



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jiřího Pally a soudců JUDr. Tomáše Herce a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobkyně: **Farma Bratřejov, s.r.o.**, se sídlem Bratřejov 253, zastoupená JUDr. Miroslavou Hořínkovou, advokátkou se sídlem Zašová 712, proti žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**, se sídlem třída Tomáše Bati 21, Zlín, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 10. 2022, č. j. KUŽL 86977/2022, za účasti osoby zúčastněné na řízení: Ing. J. K., v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 21. 10. 2024, č. j. 30 A 103/2022-74,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků řízení ani osoba zúčastněná na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Věc se týká povinnosti stavebního úřadu zabývat se při rozhodování o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, také tím, zda takovýto zásah do vlastnického práva vlastníka stavby obстоjí z hlediska požadavku přiměřenosti (proporcionality). Naplnění tohoto požadavku zajišťovala zejména možnost požádat o dodatečné povolení stavby podle § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

[2] Na pozemcích parc. č. 2314/1, 2314/10, X a 2322/5, nacházejících se v katastrálním území B. u V., je umístěna zemědělská stavba „Ocelový přístřešek s krmným žlabem“ (dále jen „stavba“ nebo „stavba přístřešku“), jejímž vlastníkem je stěžovatelka. Tato stavba byla provedena v letech 2008 a 2009 v tamním zemědělském areálu. Městský úřad Vizovice (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 16. 12. 2016 oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby,

neboť podle jeho zjištění na tuto stavbu nebylo vydáno územní rozhodnutí ani územní souhlas a stavba nebyla dodatečně povolena.

[3] V návaznosti na toto oznámení podal (dřívější) vlastník stavby žádost o její dodatečné povolení. Tato skutečnost byla důvodem, pro který stavební úřad řízení o odstranění stavby přerušil a vyzval vlastníka stavby k doplnění podkladů nutných pro její dodatečné povolení. Jelikož stěžovatelka, která se v průběhu tohoto řízení stala vlastníkem stavby, nedoložila souhlas vlastníka pozemku parc. č. X, neodstranila podstatné vady žádosti, které bránily pokračování v řízení. Stavební úřad proto rozhodnutím ze dne 22. 9. 2021, č. j. MUVIZ 015276/2021, řízení o dodatečném povolení stavby podle § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zastavil. Krajský úřad Zlínského kraje (dále jen „krajský úřad“) rozhodnutím ze dne 4. 2. 2022, č. j. KUZZ 11409/2022, zamítl odvolání stěžovatelky proti rozhodnutí stavebního úřadu a toto rozhodnutí potvrdil.

[4] Krajský soud v Brně (dále jen „krajský soud“) rozsudkem ze dne 25. 1. 2024, č. j. 30 A 28/2022-85, zamítl žalobu stěžovatelky proti rozhodnutí krajského úřadu. Uvedl v něm, že podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona byla stěžovatelka povinna k žádosti o dodatečné povolení stavby předložit podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, tedy i povinnost doložit nějakou formu právního titulu k užívání cizího pozemku, na němž byla stavba přístřešku umístěna. Nejvyšší správní soud (dále též „NSS“) rozsudkem ze dne 30. 10. 2024, č. j. 2 As 57/2024-35, zamítl kasační stížnost proti rozsudku krajského soudu. Ústavní soud usnesením ze dne 14. 1. 2025, sp. zn. III. ÚS 3136/24, odmítl ústavní stížnost proti poslední uvedenému rozsudku.

[5] Poté, co bylo pravomocně zastaveno řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby (tedy před vydáním uvedených soudních rozhodnutí), stavební úřad oznámil pokračování v řízení o odstranění stavby. Rozhodnutím ze dne 10. 6. 2022, č. j. MUVIZ 009361/2022, následně nařídil stěžovateli odstranění stavby a uložil jí povinnost předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení či ke kompenzaci případných negativních důsledků na životní prostředí v okolí stavby. Krajský úřad v záhlaví uvedeným rozhodnutím odvolání stěžovatelky zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

[6] Žalobu stěžovatelky proti poslední uvedenému rozhodnutí krajského úřadu krajský soud napadeným rozsudkem zamítl. Nebylo předmětem sporu, že stěžovatelka byla vlastníkem stavby přístřešku, která byla provedena na pozemku ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení, ani, že stěžovatelka nedisponovala odpovídajícím rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu nebo že by tato stavba takové povolení nebo opatření nevyžadovala. Zároveň bylo pravomocně zastaveno řízení o žádosti stěžovatelky o dodatečné povolení stavby. Krajský soud dodal, že stěžovatelka namítala v posuzované věci obdobné skutečnosti jako v řízení o žalobě proti rozhodnutí, kterým bylo zastaveno řízení o dodatečném povolení stavby, a v tomto řízení byly tyto skutečnosti také vypořádány. Stavební úřad nenařídil odstranění stavby přístřešku bez dalšího, nýbrž zkoumal, zda jsou naplněny podmínky pro její dodatečné povolení. V tomto ohledu uplatnil totožná kritéria, která by uplatňoval, rozhodoval-li by o žádosti o stavební povolení.

pokračování

Podmínky pro dodatečné povolení stavby ale naplněny nebyly. Po zastavení uvedeného řízení byl stavební úřad povinen rozhodnout o odstranění stavby.

[7] Námitky stěžovatelky, že stavba přístřešku slouží k ochraně skotu a zvyšuje bezpečnost práce zaměstnanců, že odstraněním přístřešku nevznikne osobě zúčastněné na řízení žádná výhoda, zatímco stěžovatelce vznikne škoda, a že osoba zúčastněná na řízení odmítá řešení věci smírnou cestou, dále námitky týkající se historického vývoje ani další žalobní tvrzení nebyla způsobilá vyvolat pochybnosti o zákonnosti rozhodnutí nařizujícího odstranění stavby. Netýkala se totiž podmínek, které se v daném řízení posuzují. Rovněž bylo bez významu, kdy nabyla stavbu stěžovatelka nebo kdy nabyla dotčený pozemek osoba zúčastněná na řízení. Stěžovatelka v žalobě zopakovala a rozvedla svou argumentaci ze správního řízení, aniž by polemizovala s odpověďmi, které mu na jeho námitky poskytly správní orgány.

[8] Krajský soud přihlédl i k nálezu Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 1956/19, N 92/100 SbNU 110, podle něhož nelze nařídít odstranění stavby v případech, kdy je to zcela zjevně nepřiměřené. V posuzované věci se však tyto závěry neuplatní. Nelze vyvozovat obecnou povinnost zvažování přiměřenosti zásahu do vlastnického práva při nařizování odstranění staveb. Zákon takovou diskreci ostatně ani nepřipouští. V naprosté většině případů je princip proporcionality zásahu do vlastnického práva respektován již tím, že stavební zákon umožňuje (za kumulativního splnění několika zákonných podmínek), aby byla černá stavba dodatečně povolena. Nadto nelze přehlédnout, že uvedený nález se týkal naprosto specifických okolností při změně právní úpravy.

[9] V dané věci nevyšly najevo žádné skutečnosti, na jejichž základě by se stěžovatelka mohla důvodně domnívat, že stavba přístřešku byla povolena nebo že k jejímu provedení nebylo vyžadováno žádné povolení (např. že by byla rozhodnutím správních orgánů uvedena v omyl). Stěžovatelka ani žádné takové skutečnosti netvrdí a nedokládá. Při koupi zemědělského areálu bez dalšího spoléhal na to, že veškeré stavby v něm byly provedeny v souladu se zákonem. Nelze tedy dospět k závěru, že by vyvinula dostatečnou (resp. jakoukoli) snahu k tomu, aby si zjistila veškeré dostupné informace před tím, než zemědělský areál koupila. Její aktuální nežádoucí situace jde zcela na vrub ignorování požadavků stavebního zákona při stavbě přístřešku a přístupu stěžovatelky při koupi zemědělského areálu.

[10] Rozhodnutí o odstranění stavby nepředstavuje zjevně nepřiměřený zásah, který by měl ustoupit zájmu na ochraně vlastnického práva stěžovatelky ve smyslu právního názoru vysloveného v nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1956/19. Doba, která uplynula od provedení stavby do nařízení jejího odstranění, není způsobilá založit nezákonnost rozhodnutí o odstranění stavby, neboť úprava nakládání s nepovolenými stavbami nepočítá s žádnými promlčecími či prekluzivními lhůtami. Je to především stavebník, resp. vlastník stavby, kdo má činit aktivní kroky k legalizaci stavby. V daném případě byly takové kroky učiněny téměř 10 let poté, co byla stavba provedena zcela bez povolení či opatření stavebního úřadu. Stěžovatelka navíc podala žádost o dodatečné povolení stavby až v návaznosti na zahájené řízení o odstranění stavby.

II. Kasační stížnost

[11] Stěžovatelka podala proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost z důvodů, které podřazuje pod § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s., a navrhla jej zrušit společně s rozhodnutími správních orgánů. S kasační stížností spojila návrh na přiznání odkladného účinku, jemuž Nejvyšší správní soud usnesením ze dne 18. 12. 2024, č. j. 4 As 271/2024-31, vyhověl.

[12] Zemědělskou stavbu kravína v Bratřejově, jejíž část tvoří stavba přístřešku, zbudovalo tamní zemědělské družstvo v 70. letech 20. století. Tato stavba sloužící zemědělské výrobě nijak nevybočila z oprávnění, které zemědělské družstvo mělo při nakládání se sdruženou půdou, a tudíž nešlo o neoprávněnou stavbu. Osoba zúčastněná na řízení koupila pozemek, na němž se nachází stavba přístřešku, až v roce 2015, aniž by vlastník stavby na tento pozemek mohl úspěšně uplatnit předkupní právo podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Byla tak dána překážka sjednocení vlastnického režimu pozemků a staveb, které se na nich nacházejí. Nedlouho po zakoupení pozemku podala osoba zúčastněná na řízení jako nový vlastník podnět směřující k odstranění stavby. Stěžovatelka zdůrazňuje, že rovnoprávná ochrana vlastnických práv neumožňuje takový náhled, jako by vlastník pozemku měl více práv a vlastník na něm stojící stavby se musel podřítit panujícím vlastnictví k pozemku.

[13] Posuzovaná věc si podle stěžovatelky zaslouhuje podobné posouzení, jaké provedl Ústavní soud v nálezu sp. zn. I. ÚS 1956/19, a to s ohledem na zcela nepřiměřený zásah do jejího vlastnického práva jako vlastnice stavby. V této souvislosti srovnává svou věc s věcí řešenou v tomto nálezu. Ten se týkal stavby oplocení, která o 28 % přesahovala tehdy povolenou výšku stanovenou v územním rozhodnutí. Stavba ocelového přístřešku měla půdorysné rozměry 351,67 m². Kdyby byla o 51,67 m² menší, podle § 103 odst. 1 písm. f) bodu 2 stavebního zákona by stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadovala. Jde tak o přibližně 17% překročení výměry stavby pro zemědělství, tedy o míru menší než u výšky oplocení řešené v uvedeném nálezu. Ponechání stavby v jejím stávajícím stavu nezasahuje do veřejného práva závažným způsobem, ani nezasahuje do práv jiných subjektů a nezbavuje je právní ochrany.

[14] Ústavním soudem řešený případ se týkal otevřeného území obce. To, zda je oplocení vyšší, nebo nižší, či jakou technologií je zbudováno, může být důležité pro veřejný zájem, např. pro silniční provoz a jeho bezpečnost v daném místě. Tehdejší stavebník nepožádal o dodatečné povolení stavby oplocení. Odstranění stavby přístřešku, o kterou jde nyní, naopak nejenže není ve veřejném zájmu, ale jde proti němu. Jeho důsledkem bude zhoršení pracovních podmínek obsluhy i ohrožení bezpečnosti práce obsluhujících pracovníků, a to především v době, kdy provádějí krmení zvířat za tmy, v časně ranní a večerní době. Dotčený pozemek se nachází uvnitř zemědělského areálu, který by měl být pro nepovolané osoby uzavřen. Stěžovatelka požádala o dodatečné povolení stavby, vyhovění její žádosti ale bránil nesouhlas osoby zúčastněné na řízení, který neměl racionální podstatu. Tato osoba z nepovolení stavby nemohla mít sebemenší užitek.

[15] Správní orgány rozhodovaly za účinnosti předchozí zákonné úpravy. Je otázkou výkladu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon z roku 2021“), ve

pokračování

znění pozdějších předpisů, zda by podle nynější právní úpravy byl souhlas vlastníka pozemku pro dodatečné povolení stavby bezvýjimečně nutný.

[16] Z rozhodnutí stavebního úřadu není zřejmé, zda se má odstranění stavby týkat i krmného žlabu. Ve výroku rozhodnutí stavebního úřadu je nařízeno odstranění stavby označené jako „Ocelová konstrukce zastřešení s krmným žlabem“, v dalším textu rozhodnutí se však již samotné těleso krmného žlabu neuvádí. Krmný žlab podle stěžovatelky splňuje parametry stavby pro zemědělství, která nevyžadovala stavební povolení ani ohlášení. Žalovaný měl pochybit, jestliže tuto část stavby zahrnul do výroku správního rozhodnutí.

[17] Vytkl-li krajský soud stěžovatelce pouhé spoléhání se na to, že veškeré stavby v areálu byly provedeny v souladu se zákonem a že nezískala dostatečné informace, pak pomíjí značně omezené možnosti zjistit a ověřit si legálnost zřízení veškerých staveb v zemědělských areálech budovaných v letech 1948 až 1989. Stěžovatelka se dostupné informace i archiválie snažila obstarat, avšak z důvodu skartace dokumentů bývalého Jednotného zemědělského družstva v Bratřejově je dochována jen kusá a neúplná dokumentace. Nešlo o její nedbalost při koupi závodu. Stěžovatelce není zřejmé, na jakých argumentech založil krajský soud úvahu o nedostatečné snaze žalobkyně zjistit dostupné informace ke kupovanému závodu. Rozhodnutí soudu se tak opírá o nepodložené a ze spisu nevyplývající skutečnosti.

[18] Podle stěžovatelky napadený rozsudek postrádá seznámení se soudu s místní situací. Správní orgán na místě samém přítomen byl, při svém rozhodování byl ale veden dosavadním výkladem stavebního zákona a přetrvávajícím technokratickým přístupem k posuzování obdobných situací. Soud má v tomto směru svobodnější prostor k tomu, aby nezávisle rozhodl, zda odstranění stavby je skutečně po právu.

III. Vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

[19] Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti odkázal na odůvodnění napadeného rozsudku, jakož i rozsudku krajského soudu č. j. 30 A 103/2022-74, a navrhl její zamítnutí.

[20] Osoba zúčastněná na řízení má za to, že kasační stížnost je plná lží, polopravd, fabulací a tvrzení, která nejsou doložena fakty. Vlastníka stěžovatelky tato osoba v roce 2014 osobně upozornila, že kupuje farmu a objekty, které stojí na jejích pozemcích a pozemcích jiných vlastníků. V zemědělském areálu byly po roce 1990 postaveny objekty bez řádného stavebního povolení a povolovacích procesů. V letech 2008 až 2009 byla na cizích pozemcích postavena zastřešená výkrmna skotu s krmným žlabem. Již 11 let stěžovatelka podniká a využívá ke svému podnikání černou stavbu bez stavebního povolení a bez kolaudace v rozporu se stavebním zákonem. To vše lze doložit archivními listinami či korespondencí. Kasační stížnost by měla být zamítnuta.

IV. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[21] Nejvyšší správní soud shledal, že kasační stížnost je přípustná, byla podána osobou k tomu oprávněnou, včas a z důvodů, které zákon připouští, a stěžovatelka je zastoupena advokátem. Mohl tak přezkoumat rozsudek krajského soudu v mezích rozsahu kasační stížnosti a v ní uplatněných důvodů, jakož i případných vad řízení, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[22] Krajský soud rozhodl napadeným rozsudkem o žalobě stěžovatelky ve věci odstranění její stavby přístřešku. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona „[s]tavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena“. Jak se naznačuje v závěru tohoto ustanovení, důvod k odstranění stavby podle citované (dnes již neúčinné) zákonné úpravy nebyl dán, byla-li stavba dodatečně povolena. Žádost o dodatečné povolení stavby mohla být podána v návaznosti na zahájení řízení o odstranění stavby. Ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona stanovilo, že „[s]tavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). [...] Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti.“ Podmínky, za nichž lze stavbu dodatečně povolit, stanovil § 129 odst. 3 stavebního zákona.

[23] Stěžovatelka v kasační stížnosti nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že byly splněny podmínky pro nařízení odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. V tomto ohledu jsou nicméně postačující zjištění krajského soudu, která stěžovatelka nijak nezpochybnila. Podle nich stavba přístřešku vyžadovala povolení nebo opatření stavebního úřadu, stěžovatelce, která byla její vlastnící, však takovéto povolení nebo opatření nebylo vydáno, a stavba nebyla ani dodatečně povolena. Krajský soud již zamítl žalobu proti rozhodnutí žalovaného o zastavení řízení o dodatečném povolení stavby a Nejvyšší správní soud zamítl navazující kasační stížnost.

[24] Stěžejní námitka stěžovatelky spočívá v tom, že nařízení odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je možné jen za splnění požadavku přiměřenosti (proporcionality) zásahu do základního práva stěžovatelky vlastnit majetek, které je zaručeno v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Podle stěžovatelky tak za určitých okolností (zejména s ohledem na hrozící následky) nelze rozhodnout o odstranění stavby, ačkoli k tomu budou splněny podmínky stanovené uvedeným zákonným ustanovením. Na podporu tohoto tvrzení stěžovatelka odkázala na nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1956/19.

[25] Nejvyšší správní soud konstatuje, že přiměřenost zásahu do vlastnického práva vlastníka stavby, která má být odstraněna, je obecně zajištěna možností požádat o její dodatečné povolení. Lze připomenout, že „[ř]ízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je prostředkem k odstranění tzv. černých staveb. Nebylo by však v souladu s principem proporcionality, aby k odstranění černých staveb došlo vždy, za všech okolností. Takový postup by mohl znamenat nepřiměřený zásah do práv vlastníka stavby či stavebníka. Z tohoto důvodu zákon umožňuje (za kumulativního splnění několika zákonných podmínek), aby byla černá stavba dodatečně povolena. Pro dodatečné povolení stavby však zákon

pokračování

konstruuje speciální řízení zahajované na žádost stavebníka nebo vlastníka poté, co je již z moci úřední vedeno řízení o odstranění stavby“ (rozsudek NSS ze dne 27. 1. 2010, č. j. 1 Ans 9/2009-87). Tomu odpovídá pozdější právní názor Nejvyššího správního soudu, podle něhož „námitky stěžovatelů ohledně zásad proporcionality a oprávněného očekávání nejsou [...] v nyní posuzované věci relevantní, neboť v rámci řízení o odstranění stavby je podstatné pouze to, zda stavba byla provedena bez rozhodnutí či opatření vyžadovaného stavebním úřadem“ (rozsudky NSS ze dne 7. 8. 2014, č. j. 5 As 108/2013-33, nebo ze dne 7. 11. 2018, č. j. 9 As 368/2017-48, bod 22).

[26] V nálezu sp. zn. I. ÚS 1956/19 řešil Ústavní soud přiměřenost odstranění stavby oplocení. Územní rozhodnutí z roku 1999 stanovilo, že buď měla být výška oplocení 150 cm, anebo neměl být pozemek oplocen vůbec. Účelem tohoto opatření bylo zajistit jednotné řešení pro celou řadu domů. Oplocení, jehož se týkalo řízení o odstranění stavby, výšku 150 cm převyšovalo. Ústavní soud při svém rozhodování nicméně zohlednil, že od 1. 1. 2018, kdy nabyla účinnosti novela stavebního zákona provedená zákonem č. 225/2017 Sb., již oplocení do výšky 2 m nevyžadovalo ani rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas [§ 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona], ani stavební povolení nebo ohlášení [§ 103 odst. 1 písm. e) bod 14 stavebního zákona]. To znamená, že stavba oplocení se stanovenými parametry byla z dané regulace fakticky zcela vyjmuta. Odstranění stavby by proto vedlo k absurdnímu následku. Stavební úřad by musel nařídít odstranění oplocení, stavebník by ale po jeho odstranění mohl vzápětí znovu bez povolení postavit oplocení se stejnými parametry. Nadto nemohl být naplněn ani účel územního rozhodnutí. V dané lokalitě totiž vlastníci přistoupili k různým řešením oplocení, v důsledku čehož tamní zástavba rodinných domů nebyla vizuálně jednotná.

[27] Ústavní soud vyslovil, že „[z]ásah do ústavně chráněného práva vlastnit majetek je nepřiměřený za situace, kdy veřejná moc postupuje způsobem, aby zdánlivě ‚učinila spravedlnosti zadost‘, avšak současně odhlíží od reálných dopadů svých rozhodnutí. Jakkoli nelze řízení o odstranění stavby považovat za sankci, jako takové by mělo být alespoň přiměřené závažnosti skutkového stavu. Pokud současně platí, že dotčená část stavby zasahuje do veřejného práva nezávažným způsobem, práva jiných subjektů přitom ponechává nedotčena a nezabavuje jiné subjekty právní ochrany, musejí se správní orgány zabývat rovněž přiměřeností zásahu do vlastnického práva jednotlivce (vlastníka stavby)“ (bod 39 cit. nálezu). Obecně tak platí, že „rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení odstranění části stavby představuje nepřípustný zásah do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek za situace, kdy je odstranění části stavby zcela nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva majitele a současně platí, že ponechání stavby v jejím stávajícím stavu nezasahuje do veřejného práva závažným způsobem ani nezasahuje do práva jiných subjektů a nezabavuje jiné subjekty právní ochrany. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva nastává zejména tehdy, kdy změnou hmotněprávní úpravy stavba jako celek spadá do tzv. volného režimu (nepodléhá žádnému veřejnoprávnímu povolení), kdy skutkové okolnosti případu svědčí o zcela marginálním překročení předpisů ze strany vlastníka, kdy v průběhu správního řízení vyjde dostatečně najevo, že práva jiných subjektů nejsou stavbou ve stávající podobě dotčena, příp. kdy různým postupem stavebního úřadu ve vztahu ke stavebníkům v obdobném postavení se stávající územní rozhodnutí stalo obsoletním“ (bod 41 cit. nálezu).

[28] Žádná takováto specifická okolnost v posuzované věci dána není. Důvodem odstranění stavby přístřešku je, že jde o nepovolenou stavbu, s jejímž umístěním na pozemku parc. č. X nesouhlasí jeho vlastník. Souhlas dotčeného vlastníka pozemku byla podmínkou povolení stavby. Stěžovatelka jej ale v řízení o dodatečném povolení stavby nedoložila, což vedlo k zastavení řízení. Za této situace nemohl stavební úřad od požadavku tohoto souhlasu odhlédnout v řízení o odstranění stavby. Bylo nerozhodné, z jakého důvodu vlastník pozemku souhlas neudělil. Rovněž není namístě poukaz na veřejný zájem na zachování stavby, který by měl převážet nad zájmem vlastníka pozemku. K případnému prosazení veřejného zájmu na existenci určité stavby bez souhlasu vlastníka pozemku slouží vyvlastňovací řízení, a nikoli řízení o odstranění stavby.

[29] Zcela bez významu je pak srovnání míry překročení povolené výšky oplocení (jak tomu bylo ve věci, které se týkal nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1956/19) a míry překročení půdorysných rozměrů stavby od hodnoty, při jejímž splnění by stavba povolení ani ohlášení nevyžadovala (jak tomu bylo v nyní posuzované věci). V této souvislosti se neuplatní argument, že byla-li dána překážka odstranění stavby u procentuálně vyššího překročení určitého parametru stavby, tím spíše ji bylo třeba připustit u procentuálně nižšího překročení, byť zcela odlišného parametru stavby. Tato argumentace se zcela míjí s nosnými důvody uvedeného nálezu Ústavního soudu, které byly popsány výše a souvisely se změnou zákonné úpravy.

[30] Podle krajského soudu stěžovatelka neuvedla žádné skutečnosti, od nichž by mohla odvíjet svou dobrou víru, že stavba přístřešku byla povolena nebo že k jejímu provedení nebylo vyžadováno žádné povolení. Stěžovatelka tento závěr v kasační stížnosti nezpochybňuje, ani netvrdí žádné skutečnosti, které jej vyvracejí. Napadenému rozsudku jako nepodložený vytýká jeho závěr, že před koupí stavby nevyvinula dostatečnou snahu ke zjištění všech dostupných informací. Nejvyšší správní soud rozumí tomuto závěru krajského soudu v tom smyslu, že bylo na stěžovatelce, aby si ještě před koupí stavby zjistila veškeré informace ohledně možných rizik spojených s uplatňováním práv jinými osobami. To ale nebylo podstatné pro posouzení žaloby. I kdyby tak učinila, nic by to nezměnilo na existenci již uvedených důvodů pro odstranění stavby. Krajskému soudu nelze vytknout ani to, že se přímo neseznámil s místní situací, což by pro účely řízení před ním bylo zjevně nadbytečné.

[31] Jde-li o námitky, že samotný krmný žlab nevyžadoval stavební povolení ani ohlášení a že při rozhodování o odstranění stavby měla být zohledněna současná úprava podle stavebního zákona z roku 2021, u níž je otázkou výkladu, zda je souhlas vlastníka pozemku v obdobných případech bezvýjimečně nutný, pak tyto námitky jsou nepřípustné. Stěžovatelka je neuplatnila v žalobě, nýbrž poprvé tak učinila v kasační stížnosti. Nejvyšší správní soud se jimi podle § 104 odst. 4 s. ř. s. nemohl zabývat.

V. Závěr a náklady řízení

[32] Nejvyšší správní soud neshledal kasační stížnost důvodnou a nezjistil ani žádnou z vad, ke které by musel přihlédnout z úřední povinnosti. Kasační stížnost proto zamítl podle § 110 odst. 1 věty poslední s. ř. s.

pokračování

[33] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodl Nejvyšší správní soud podle úspěchu ve věci v souladu s § 60 odst. 1 větou první ve spojení s § 120 s. ř. s. Úspěšnému žalovanému náhradu nákladů řízení ale nepřiznal, neboť mu podle obsahu spisu v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

[34] Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti pouze v případě, kdy jí soud uloží povinnost; tak tomu ale u osoby zúčastněné na řízení nebylo a tato osoba nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 27. února 2025

JUDr. Jiří Palla
předseda senátu