

## USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Oulíkové a soudců Martiny Kotouček Mikoláškové a Richarda Galise ve věci

žalobce: **Ing. F. O.**  
sídlem X

proti  
žalovanému: **Městský úřad Příbram**  
sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram

za účasti: **MUDr. L. J.**  
bytem X

o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného spočívajícím v nezahájení řízení o nařízení odstranění nepovolených stavebních úprav na rodinném domě č. p. XA v X,

**takto:**

- I. Žaloba se odmítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- IV. Žalobci se vrací zaplacený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč, který mu bude vyplacen ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto usnesení.**

**Odůvodnění:**

**Obsah žaloby**

1. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu třetího zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá, aby žalovaný zahájil řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav domu č. p. XA v X (dále též „sporná stavba“) ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení.
2. Žalobce uvádí, že sporná stavba je umístěna zčásti na jeho pozemku p. č. XB v k. ú. X (dále též „pozemek žalobce“) na části označené geometrickým plánem jako XC. To dle žalobce vyplývá z geometrického zaměření i z údajů katastru nemovitostí, neboť sporná stavba má délku 13,55 m, zatímco pozemek p. č. XD v k. ú. X, na němž stojí, dle katastru nemovitostí pouze 13,2 m. Sporná stavba se v letech 2022 až 2023 dostala nedostatkem údržby do havarijního stavu. Žalovaný rozhodnutím ze dne 13. 1. 2023, č. j. MeUPB 04534/2023 (dále jen „rozhodnutí z 13. 1. 2023“), nařídil osobě zúčastněné na řízení nutné zabezpečovací práce. V únoru 2023 se zřítil severovýchodní roh sporné stavby se štítovou stěnou od suterénu po podkroví a asi polovina délky severozápadní obvodové stěny v celé výšce. V přední části se zřítil také strop nad suterénem, mechanickou odolnost ztratil i strop nad přízemím, krov a střecha. Trosky a sutiny zasáhly pozemek žalobce až do vzdálenosti 8 m.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Mgr. E. M.

3. Dle žalobce bylo v průběhu prací zřejmé, že osoba zúčastněná na řízení nepostupuje v souladu s rozhodnutím z 13. 1. 2023 a rozsah prací je podstatně větší. Došlo i k zastavění pozemku žalobce v části, kde se sporná stavba zřítila. Byla odstraněna střešní krytina, vikýř na střeše do ulice a latě střechy, což v ochranném pásmu kulturní památky vyžaduje závazné stanovisko orgánu památkové péče a stavební povolení. Do původního krovu byla provedena nová konstrukce dvou vikýřů a nová střešní krytina.
4. Ačkoli žalobce žalovaného na tyto skutečnosti upozornil, žalovaný zůstal nečinný. Žalobce proto podal dne 26. 9. 2023 Krajskému úřadu Středočeského kraje (dále jen „krajský úřad“) podnět k přijetí opatření proti nečinnosti. Krajský úřad na základě předložených listin a fotografií dospěl k závěru, že existují důvodné pochybnosti, že stavební práce jsou prováděny nad rámec nařízených nutných zabezpečovacích prací. Vyslovil, že stavební práce, jimiž jsou nahrazeny zbořené části stavby, vyžadují rozhodnutí či jiné opatření podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon 2006“). Uzavřel, že žalovaný je nečinný, a přikázal mu opatřením ze dne 10. 11. 2023 provést kontrolní prohlídku sporné stavby za účelem zjištění rozsahu prováděných prací a případného postupu podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona 2006.
5. Jelikož žalobce nebyl informován, zda se žalovaný řídí pokyny krajského úřadu, podal dne 5. 4. 2024 další podnět k přijetí opatření proti nečinnosti. Dne 24. 4. 2024 mu krajský úřad sdělil, že dle žalovaného práce nepřekračují rámec nutných zabezpečovacích prací. Žalobce zjistil, že žalovaný dne 21. 12. 2023 provedl kontrolní prohlídku, k níž žalobce nepřizval. Protokol z kontrolní prohlídky neobsahuje fotodokumentaci ani soupis prací. Žalobce opatřil svou zahradu kamerami, a je mu tak známo, že pracovníci žalovaného prohlédli stavbu jen zvenku. Kontrolní prohlídka byla provedena pouze formálně a žalovaný nezjistil skutečný rozsah provedených prací a rozměry stavby, ačkoli byla zjevně dostavována. Žalovaný v protokolu uvedl, že stavba byla obnovena a dostavěna v původní velikosti dle kolaudačního rozhodnutí z roku 1938. Žalobce namítá, že obnova a dostavba sporné stavby není předmětem nutných zabezpečovacích prací a je v rozporu s rozhodnutím z 13. 1. 2023. Řízení o obnově stavby nelze nahradit nařízením nutných zabezpečovacích prací. Žádný předpis neumožňuje stavbu na cizím pozemku bez souhlasu vlastníka, jako je tomu v tomto případě. Rozměry sporné stavby navíc neodpovídají rozměrům uvedeným v kolaudačním rozhodnutí z roku 1938, podle něhož měla mít stavba rozměry 12,2 m x 9 m. Žalovaný v rozhodnutí z 13. 1. 2023 výslovně uvedl, že štitová stěna bude odbourána (z části pozemku p. č. XE podle geometrického plánu) a znovu postavena pouze na pozemku p. č. XD tak, aby nezasahovala na pozemek p. č. XF (nyní p. č. XB). Žalovaný neschválil změnu provedení nutných zabezpečovacích prací, ani neprovedl žádné zaměření. Z protokolu o kontrolní prohlídce není patrné, jak ověřil soulad s kolaudačním rozhodnutím. V dubnu 2023 byl přítom na sporné stavbě geodetem vytyčen bod hranice podle evidence katastru nemovitostí č. XG. Žalovaný tak musel při prohlídce zjistit, že dle zaměření geodeta stavba přesahuje nově vystavěnou stěnou na pozemek žalobce. I sdělením ze dne 19. 9. 2024 žalovaný potvrdil, že se část sporné stavby nachází na pozemku žalobce.
6. Žalobce dále poukazuje na to, že dle protokolu z kontrolní prohlídky měly být uvnitř stavby vyměněny trámy „kus za kus“, což však nemohli pracovníci žalovaného při prohlídce ověřit, neboť do sporné stavby nevstoupili. Z předchozích prohlídek je zřejmé, že strop nad suterénem se po nařízení nutných zabezpečovacích prací zřítil, nemohl být tedy podepírán. Z fotodokumentace založené ve spisu plyne, že konstrukce stropu nad suterénem je zhotovena nově a jiným způsobem (ocelové nosníky mají jinou velikost a je mezi nimi

trapézový plech namísto původní železobetonové desky). Provedení nové stropní konstrukce vybočuje z rozsahu nutných zabezpečovacích prací. Žalovaný pominul, že byla provedena obnova sporné stavby, včetně nosných stěn, otvorů a překladů. Orgán památkové péče se vyjadřoval pouze k výplním, nemohl povolit obnovu zřícených částí a vyjadřovat se k požadavkům na stavby. Žalobce upozorňuje, že v době prohlídky byly instalované vstupní dveře interiérové, které nesplňují požadavky požární bezpečnosti ani podmínky památkové péče, a otvor pro okno měl jiné rozměry.

7. Žalovaný dle žalobce nesplnil povinnost uloženou opatřením krajského úřadu, nezjistil řádně rozsah provedených prací a ve snaze legalizovat faktickou obnovu stavby bez stavebního povolení zůstal nečinný. Žalobce uvedl, že 31. 7. 2024 podal k řediteli krajského úřadu námítku podjatosti, neboť osoba zúčastněná na řízení je obvodní lékařkou vedoucí Odboru územního plánování a krajského stavebního úřadu. Žalobce se domnívá, že podjatost úředníků krajského úřadu může mít vliv na průběh řízení.
8. V doplnění žaloby žalobce popsal, že se s rodinou cítil ohrožen stavem sporné stavby již v roce 2022, kdy se začaly projevovat vážné statické poruchy. Osoba zúčastněná na řízení nechala spornou stavbu posoudit statikem Ing. M. S., který vyhodnotil stav jako havarijní a nepovolil vstup do domu. Žalobce proto po žalovaném požadoval, aby nařídil odstranění stavby. Žalovaný namísto toho vydal bez řádného odůvodnění rozhodnutí z 13. 1. 2023. V únoru 2023 došlo ke zřícení stropu nad suterénem v rozsahu cca 50 % celkové plochy suterénu a cca 2/3 přední nosné obvodové stěny a části štitové stěny. Dle názoru žalobce původní stavba č. p. XA zanikla, neboť nebyla znatelná dispozice přízemí. K tomu žalobce poukázal na judikaturu k zániku stavby. Žalobce předložil žalovanému jím zpracovaný posudek ze dne 8. 2. 2023, v němž vyhodnotil stav zbývající konstrukce jako havarijní a ohrožující bezpečnost osob v okolí. Žalovaný neprovedl prohlídku stavby a nechal osobu zúčastněnou na řízení provádět jiné práce než uvedené v rozhodnutí z 13. 1. 2023. Statik a stavbyvedoucí nařízených nutných zabezpečovacích prací Ing. Jaroslav Cikán, CSc., (dále jen „Ing. Cikán“) předkládal žalovanému doplňované statické posudky a návrh prací až po jejich faktickém provedení. Dosud žalovanému zřejmě nepředložil dokumentaci provedení zabezpečovacích prací, ačkoli mu to bylo uloženo rozhodnutím ze dne 7. 6. 2023 (při nahlížení žalobce do spisu 2. 5. 2024 nebyla dokumentace doložena). Od 10. 2. 2023 byly na sporné stavbě prováděny práce k odstranění nevyhovujících částí (částí nosných stěn a základů, zděných příček, částí stropů nad přízemím, odstranění střechy, vchodových dveří či schodiště) a tyto konstrukce byly nově stavěny. Dne 1. 4. 2023 byla provedena táhla ve výšce stropu nad přízemím, která bez souhlasu žalobce přesahuje pozemek sporné stavby až o 1 m. Dle žalobce jsou nebezpečná, neboť se o ně lze zranit při česání ovoce nebo údržbě střechy altánu na pozemku žalobce. Žalobce zdůrazňuje, že nebyla povolena obnova stavby do původního stavu. Sporná stavba v současných rozměrech 13,55 x 9,1 m (plus přesah táhel) nebyla povolena ani v roce 1938. Dle kolaudačního protokolu z roku 1938 měla mít stavba rozměry 12,2 m x 9 m. Tvrzení žalovaného v protokolu o kontrolní prohlídce ze dne 21. 12. 2023, že stavba má stejný rozměr jako v roce 1938, tedy není dle žalobce pravdivé. Žalovaný v rozhodnutí z 13. 1. 2023 i sdělení ze dne 19. 9. 2024 potvrdil, že stavba se před zřícením nacházela i na pozemku žalobce. Žalobce dále poznamenal, že dle jeho názoru je žalovaný nečinný i ve věci likvidace odpadu ze sporné stavby. Zdůraznil, že výsledkem provedení prací dle rozhodnutí z 13. 1. 2023 mělo být odstranění stavby z jeho pozemku a neprovedením těchto prací je poškozován nemožností užívat svůj pozemek, který neměl být podle tohoto rozhodnutí zastavěn. Žalobce navrhl, aby pro případ, že by soud shledal, že se nemůže domáhat jako potenciální účastník zahájení řízení o odstranění stavby z moci

úřední, nařídil žalovanému vydat rozhodnutí podle § 134 odst. 3 stavebního zákona 2006 či nyní účinného stavebního zákona, jímž nařídí zjednat nápravu nerespektování pravomocného rozhodnutí, případně, je-li to možné, sám vydal namísto nečinného a podjatého správního orgánu rozhodnutí vedoucí ke zjednání nápravy.

### Vyjádření žalovaného

9. Žalovaný s žalobou nesouhlasí. Má za to, že není nečinný. Žalobou proti nečinnosti podle § 79 a násl. s. ř. s. se nadto nelze domáhat přezkumu postupu nebo rozhodnutí správního orgánu. Žalovaný vydal 13. 1. 2023 rozhodnutí, jímž uložil osobě zúčastněné na řízení provést nutné zabezpečovací práce. Sporná stavba svým technickým stavem ohrožovala životy a zdraví, ale nebylo nutné ji bezodkladně odstranit. Osoba zúčastněná na řízení doložila návrh stabilizace sporné stavby č. XH ze dne 12. 1. 2023 vypracovaný Ing. Cikánem. V podmínce č. 5 rozhodnutí bylo stanoveno provedení statického průzkumu v průběhu zabezpečovacích prací s tím, že podle zjištění měla být provedena úprava finální nosné konstrukce. Žalovaný na základě podnětu žalobce ze dne 7. 4. 2023 provedl dne 4. 5. 2023 kontrolní prohlídku. Zjistil, že pokračují zabezpečovací práce, sporná stavba je stabilizována a nehrozí bezprostřední zřícení. Dle statika nebylo nutné zbourat zbytek štítové stěny. Štítová stěna a severovýchodní obvodová stěna byly dozděny do původního stavu. Jelikož stavební dozor nedoložil dokumentaci skutečného provedení sporné stavby, žalovaný ho k tomu vyzval dne 17. 5. 2023 a poté rozhodnutím ze dne 7. 6. 2023. Požadované doklady byly částečně doloženy dne 28. 6. 2024, žalovaný poté upřesnil, které doklady je třeba ještě doložit.
10. K rozsahu prací žalovaný uvedl, že při jejich provádění byly zjištěny skutečnosti, které nebyly zřejmé v době vypracování statického posudku. Pro tento případ byla v rozhodnutí z 13. 1. 2023 stanovena podmínka č. 5. Dále žalovaný uvedl, že sporná stavba byla vybudována v roce 1937 a od té doby neprodělala významné změny, zejména co do rozsahu obvodového či nosného zdiva. Stála v místě před vytvořením stávajícího katastrálního operátu. Vymezení hranic pozemků mimo obvod sporné stavby je dle názoru žalovaného chybou katastrálního operátu či měření, neboť objekt historicky tvořil hranici pozemků. Dle žalovaného však není otázka hranic pro tuto věc podstatná. Je na žalobci, aby řešil otázku vlastnické hranice v občanskoprávním řízení. Stavební řízení není prostředkem řešení majetkových sporů. Osoba zúčastněná na řízení v souladu se zajištěním stability stavby pouze dozdila část štítové stěny do původního stavu, aniž změnila její vzhled. Opravy neměly vliv na požární bezpečnost stavby a zlepšily její stabilitu, čímž byl naplněn smysl a účel rozhodnutí z 13. 1. 2023.
11. Žalobce podal podnět dne 7. 4. 2023, který žalovaný prověřil dne 4. 5. 2023 a neshledal důvod pro zahájení řízení podle § 129 stavebního zákona 2006. Nejednalo se o žádost podle § 44 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), jak uvedl žalobce v podnětu krajskému úřadu ze dne 26. 9. 2023. Řízení o odstranění stavby je zahajováno z moci úřední a žalobce nemá na jeho zahájení nárok. Má pouze nárok na vyřízení podnětu podle § 42 správního řádu. Žalobce nepožádal, že chce být o následném postupu vyrozuměn. Řízení proti nečinnosti neslouží k přezkumu správních rozhodnutí ani postupu správního orgánu, pokud koná ve lhůtách stanovených právními předpisy.
12. Dle žalovaného je žaloba opožděná, neboť lhůta pro podání žaloby proti nečinnosti činí rok od posledního úkonu, přičemž žalobce s žalovaným ohledně provádění zabezpečovacích prací komunikoval naposledy 7. 4. 2023. Žalovaný doplnil, že na sporné stavbě probíhaly i

další úpravy, které nebyly prováděny na základě nařízení zabezpečovacích prací. Ty však dle žalovaného nevyžadovaly stavební povolení ani územní rozhodnutí a vyslovil s nimi souhlas orgán státní památkové péče rozhodnutím z 29. 5. 2023 (odstranění plechové falcované střešní krytiny z pultového vikýře, provedení nové plechové krytiny a pultového vikýře), rozhodnutím z 23. 5. 2023 (doplnění chybějících vstupních dveří a jedné výplně, výměna stávajících dvou okenních výplní v průčelí do ulice) a rozhodnutím z 15. 3. 2023 (nová keramická pálená střešní krytina, nové laťování).

### Replika žalobce

13. Žalobce argumentoval, že žaloba nebyla podána po uplynutí roční lhůty. Dle žalobce by se měl žalovaný řídit katastrem nemovitostí. Žalovaný nedoložil žádné podklady, podle nichž by stavba dříve postavená na pozemku žalobce byl oprávněnou a povolenou stavbou. Z podmínek provedení nutných zabezpečovacích prací nelze dovodit oprávnění statika rozhodovat o změně zastavěné plochy a objemu stavby a provést část stavby na pozemku žalobce. Mapováním v roce 1951, které bylo užito pro vznik současné katastrální mapy, byly zaneseny do katastrální mapy body č. XI a XG na hranici dle tenkrát zaměřené stavby. Geodet v geometrickém plánu č. 05722-023/2016 zaměřil a vyznačil rohy stavby stojící v době měření na pozemku žalobce a přesah stavby na pozemek žalobce. Žalovaný dříve nezpochybňoval, že v době zaměření stála stavba na pozemku žalobce v rozporu s mapováním v roce 1951. Žalovaný nemá oprávnění zpochybňovat vlastnictví žalobce k pozemku p. č. XB evidovanému v katastru nemovitostí.

### Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

14. Osoba zúčastněná na řízení navrhl, aby byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta. Žalobu považuje za snahu odvrátit pozornost od problémů žalobce, jemuž žalovaný nařídil provést nutné zabezpečovací práce na jeho pozemku. Žalobce se nejméně od roku 2014 snaží znemožnit rekonstrukci sporné stavby a získat přilehlé pozemky. Podle osoby zúčastněné na řízení došlo k havarijnímu stavu vlivem nepovolených terénních úprav, které v roce 2021 řídil žalobce a které narušily základy sporné stavby. Žalovaný nařídil zabezpečovací práce rozhodnutím z 13. 1. 2023 na základě vnější prohlídky sporné stavby, jejíž stav neumožňoval vstup dovnitř. Ing. Cikán prováděl pouze nezbytné úpravy, o kterých informoval žalovaného. Nebyly změněny velikosti ani umístění vstupních dveří a oken. Nebylo možné zbourat severovýchodní štítovou zeď, i když se s tím původně počítalo, jelikož je nosná pro schodiště a znamenalo by to destrukci sporné stavby. Žalobce si 13. 2. 2023 stěžoval na Ing. Cikána České komoře autorizovaných inženýrů a techniků (dále jen „ČKAIT“), jejíž komise posoudila práce jako prováděné správně a v souladu s předpisy.
15. Podle osoby zúčastněné na řízení byly na sporné stavbě provedeny pouze nutné zajišťovací práce. Nedošlo ke změně její velikosti ani vzhledu. Byla dostavěna část zřícené zdi a podlaha mezi suterénem a přízemím. Autorizovaný statik Ing. Cikán prováděl pouze nezbytné stavební úpravy tak, aby nedošlo k vážnějšímu poškození nebo zřícení dalších částí domu, o změnách následně informoval žalovaného. Dle rozhodnutí statika bylo nutné dostavět čelní zeď, aby podepírala krovy a nedocházelo k další destrukci stavby. Žalobce se snažil bránit zajištění sporné stavby a neumožňoval pracovníkům přístup k domu přes svou zahradu. Sporná stavba se nachází v památkové zóně a postup byl vždy konzultován s orgánem památkové péče. Spornou stavbu bylo nutné během prací co nejvíce odlehčit, proto byla odstraněna střešní krytina. Propozice střechy a vikýřů se nezměnily, krovy zůstaly původní.

Zpětné položení střešní krytiny schválil orgán památkové péče. Budou ještě probíhat udržovací práce, aby bylo možné stavbu užívat. Sám žalobce takto rekonstruuje sousední nemovitost. Podle osoby zúčastněné na řízení žalobce šikanoval též předchozí vlastníky sporné stavby a snažil se jim znemožnit rekonstrukci, například požadoval zakreslit do dokumentace altán a stromy na sousedním pozemku.

16. Osoba zúčastněná na řízení odmítá tvrzení, že sporná stavba stojí částečně na pozemku žalobce. V plánech ke stavebnímu řízení z roku 1937 je sice uveden rozměr 12,5 m, nicméně dle kolaudační zprávy byla sporná stavba postavena větší a celá na pozemku p. č. XD. To dokládá geometrická mapa z roku 1937 a listina s podpisy všech tehdejších sousedů. Stejně tomu bylo v roce 1951 při geometrickém přeměření zeměměřičským družstvem Geoplán. Z obou plánů je zřejmé, že sporná stavba je celá na pozemku p. č. XD o rozměru 13,51 m. S tímto stavem souhlasili právní předchůdci žalobce. V roce 2009 proběhla digitalizace mapových podkladů a vznikl údajný přesah 50 cm. Z té doby není žádný úřední protokol o přeměření se souhlasem vlastníků. Dle katastrálního úřadu je mapa pouze orientační a přesnou hranici by musel určit soud v občanskoprávním sporu, což se žalobce snaží obejít a tuto část pozemku získat na základě geometrického plánu č. 05722-023/2016 vyhotoveného Ing. Michalem Chybou. Osoba zúčastněná na řízení nesouhlasí s žalobcem, že spornou stavbu je nutné odstranit. Upozorňuje na to, že žalobce vypracoval sám sobě statický posudek a vstupoval do sporné stavby bez povolení. Pokud jde o stavební suť, byla na pozemku rozhrnuta a je tříděna. Na tuto činnost si žalobce několikrát stěžoval a je vedeno řízení odborem životního prostředí. Dle osoby zúčastněné na řízení žalobce neoprávněně odkládal na její pozemek suť z rekonstrukce domu č. p. XJ, rozhrnoval ji a překrýval zeminou. Tato činnost je zdokumentována a nahlášena Policii ČR.

#### 17. Replika žalobce na vyjádření osoby zúčastněné na řízení

18. Žalobce zdůraznil, že osoba zúčastněná na řízení prováděla stavební práce odlišně od rozhodnutí z 13. 1. 2023 bez předchozího povolení žalovaného a až následně je oznamovala žalovanému. Žalobce odmítl, že by měl nařízené zabezpečovací práce a že řídil výkopové práce provedené na pozemku osoby zúčastněné na řízení v roce 2021. Žalovaný v řízení o odstranění nepovolených prací a jejich dodatečném povolení dospěl k závěru, že práce bez povolení provedla osoba zúčastněná na řízení. Osoba zúčastněná na řízení ani Ing. Cikán žalobce nikdy nežádali o možnost provádět práce z jeho pozemku ani o přístup na něj. Ing. Cikán ve svých posudcích odkazoval na vlastní provedené prohlídky stavby a dobrou znalost stavu domu. Jím pověřené osoby pak vstupovaly do domu přes zahradu žalobce bez žalobcova souhlasu. Správnost dostavění zříčené stavby na pozemku žalobce ČKAIT neprošetřovala a ani k tomu nemá oprávnění. Hranice mezi pozemky byla vytyčena geodetem Ing. Chybou a zmocněnec osoby zúčastněné na řízení byl s vytyčením seznámen. Prováděné práce nebyly povolovány a nebyla k nim ani žádná dokumentace. Žalobce tak nemohl hájit svá vlastnická práva v příslušném řízení. Rozhodnutí z 13. 1. 2023 nepovolovalo dostavbu stěny na pozemku žalobce a nebylo povoleno ani provedení nové střechy včetně vikýřů. Mapování z let 1951 a 1952 ani kolaudace v roce 1938 neopravňovala k provedení části stavby na pozemku žalobce (části XE, jak ji zaměřil Ing. Chyba).
19. Osoba zúčastněná na řízení dle žalobce pouze potvrzuje, že minimálně do podpisů protokolů o zaměření hranic stál dům č. p. XA pouze na jejím pozemku p. č. XD. Z oznámení katastrálního úřadu a kontroly geometrických plánů katastrálním úřadem a zeměměřičským a katastrálním inspektorátem plyne, že v současnosti evidované body na hranici pozemků

č. XI a XG vznikly při mapování v letech 1951 a 1952, byly potvrzeny vlastníky a nikdo je od zanesení do katastrálního operátu neměnil. Jde o body s přesností  $\pm 0,14$  m. Dozděná štitová stěna přesahuje na pozemek žalobce až o 0,6 m od uvedených bodů hranice pozemků. Stavba byla prováděna po digitalizaci a osoba zúčastněná na řízení si byla přesahu vědoma. Žalobce trvá na tom, že sporná stavba bez povolení a bez oprávnění zasahuje na jeho pozemek p. č. XB, který je podle nabývacích titulů a evidence katastru nemovitostí v jeho vlastnictví. Geometrický plán pro sepsání dohody o majetkoprávním vypořádání si osoba zúčastněná na řízení objednala spolu s žalobcem. Fotografie interiéru domu č. p. XA pořízené žalobcem pochází z prohlídky 24. 9. 2021, kdy ještě nebyl dům v havarijním stavu a kdy ho osoba zúčastněná na řízení požádala, aby naprojektoval opravu. Dalších prohlídek se žalobce nemohl účastnit, neboť k nim nebyl přizván. Žalobce nesouhlasí s tvrzením, že žalovaný kontroloval likvidaci stavebního odpadu. Odpad byl osobou zúčastněnou na řízení rozhrnut, překryt vrstvou písčité zeminy, není tříděn ani odstraňován a poškozuje žalobce, neboť dešťová voda ze střechy stavby č. p. XA je sváděna na jeho pozemek p. č. XK a ohrožuje okolní nemovitosti. Žalobce též odmítl tvrzení osoby zúčastněné na řízení, že ukládal suť z rekonstrukce svého domu na jejím pozemku a zveřejňoval záznamy osoby zúčastněné na řízení nebo její rodiny.

20. Osoba zúčastněná na řízení před koupí předmětných nemovitostí byla informována o tom, že je veden spor o vlastnictví části pozemku p. č. XL označené v geometrickém plánu č. 05722-023/2016 potvrzeném katastrálním úřadem dílem XM. Na tomto geometrickém plánu byla oddělena i část XE z pozemku žalobce. Osoba zúčastněná na řízení tedy byla seznámena s tím, že stavba č. p. XA stála na části pozemku žalobce. Od května 2021 byla připravována dohoda o řešení majetkoprávních sporů, za tím účelem byl u Ing. Chyby objednán geometrický plán č. 6499-021/2021 pro účely směny a převodu sporných částí pozemků. V souvislosti s tím se mj. předpokládalo, že žalobce zajistí snížení terénu na částech pozemku p. č. XL (díly XN a XO dle geometrického plánu č. 6499-021/2021). Před podpisem dohody však osoba zúčastněná na řízení nechala sama provést snížení terénu, a to i na další části svého pozemku p. č. XL až k domu č. p. XA, a sdělila žalobci, že dohodu nepodepíše. Více než rok po tomto snížení došlo na domě č. p. XA k vzniku rozsáhlých statických poruch, které byly dle žalobce způsobeny tím, že více než rok stékala po fasádě domu dešťová voda ze střechy, neboť nebyl proveden dešťový svod. Dům chátral a v únoru 2023 se zřítil. Osoba zúčastněná na řízení a její partner na žalobce podali již sedm trestních oznámení, všechna byla odložena. Byla vyvrácena i nepravdivá obvinění žalobce u ČKAIT.

### Posouzení přípustnosti žaloby

21. Z rozsudku rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39, č. 4178/2021 Sb. NSS (dále jen „rozsudek ŽAVES“), vyplývá, že ten, kdo tvrdí, že je dotčen na svém hmotném právu faktickou nečinností stavebního úřadu, který v rozporu s § 129 odst. 2 stavebního zákona 2006 nezahájil řízení o odstranění nepovolené stavby, se může za podmínek dále vymezených rozšířeným senátem bránit proti takové faktické nečinnosti správního orgánu žalobou na ochranu před nezákonným zásahem (§ 82 násl. s. ř. s.). Závěry rozsudku ŽAVES lze plně vztáhnout i na zahájení řízení o nařízení odstranění stavby podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon 2021“). Nelze tedy souhlasit s žalovaným, že jeho postup není možné soudně přezkoumat.
22. Žalobce podanou žalobu označil jako „žalobu na nečinnost“, nicméně z obsahu žalobní argumentace i z návrhu výroku rozsudku vyplývá, že se nejedná o žalobu na ochranu proti

nečinnosti správního orgánu podle § 79 a násl. s. ř. s. Žalobce nežádá, aby soud uložil správnímu orgánu povinnost vydat rozhodnutí ve věci samé nebo osvědčení, ani formálně neodkazuje na žádné ustanovení části třetí, hlavy druhé, dílu druhého s. ř. s., v němž je tento žalobní typ upraven. Ochranu proti nečinnosti správního orgánu, která spočívá v něčem jiném, než je nevydávání rozhodnutí nebo osvědčení, poskytuje zásahová žaloba podle § 82 a násl. s. ř. s. (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 7 Aps 3/2008-98, č. 2206/2011 Sb. NSS, bod 20). Z obsahu žaloby je zřejmý projev vůle domoci se zahájení řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav, čemuž odpovídá žaloba na ochranu před nezákonným zásahem podle § 82 a násl. s. ř. s. (viz výše uvedený rozsudek *ŽAVES*). Soud proto posoudil podání žalobce podle jeho obsahu (§ 64 s. ř. s. ve spojení s § 41 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů) jako žalobu na ochranu před nezákonným zásahem podle části třetí, hlavy druhé, dílu třetího s. ř. s.

23. Soud posoudil žalobu jako včasnou, neboť v případě zásahové žaloby Ústavní soud v nálezu ze dne 15. 5. 2018, sp. zn. II. ÚS 635/18, vyložil, že lhůta pro podání žaloby proti trvajícím zásahům správního orgánu dle § 84 odst. 1 s. ř. s. počíná běžet každý den znovu a nemůže uplynout, dokud zásah trvá. Lhůta k podání žaloby tak nemůže uplynout, dokud trvá kompetence správního orgánu zahájit řízení z moci úřední (bod 102 rozsudku *ŽAVES*). Nepovolená stavba je protiprávním stavem, který se nepromlčuje a trvá po celou dobu, po kterou daná stavba vyžaduje veřejnoprávní povolení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2012, č. j. 2 As 102/2011-112). Po dobu trvání stavby, kterou žalobce považuje za nepovolenou, tedy nemohla marně uplynout lhůta pro podání žaloby dle § 84 s. ř. s.
24. Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku *ŽAVES* stanovil podmínky, za nichž se osoba, jejíchž hmotných práv se stavba dotýká, může bránit zásahovou žalobou proti pasivitě stavebního úřadu, který v rozporu se zákonem nezahájí řízení o odstranění stavby, a které musí být splněny pro připuštění zásahové žaloby k věcnému přezkum (viz zejména body 80 až 102). Vyložil, že možnost domáhat se prostřednictvím zásahové žaloby zahájení řízení z moci úřední je třeba vykládat restriktivně, pravidlem (s vymezenými výjimkami) stále zůstává, že uplatnění podnětu, ve kterém podatel vyzývá správní úřad k uplatnění úřední povinnosti (úřední moci), žádné veřejné subjektivní právo nezakládá, neboť obecně tu není veřejné subjektivní právo na to, aby správní orgán zahájil z moci úřední nějaké řízení.
25. Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu vyložil, že žalobce musí před podáním žaloby na ochranu před nezákonným zásahem správního orgánu spočívajícím v jeho faktické nečinnosti ve věci zahájení správního řízení z moci úřední uplatnit podnět podle § 42 správního řádu a podnět nadřízenému správnímu orgánu k přijetí opatření proti nečinnosti (§ 80 odst. 2 správního řádu), jinak soud žalobu odmítne pro nepřipustnost podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 85 s. ř. s. K tomu v odst. 93 až 101 odůvodnil, že nutnou náležitostí takového podnětu je rovněž vysvětlení, jak má nepovolená stavba zasahovat do veřejných hmotných subjektivních práv a v čem spočívá její nezákonnost. Pokud dotčený soused nepodá podnět obsahující relevantní údaje o svém zkrácení na právech a následně podnět k přijetí opatření proti nečinnosti, nelze hovořit o řádném vyčerpání prostředků ochrany práv ve smyslu § 85 s. ř. s., a tedy i o přípustnosti zásahové žaloby na zahájení řízení o nařízení odstranění nepovolené stavby.

26. Žalobce v podnětu ze dne 7. 4. 2023 adresovaném žalovanému žádal, aby žalovaný zahájil řízení o odstranění stavby, neboť osoba zúčastněná na řízení provádí zdění nové štítové stěny a části podélné stěny bez povolení nebo opatření žalovaného na pozemku žalobce a žalobce k takové stavbě nedal souhlas. K podnětu připojil fotografii, na níž je patrné dozdvívání zřícené části původní štítové stěny. Následně se žalobce obrátil na krajský úřad s podnětem k opatření proti nečinnosti ze dne 26. 9. 2023. V něm poukázal na to, že podle rozhodnutí z 13. 1. 2023 měla být severovýchodní stěna stojící na jeho pozemku zbourána a vyzděna nová štítová stěna na pozemku p. č. XD, osoba zúčastněná na řízení se však rozhodnutím neřídila a prováděla práce jinak, zejména provedla zdění štítové stěny na pozemku žalobce bez jeho souhlasu. Stavebnímu úřadu bylo dle žalobce nejméně od roku 2016 známo, že štítová zeď stála na jeho pozemku, navíc podáním z 2. 5. 2023 informoval stavební úřad o vytyčení hranic geodetem. Nařízení zbourání částečně zřícené štítové stěny a provedení nové stěny na pozemku osoby zúčastněné na řízení rozhodnutím z 13. 1. 2023 žalobce vnímal jako snahu řešit vleklý spor. Namítl, že stavební úřad přes upozornění, že stavba je prováděna v rozporu s rozhodnutím na pozemku žalobce, zůstal nečinný a nezahájil řízení o odstranění stavby. Žádal, aby krajský úřad přikázal žalovanému učinit opatření ke zjednání nápravy, nejlépe nařídít uvedení stavby do souladu s rozhodnutím z 13. 1. 2023 či odstranit nepovolené stavby na pozemku žalobce, případně aby věc převzal nebo pověřil jiný stavební úřad. Krajský úřad poté opatřením proti nečinnosti ze dne 10. 11. 2023 uložil žalovanému povinnost provést kontrolní prohlídku sporné stavby, na jejímž základě by mohly být zjištěny důvody pro zahájení řízení o nařízení odstranění sporné stavby podle § 129 stavebního zákona 2006. Žalobce následně podal 5. 4. 2024 další podnět krajskému úřadu, v němž namítl, že žalovaný je nečinný, neboť nepostupoval v souladu s opatřením proti nečinnosti. Krajský úřad v přípisu ze dne 24. 4. 2024 žalobci sdělil, že žalovaný provedl kontrolní prohlídku a neshledal důvod pro zahájení řízení o nařízení odstranění sporné stavby. Z výše uvedeného plyne, že žalobce podáními ze dne 7. 4. 2023 a 26. 9. 2023 splnil podmínku bezúspěšného vyčerpání podnětu podle § 42 správního řádu a podnětu nadřízenému správnímu orgánu k přijetí opatření proti nečinnosti, z nichž je patrné, že žalobce se cítil nepovolenou stavbou dotčen na svém vlastnickém právu, neboť dle žalobce došlo k dozdvění části zřícené štítové stěny na části jeho pozemku.
27. Z reakce správních orgánů je patrné, že neshledaly důvody pro zahájení řízení o odstranění stavby, jehož zahájení se žalobce touto žalobou domáhá.
28. Soud však dospěl k závěru, že žalobce nesplnil podmínku přípustnosti zásahové žaloby, kterou stanovil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v bodě 88 rozsudku *ŽAVES*. Rozšířený senát zde upozornil na to, že mezi sousedy často existují spletené vztahy a soud by tak měl zvážit přípustnost zásahové žaloby mimo jiné i v situaci, kdy s ohledem na povahu věci bude v daném případě nad veřejnoprávní podstatou věci převažovat soukromoprávní charakter sporu mezi dvěma fyzickými či právnickými osobami, a veřejnoprávní otázka bude zcela marginální, případně kdy žalobce stav, jehož nápravy se nyní domáhá, dlouhodobě pokojně akceptoval.
29. Soud shledal, že podstatou věci je soukromoprávní spor o průběh vlastnické hranice mezi pozemkem žalobce a osoby zúčastněné na řízení, respektive otázka, zda již původní stavba č. p. XA přesahovala na pozemek ve vlastnictví žalobce.
30. Soud připomíná, že nemůže v tomto řízení přezkoumávat rozhodnutí z 13. 1. 2023. Pokud žalobce měl za to, že sporná stavba měla být namísto nařízení zabezpečovacích prací odstraněna, nebo nesouhlasil s vymezením nutných zabezpečovacích prací či podmínek

tohoto rozhodnutí, měl možnost se proti němu bránit odvoláním a po marném vyčerpání řádného opravného prostředku případně žalobou proti rozhodnutí správního orgánu. Jelikož žalobce vzal odvolání zpět, je pravomocné rozhodnutí nadáno presumpcí správnosti.

31. Současně je třeba konstatovat, že rozhodnutí z 13. 1. 2023 sice předpokládá, že dojde k výstavbě nové štítové stěny s *posunutím* na hranici pozemku p. č. XD, tedy na hranici pozemku osoby zúčastněné na řízení, avšak (jak žalobce ostatně namítl v odvolání proti tomuto rozhodnutí, které vzal zpět), posun štítové stěny nebyl v rozhodnutí specifikován a rozhodnutí neodkazovalo na žalobcem v žalobě zmíněný geometrický plán.
32. Žalobce v podnětech adresovaných správním orgánům, jimiž se domáhal zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby, a následně i v žalobě zdůrazňoval dotčení na vlastnickém právu přesahem stavby na svůj pozemek a s tím související nemožností užívat pozemek pod stavbou. Dotčení na hmotném právu tedy spojoval s *neposunutím* štítové stěny. Netvrdil, že by v důsledku neprovedení celé nové štítové stěny, ale toliko dozvězení její zříčené části, případně jiných stavebních úprav zasahujících nosnou konstrukci, měla být sporná stavba nestabilní a (nadále) po provedených stavebních úpravách hrozit zříčením na pozemek žalobce a ohrožovat bezpečnost žalobce a jeho rodiny.
33. Podstatou sporu je tedy čistě soukromoprávní otázka průběhu vlastnické hranice a tvrzeného přesahu stavby č. p. XA na žalobcův pozemek, což bylo sporné ještě předtím, než vůbec došlo k nařízení zabezpečovacích prací rozhodnutím ze dne 13. 1. 2023. Zatímco žalobce poukazuje na geometrické určení pozemku v katastru nemovitostí a vytyčení hranice v terénu geodetem již v roce 2016, z nichž dovozuje, že stavba č. p. XA, respektive nyní dozvězená část štítové stěny přesahovala na jeho pozemek, žalovaný a osoba zúčastněná na řízení mají za to, že stavba č. p. XA provedená v letech 1937 až 1938 byla historicky umístěna (pouze) na pozemku právních předchůdců osoby zúčastněné na řízení a dozvězená část štítové stěny na místě stěny zříčené nepřesahuje na pozemek žalobce. K tomu osoba zúčastněná na řízení poukazuje na protokol z jednání kolaudační komise z 2. 9. 1938, č. j. 13.251/1938, v němž se uvádí, že stavba byla oproti schválenému plánu rozšířena a provedena přesně na hranice sousedních pozemků, a polní náčrt vyhotovený v roce 1951 při obnově pozemkového katastru, podle kterého se stavba č. p. XA nacházela v hranicích pozemku p. č. XD o délce 13,51 m.
34. Žalobce v podnětech ani v žalobě netvrdí a neprokazuje, že by došlo ke změně umístění dozvězených obvodových zdí oproti stavu před částečným zříčením (naopak v uplatněném podnětu uvedl, že rozhodnutí z 13. 1. 2023 vnímal jako snahu vyřešit vleklý spor o přesah stavby č. p. XA na část jeho pozemku). Také v žalobě poukazuje na to, že geometrický plán byl zpracován za účelem řešení majetkoprávních sporů, k němuž nedošlo. V doplnění žaloby rovněž zdůrazňuje, že výsledkem provedení prací dle rozhodnutí z 13. 1. 2023 mělo být odstranění stavby z jeho pozemku – tedy že tvrzené překročení prací dle tohoto rozhodnutí jej na právech poškozuje zejména z důvodu, že nedošlo k předpokládanému posunu štítové zdi tak, aby stavba nepřesahovala na jeho pozemek. I nynější žaloba je tak zjevně pouze pokračováním řešení soukromoprávního sporu žalobce s osobou zúčastněnou na řízení o vlastnické právo k části pozemku veřejnoprávními prostředky. V situaci, kdy žalobce nepředkládá žádná skutková tvrzení nasvědčující tomu, že by bylo umístění štítové stěny od měření při obnově katastrálního operátu v roce 1951 měněno, a neoznačuje k tomu důkazy, není rozumný důvod předpokládat, že se půdorys stavby změnil. Pokud tedy žalobce za dané situace spatřuje dotčení svých hmotných práv v tom, že částečně zříčené stěny byly vyzděny na jeho pozemku, jde ve své podstatě o spor o vlastnickou hranici,

respektive o vlastnické právo k pozemku pod částí stavby č. p. XA, která zde existovala desítky let [nabízí se zde tedy např. i možnost vydržení právními předchůdci osoby zúčastněné na řízení, které znal i Obecný zákoník občanský (§ 1455 a násl.), zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (§ 115 a násl.) a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 1993 (§ 134)]. Spor o průběh vlastnické hranice, resp. vlastnické právo k pozemku pod částí (původní) stavby č. p. XA, na němž došlo k dozdění štítové zdi, náleží do pravomoci soudů rozhodujících v občanském soudním řízení.

35. Je třeba zdůraznit, že nyní posuzovaná věc se skutkově podstatně liší od případu řešeného v rozsudku *ŽAVES*. V něm nebylo nikdy sporné, že terénní úpravy byly provedeny na cizím pozemku. Naproti tomu v nyní posuzované věci existuje mezi žalobcem a osobou zúčastněnou na řízení dlouhodobý spor o vlastnické právo k pozemku pod částí stavby č. p. XA. Vlastnické právo by současně bylo nutným předpokladem pro vyhovění žalobě z hlediska aktivní legitimace (základ žalobcova tvrzeného dotčení na právech spočívá v tvrzeném přesahu stavby na jeho pozemek). I z obsahu žaloby a podnětů žalobce je přitom patrné, že ze strany osoby zúčastněné na řízení nejde pouze o účelovou reakci na podanou žalobu, respektive umělou snahu učinit ze sporu o provedení stavebních úprav spor o vlastnické právo. Za této situace tedy soud vyhodnotil, že nad veřejnoprávní podstatou věci převažuje soukromoprávní charakter sporu.
36. Jelikož není výše uvedená podmínka splněna, žaloba na ochranu před nezákonným zásahem je nepřipustná a musí být odmítnuta podle § 46 odst. 1 písm. d) s. ř. s.
37. Soud za této situace nevyzýval žalobce k odstranění vad podání, v němž navrhl eventuální petit, aby soud uložil žalovanému vydat rozhodnutí, jímž nařídí zjednat blíže nespecifikovanou nápravu nerespektování rozhodnutí, neboť i ve vztahu k tomuto požadavku stále platí výše uvedené, tedy že základem je soukromoprávní spor o hranici pozemků. Pro úplnost soud dodává, že v řízení o zásahové žalobě, a to ani podle stavebního zákona 2021, není oprávněn nahradit činnost správního orgánu a namísto správního orgánu vydat rozhodnutí, jímž by nařídil osobě zúčastněné na řízení odstranit stavební úpravy.
38. Lze dodat, že žalobce v žalobě netvrdil, že by podal žádost o exekuci rozhodnutí z 13. 1. 2023, o níž nebylo rozhodnuto, a z žaloby neplyne, že by spatřoval nečinnost žalovaného v nerozhodnutí o takové žádosti. Žalobce se domáhal pouze odstranění stavebních úprav provedených v rozporu s rozhodnutím z 13. 1. 2023, tedy odstranění provedeného dozdění částí původních stěn. Žaloba tak nemířila na převážnou část původní štítové stěny; zahájení řízení o jejím odstranění by žalobce podanou žalobou nedosáhl. Ve vztahu k této části stavby ostatně platí, že její přítomnost byla sousedními vlastníky dlouhodobě akceptována.

#### **Závěr, náklady řízení a vrácení soudního poplatku**

39. Soud s ohledem na výše uvedené dospěl k závěru, že žalobce nesplnil podmínky přípustnosti žaloby vymezené v rozsudku *ŽAVES*, neboť nad veřejnoprávní podstatou věci převažuje soukromoprávní charakter sporu. Soud proto žalobu odmítl podle § 46 odst. 1 písm. d) s. ř. s.
40. Druhým výrokem soud v souladu s § 60 odst. 3 větou první s. ř. s. rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť žalobu odmítl.

41. Třetím výrokem soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s. rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí neuložil žádnou povinnost a ani neshledal žádné důvody zvláštního zřetele hodné k přiznání náhrady nákladů řízení.
42. Čtvrtým výrokem soud podle § 10 odst. 3 věty poslední zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, rozhodl o vrácení zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 000 Kč ve lhůtě do třiceti dnů od právní moci usnesení (§ 10a odst. 1 zákona o soudních poplatcích), neboť žalobu odmítl před prvním jednáním.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

Praha 17. dubna 2025

Lenka Oulíková, v. r.  
předsedkyně senátu