce nikdy právo mít Stavbu trvale na Pozemku neztratil, tedy že již v roce 1997 mohl stavební úřad Stavbu zkolaudovat jako trvalou, resp. rozhodnout o změně v užívání na stavbu trvalou.
69. Žalovanému však nutno přisvědčit v tom, že shora uvedený závěr civilního soudu vytrhl Stavební úřad zcela z kontextu další části odůvodnění rozsudku ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020-762. Civilní soud totiž na shora uvedený závěr navázal tím, že za této situace je Stavba stavbou oprávněnou, proto nepřichází do úvahy její odstranění ani poté, kdy došlo k oddělení vlastnického režimu Pozemku a Stavby. A dodal, že vlastník

Pozemku se proto nemůže domáhat odstranění Stavby; přesto je nutno vzájemný vztah mezi vlastníkem Stavby a vlastníkem Pozemku vypořádat, protože Stavba objektivně stojí na cizím pozemku a vlastník Stavby užívá Pozemek bez právního důvodu.

70. Z obsahu rozsudku zdejšího soudu ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020-762, tedy plyne toliko to, že se nezměnilo původní právo trvalého užívání Pozemku žalobcem coby vlastníkem Stavby na právo dočasné, tedy že Stavba je z pohledu soukromého práva stavbou oprávněnou. Stejně tak z něho ovšem zřetelně plyne, že žalobci žádné právo k Pozemku nepřísluší, že užívá Pozemek pod Stavbou bez právního titulu. S těmito závěry civilního rozsudku se soud plně ztotožňuje a v podrobnostech na odůvodnění citovaného rozsudku odkazuje; ostatně ani mu nepřísluší s nimi jakkoliv polemizovat.
71. Stejně tak se ovšem ztotožňuje s žalovaným, že tyto závěry nejsou dokladem o existence práva žalobce, které by jej opravňovalo k (dalšímu) umístění Stavby na Pozemku. Žalobní argumentaci, která ve své podstatě právě z této premisy vychází, tak není možno přisvědčit.
72. Žalovaný si totiž zcela správně uvědomil, že civilním soudům příslušelo řešit otázku institutu oprávněné stavby, předmět jím posuzovaného stavebního řízení je však odlišný. Je jím posouzení návrhu na změnu v užívání dočasné stavby spočívající ve změně Stavby na stavbu trvalou. V souvislosti s tím výstižně upozornil na to, že institut (ne)oprávněné stavby je odlišný od institutu (ne)povolené stavby. První je institutem soukromoprávním, druhý institutem veřejnoprávním. Tedy, že závěr civilních soudů, že Stavba je oprávněná, není pro něj relevantní, on musí rozhodnout o povolení (změny) Stavby.
73. Krajský soud v souvislosti s tím jenom stručně připomíná (neboť i žalobce v žalobě uvedl, že je mu rozdíl mez oběma pojmy znám), že neoprávněná a nepovolená stavba jsou na sobě nezávislé právní instituty, jejichž zásadní odlišnost tkví v tom, že první jmenovaný institut reflektuje absenci soukromoprávního oprávnění pro realizaci (resp. existenci) stavby, zatímco druhý z těchto institutů reflektuje absenci veřejnoprávního oprávnění. V podrobnostech krajský soud odkazuje např. na nález Ústavního soudu ze dne 24. 10. 2000, sp. zn. II. ÚS 325/2000, na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 5. 2007, č. j. 6 Ans 1/2006-86 (obsahující závěr, že rozhodnutí soudu v řízení o žalobě podle § 135c občanského zákoníku nemá žádný význam pro rozhodnutí správních orgánů v řízení o odstranění stavby postavené v rozporu se stavebním povolením) či na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2015, č. j. 2 As 252/2015-29.
74. Žalovaný se tak vrátil ke znění § 85 odst. 1 stavebního zákona, resp. zejména k němu se vztahujícímu judikatornímu požadavku o nutnosti žalobce prokázat v daném řízení Právo.
75. Na str. 8 až 13 svého rozhodnutí se proto velmi pečlivě zabýval jednotlivými podáními žalobce učiněnými v průběhu stavebního řízení, v nichž se k výzvě Stavebního úřadu k existenci Práva vyjadřoval, a následně také podklady, kterými se žalobce existenci Práva pokoušel doložit (kupní smlouvy ke Stavbě z roku 1992 a 1996, „nájemní“ smlouvy z roku 1992 a 1999, čestné prohlášení Ing. K. R. z 20. 12. 2019, notářský zápis o vyjádření S. S. z 21. 5. 2008, notářský zápis o vyjádření Ing. K. R. z 19. 5. 2008, notářský zápis o vyjádření Ing. K. R. z 21. 8. 2017, odborné stanovisko JUDr. Mgr. P. V., Ph.D.). S hodnocením (i)relavance těchto důkazů stran prokázání existence Práva, které žalovaný v napadeném rozhodnutí provedl, se krajský soud plně ztotožňuje a odkazuje na ně. Žádný z těchto důkazů ani dle soudu existenci Práva neprokazuje. Nutno pak pro

úplnost dodat, že osoba zúčastněná na řízení od samého počátku předmětného stavebního řízení jasně deklaruje svůj nesouhlas s umístěním Stavby na Pozemku.

76. V souvislosti s tímto závěrem krajský soud připomíná, že prakticky veškeré shora citované podklady měl k dispozici už Nejvyšší správní soud při vydání svého rozsudku ze dne 2. 11. 2016, č. j. 8 As 79/2014-124, přesto rovněž dospěl k závěru, že žalobce nedoložil, že má k Pozemku pod Stavbou právo, které jej opravňuje k dalšímu umístění Stavby.
77. Proto také Stavební úřad po vrácení věci k dalšímu řízení žalobce k předložení (jiných) podkladů prokazujících Právo vyzýval. Žalobce však již žádné nové (do té doby nepředložené) relevantní podklady v tomto směru nepředložil (pouze notářský zápis o vyjádření Ing. K. R. z 21. 8. 2017, čestné prohlášení Ing. Karla Rešla z 20. 12. 2019; obsah těchto listin však soud nepovažuje pro posouzení merita věci za významný, ostatně o tyto důkazy existenci Práva neopírá v žalobě ani sám žalobce).
78. A krajský soud opakuje – důkazem prokazujícím existenci Práva ze shora uvedených důvodů není a nemůže být ani mnohokrát již citovaný rozsudek zdejšího soudu ze dne 15. 12. 2022, č. j. 19 Co 278/2020-762 (ani jemu předcházející rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. 2. 2022, č. j. 22 Cdo 2616/2021-644).
79. Jak už krajský soud uvedl shora, přes obsáhlost a členitost žaloby do několika částí je její podstata (resp. podstata žalobních tvrzení) velmi jednoduchá - žalobce tvrdí, že existence Práva byla spolehlivě prokázána existencí kupních smluv žalobce ke Stavbě a výsledky shora zmíněného civilního řízení. Dle soudu však žalovaný (bez nutnosti reagovat na ta která dílčí tvrzení žalobce) uceleným a kompaktním způsobem právní podstatu celé věci posoudil, zohlednil při tom veškeré žalobcem předložené důkazy, jimiž se existenci Práva snažil prokázat, a logickým a srozumitelným způsobem odůvodnil, proč nesouhlasí s právním posouzením, ke kterému dospěl Stavební úřad, jakož i svůj právní závěr, proč dle něho existence Práva žalobce k Pozemku prokázána nebyla, a proč z toho důvodu navrhovanou změnu v užívání Stavby coby stavby dočasné na stavu trvalou nepovolil. Krajský soud opakuje, že se s tímto právním posouzením věci plně ztotožnil, neboť je stejného názoru, tedy že žalobce ve stavebním řízení existenci práva k Pozemku, které by jej opravňovalo k (dalšímu) umístění Stavby na něm, neprokázal.
80. Proto mu nezbylo, než žalobu jako nedůvodnou v souladu s ustanovením § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítnout.

VI. Náklady řízení

81. Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Dle něj 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.
82. Žalobce neměl ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný náhradu nákladů nenárokoval a z obsahu správního spisu nevyplývá, že by mu v průběhu řízení před krajským soudem nějaké náklady nad běžnou úřední činnost vznikly.
83. Osobě zúčastněné na řízení náklady na řízení přiznány být nemohly, přestože se jich dožadovala. Dle § 60 odst. 5 s. ř. s. má totiž osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Takové situace v dané věci nenastaly, osoba zúčastněná na řízení pak v tomto směru s žádnou argumentací podporující její požadavek na přiznání nákladů řízení ani nepřišla.

Poučení:

Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení účastníkům (§ 54 odst. 5 s. ř. s.)

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.

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.

Hradec Králové 29. února 2024

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu