



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Ing. Petra Šuránka, soudce Mgr. Richarda Galise a soudkyně Mgr. Martiny Kotouček Mikoláškové ve věci

žalobce: J. N.
bytem X

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 81/11, 150 21 Praha

za účasti: **1. CETIN a.s., IČO 04084063**
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
2. obec Panenské Břežany
sídlem Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2023, č. j. 150940/2023/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2023, č. j. 150940/2023/KUSK, a Městského úřadu Odolena Voda ze dne 31. 7. 2023, č. j. STO-6220/2023 Ží, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 4 000 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Soud v projednávané věci dospěl k závěru, že správní spis neobsahuje dostatečnou oporu pro to, aby byla žalobci uložena povinnost odstranit kanalizační přípojku ve stanoveném rozsahu. Správní orgány nedostatečným způsobem zjišťovaly, kdo a zejména kdy nechal na své náklady zhotovit přípojku a zda na žalobce přešlo vlastnické právo k přípojce. Za této situace nemohly žalobci nařídit, aby přípojku odstranil.

Vymezení věci

2. Městský úřad Odolena Voda (dále „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 31. 7. 2023, č. j. STO-6220/2023 Ží (dále „prvostupňové rozhodnutí“), nařídil žalobci, M. B. a J. D. (společně „vlastníci domu“) odstranit stavbu kanalizační přípojky provedené na pozemcích p. č. st. XA, p. č. XB a p. č. XC v k. ú. a obci X (všechny pozemky jmenované v tomto rozsudku se nachází v témže katastrálním území), a to beze zbytku v celé délce potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby rodinného domu čp. X v obci X (v místě umístění revizní šachty – bod 2) až k zaústění do stokové sítě (v místě umístění šachty kanalizační stoky – bod 3). Součástí prvostupňového rozhodnutí je situační výkres označující odstraňovanou přípojku body 2, 4 a 3 ve tvaru převráceného písmena „L“. Body 3 a 4 se nachází na pozemku p. č. XC, bod 2 na pozemku p. č. st. XA.
3. Žalovaný zamítl odvolání žalobce rozhodnutím označeným v záhlaví (dále „napadené rozhodnutí“) a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.
4. Proti napadenému rozhodnutí podal žalobce žalobu podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále „s. ř. s.“).

Žaloba

5. Žalobce namítal, že část přípojky v rozsahu od vyústění vnitřní kanalizace stavby rodinného domu čp. X (tj. od zaslepené odbočky přípojky) k zaústění do stokové sítě není součástí jeho majetku, nýbrž je ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení 2 (dále „obec“). Je mu tak uloženo odstranění části přípojky, která není v jeho vlastnictví.
6. Podle § 2b vyhlášky č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích, ve znění účinném do 31. 12. 2001 (dále „vyhláška č. 144/1978 Sb.“) se přípojky dělily na veřejnou a domovní část. Byla-li kanalizační přípojka napojena na uliční stoku na veřejném prostranství, je veřejnou částí přípojky ta část, která je uložena na tomto prostranství, až po místo, kde toto veřejné prostranství opouští. Domovní část je na připojené nemovitosti. Stavba splaškové kanalizace v obci (stoka AA) byla projektově i stavebně provedena jako kanalizační stoka včetně veřejných částí kanalizačních přípojek. To plyne z vyjádření a geografické mapy provozovatele kanalizace, kde je veřejná část přípojky zhotovená v roce 2003 ukončena na pozemku p. č. XB. Prokazují to i projekt a technická zpráva stavby kanalizační přípojky k domu čp. X z června 2003, doklady o platbě z 12. 5. 2003 a stavební povolení stavebního úřadu ze dne 15. 8. 2007, č. j. 3321/2007/Sú/Kp. Žalobce poukázal též na rozhodnutí Obecního úřadu Odolena Voda (dále „obecní úřad“) ze dne 15. 6. 1998, č. j. 4631/98 Sú, a ze dne 18. 8. 1998, č. j. 3555/99 Sú, a na rozhodnutí Okresního úřadu Praha – východ (dále „okresní úřad“) o povolení užívání stavby ze dne 10. 4. 2002, č. j. 040/89/2002. Není zřejmé, že by předchozí vlastník domu narušil asfaltový povrch tělesa vozovky na pozemku p. č. XC, kde se stoka včetně veřejné části přípojky nachází. Nikdy neuzavřel smlouvu o zhotovení veřejné části kanalizační přípojky, na jejímž základě se mohl stát vlastníkem. Stoka včetně přípojek byla zhotovena obcí. Platba 4 000 Kč byla pouze

příspěvkem investorovi (obci) k úhradě veřejné části kanalizační přípojky. Platba 600 Kč byla za projektovou dokumentaci domovní části přípojky. I pokud by předchozí vlastník byl investorem veřejné části přípojky, pak tato část byla jako součást kanalizační stoky povolena k užívání.

Vyjádření žalovaného

7. Žalovaný s žalobou nesouhlasil a navrhl její zamítnutí. Ve vyjádření k žalobě uvedl, že není rozhodné, kdo přípojku vybudoval, ale kdo ji pořídil a zda se jedná o stavbu povolenou, nebo ne. Kanalizace byla provedena od srpna 2002 do června 2003. V té době přípojka vyžadovala územní rozhodnutí. Vlastníci domu požádali o dodatečné stavební povolení. Žádost vzali zpět. Stavba nebyla dodatečně povolena.
8. Kanalizační přípojka je samostatná stavba. Byla vybudována za účinnosti zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), a to na náklady předchozího vlastníka. Podle § 3 odst. 6 tohoto zákona je vlastníkem přípojky osoba, která na své náklady přípojku pořídila. Vlastníkem kanalizační přípojky jsou proto vlastníci domu, kteří dům čp. X koupili, protože přípojka je příslušenstvím domu. Žalobce předložil doklad o zaplacení za provedení přípojky. Jím předložená dokumentace z června 2003 neobsahuje dělení přípojky na domovní a veřejnou část.

Stanoviska osob zúčastněných na řízení

9. Prvá osoba zúčastněná na řízení se nevyjádřila.
10. Obec uvedla, že je vlastníkem kanalizačního řadu. Kanalizační stoka nebyla do užívání povolena dříve než na přelomu let 2003 a 2004. Smlouva se zhotovitelem byla uzavřena v srpnu 2002. Předmětem smlouvy byl kanalizační řad bez veřejných částí domovních přípojek. Pokladní doklad předložený žalobcem prokazuje, že investorem byl předchozí vlastník a jeho partnerka. Obec sdružila všechny žadatele o přípojku, aby byly stavební práce levnější. Proto platili obci. Vlastní realizace přípojek byla na stavebnících, včetně kolaudace, uzavření smluv s provozovatelem apod. To předchozí vlastník neučinil. Žalobce jako vlastník vystupoval v roce 2022, když začal přípojku opravovat, a to včetně části, která se nachází mimo jeho pozemek.

Replika žalobce

11. Žalobce v replice konstatoval, že kanalizační přípojka byla zhotovena podle vyhlášky č. 144/1978 Sb. Skutečnost, že byla dokončena až za účinnosti nového předpisu nemůže mít na posouzení vliv. Přípojka byla provedena obcí jako součást kanalizačního řadu a jako celek je zkolaudována.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

12. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Soud posoudil žalobu v rozsahu uplatněných žalobních bodů vycházejí ze skutkového a právního stavu ke dni vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Soud rozhodl bez nařízení jednání. Žalobce s takovým postupem souhlasil. Souhlas žalovaného se presumuje (§ 51 odst. 1 věta druhá s. ř. s.). Nadto byly splněny podmínky dle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. Jednání nebylo třeba nařizovat ani za účelem dokazování.

Posouzení věci soudem

13. Podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 7. 2023 (dále „stavební zákon“) stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.
14. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 31. 5. 2022, č. j. 2 As 97/2020-96, uvedl, že „[ú]čelem řízení o odstranění stavby vedeného podle § 129 odst. 1 stavebního zákona je uvedení právního a skutečného stavu do souladu se stavem existujícím před provedením stavby. Řízení o odstranění stavby zahajuje z úřední povinnosti stavební úřad; ten také odpovídá za úplnost skutkových zjištění nezbytných k prokázání existence zákonných předpokladů k vydání rozhodnutí o nařízení odstranění stavby a zároveň na něm leží důkazní břemeno.“
15. Stavební úřad zjistil, že od domu čp. X na pozemku p. č. st. XA vede skrz pozemky p. č. XB a p. č. XC kanalizační přípojka, která je zaústěna do kanalizační stoky (kanalizačního řadu) na pozemku p. č. X, pro kterou neeviduje žádné povolení. Mezi účastníky není sporné, že vlastníci domu jsou vlastníky kanalizační přípojky v úseku vedeném pozemkem p. č. st. XA. Předmětem sporu je to, kdo je vlastníkem zbylé části přípojky. Správní orgány měly za to, že jimi jsou vlastníci domu, protože předchozí vlastník pořídil celou přípojku. Žalobce naopak tvrdil, že část přípojky pořídila obec jako součást kanalizační stoky. Současně je sporné, zda tato část přípojky nebyla stavebním úřadem v minulosti již povolena.
16. Podle § 3 odst. 2 věty první zákona o vodovodech a kanalizacích, který nabyl účinnosti 1. 1. 2002, je kanalizační přípojka samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě.
17. Podle § 3 odst. 3 téhož zákona vlastníkem kanalizační přípojky, popřípadě jejích částí zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na kanalizaci, neprokáže-li se opak.
18. Podle § 3 odst. 6 téhož zákona kanalizační přípojku pořizuje na své náklady odběratel, není-li dohodnuto jinak; vlastníkem přípojky je osoba, která na své náklady přípojku pořídila.
19. Stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí uvedl, že přípojka nevznikla dříve než v roce 2007. Tento závěr opřel o formulář s žádostí o stavební povolení k přípojce předchozího vlastníka a obsah dopisu ze dne 6. 6. 2007, kterým Obecní úřad Panenské Břežany poučil předchozího vlastníka, že nemůže rozhodnout o uložení povinnosti připojit přípojku na splaškovou kanalizaci (pozn. soudu: formulář a dopis nejsou součástí správního spisu). Zjistil, že likvidace splaškových vod z rodinného domu čp. X byla povolena pouze s napojením na žumpu. Obecní úřad vydal 15. 6. 1998 územní rozhodnutí č. j. 4631/98 Sú, jímž povolil splaškovou kanalizaci pro obec (hlavní kanalizační řad). Rozhodnutím ze dne 18. 8. 1999, č. j. 3555/99 Sú, vydal pro splaškovou kanalizaci souhlas podle § 120 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2006 (dále „zákon č. 50/1976 Sb.“). Okresní úřad následně rozhodnutím z 10. 4. 2002, č. j. 040/89/2002, povolil užívání části stavby splaškové kanalizace, a to stoky AA v ulici XA na pozemku p. č. XC Vodní dílo bylo povoleno rozhodnutím ze dne 31. 8. 1999, č. j. 040/1059/99-Vr. Stavební úřad dospěl k závěru, že tyto listiny se týkaly pouze kanalizační stoky, nikoli přípojky. Na stoku je tak rodinný dům čp. X připojen nepovolenou přípojkou neoprávněně. Vlastníci

domu nepředložili povolení k přípojce. Stavební úřad žádnou veřejnoprávní listinu povolující přípojku nedohledal, stejně jako obec, tj. vlastník kanalizačního řadu. Vlastník přípojky byl určen podle § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích, podle kterého platí, že vlastníkem kanalizační přípojky, popřípadě jejích částí zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na kanalizaci, neprokáže-li se opak. Vlastníkem pozemků p. č. st. XA a p. č. XD a stavby čp. X připojené na kanalizaci jsou vlastníci domu, kteří podali žádost o dodatečné povolení. V žádosti uvedli, že jsou vlastníky nepovolené přípojky.

20. Žalobce v odvolání uvedl, že vlastníci domu dohledali dokumentaci předchozího vlastníka týkající se kanalizační přípojky pro rodinný dům, a to situační plán, půdorys přípojky a průvodní zprávu z roku 2003. Předchozí vlastník chtěl vybudovat přípojku. Podle dopisu Obecního úřadu Panenské Břežany ze dne 6. 6. 2007 nebyla přípojka provedena. Vlastníci domu zjistili, že k domu vede zhroucená trubka od šachty na hranici pozemku p. č. st. XA a z něj dále pokračuje pozemkem p. č. XB. Měli za to, že jde o připojení na kanalizační řad. Zhroucenou trubku v pozemcích p. č. st. XA a p. č. XB vyměnili. Do pozemku p. č. XC nezasáhli. Sdělili to stavebnímu úřadu. Poté požádali o dodatečné povolení stavby přípojky. Když zjistili, že obec nedá k napojení souhlas, vzali žádost zpět. Jde o stavbu nepovolenou, ale nikoli v celém rozsahu. Splašková kanalizace pro obec byla povolena v roce 1999. Povolení pro užívání stoky AA v ulici XA získala obec 10. 4. 2002. Tehdy se kanalizační přípojky dělily na domovní a veřejnou část. Domovní část byla na připojené nemovitosti v pozemku st. XA. Veřejná část byla na veřejném prostranství, tj. na pozemcích p. č. XC a p. č. XB. Tato část byla zhotovována a financována investorem kanalizace. Vlastník připojovaného pozemku se nestal vlastníkem veřejné části přípojky, protože nebyla na jeho pozemku a ani ji nefinancoval. Veřejná část přípojky není nepovolenou stavbou. Prošla kolaudací a je povolena k užívání. Stavební úřad ukládá povinnost odstranit cizí věc. Podle stavebního úřadu nemohla být přípojka realizována dříve než v roce 2007. Nelze však zjistit, z čeho dovodil, že jejím vlastníkem (v celém rozsahu) jsou vlastníci domu. Vlastníci domu prohlašovali, že jsou vlastníky části kanalizační přípojky toliko vedoucí pozemkem p. č. st. XA. Žalobce navrhl zrušení prvostupňového rozhodnutí nebo nařízení odstranění přípojky pouze na pozemku p. č. st. XA.
21. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že neexistuje povolení k vybudování přípojky a k připojení domu na kanalizační stoku. Stavební úřad i za součinnosti spolurozhodujících orgánů doklady nedohledal. Nepředložili je ani vlastníci domu. Stavební úřad řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby zastavil. Nařídil vlastníků domu odstranit stavbu, protože neprokázali, že je stavba v souladu s předpisy. Poukázal na rozsudky NSS ze dne 19. 9. 2019, č. j. 10 As 69/2019-48, a ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 As 31/2009-129. Souhlasil s tím, jak se stavební úřad vypořádal s určením vlastníků přípojky. Konstatoval, že vlastníky přípojky jsou vlastníci domu jak podle současné, tak podle dřívější právní úpravy. Žalobce vlastnictví nerozporuje, naopak tuto skutečnost podpořil předloženými pokladními doklady, které deklarují, že investorem přípojky byl předchozí vlastník. Rozsah stavby ve výroku prvostupňového rozhodnutí vychází z definice přípojky podle zákona o vodovodech a kanalizacích a z vyhlášky č. 144/1978 Sb. Dle rozsudku NSS ze dne 23. 1. 2014, č. j. 9 As 40/2013-44, není pro posouzení věci rozhodné, kdy byla stavba vybudována.
22. Soud konstatuje, že nesouhlasí s názorem žalovaného, že žalobce nerozporoval vlastnictví přípojky. Žalobce v odvolání namítal, že je vlastníkem pouze části kanalizační přípojky, a to té, která vede po pozemku p. č. st. XA. Měl za to, že vlastníkem zbylé části je obec jakožto

investor kanalizačního řadu. Tvrdil, že podle dřívější právní úpravy se kanalizační přípojka dělila na domovní (ve vlastnictví vlastníka připojené nemovitosti) a na veřejnou část, která je součástí veřejné kanalizace. S podstatou této argumentace se nadto žalovaný v napadeném rozhodnutí úspěšně nevypořádal.

23. Kdo je vlastníkem přípojky, ve skutečnosti úzce souvisí se zjištěním, kdy byla přípojka provedena. Názor správních orgánů, že není rozhodné, kdy byla přípojka provedena, je nesprávný. Správní orgány svůj závěr sice opíraly o rozsudek ze dne 23. 1. 2014, č. j. 9 As 40/2013-44, v němž NSS uvedl, že „[p]ro posouzení věci je nerozhodné, kdy byla vodovodní přípojka vybudována. Rozhodnou je pouze skutečnost, že vodovodní přípojka (...) je stavbou povolenou či nepovolenou.“ Tento závěr však nelze paušálně uplatňovat na všechna řízení o nařízení odstranění stavby. Ve věci řešené NSS totiž nebylo sporné, kdo byl vlastníkem odstraňované přípojky, a argumentace NSS se tak k posouzení této otázky vůbec nevztahuje. V nyní projednávané věci ale žalobce v odvolání tvrdil, že je vlastníkem pouze části přípojky, která se nachází v pozemku p. č. st. XA, nikoli i té části, která prochází pozemky p. č. XB a p. č. XC. Okamžik provedení (zhotovení) přípojky může mít vliv na to, komu ke dni vydání napadeného rozhodnutí náleželo vlastnické právo k přípojce, neboť právě od tohoto okamžiku se odvíjí možnost aplikace domněnky zakotvené v ustanovení § 3 odst. 3, anebo odlišného pravidla pro určení vlastnictví v § 3 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích. Nařídit odstranění stavby lze přitom toliko vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby [§ 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona]. Okamžik provedení (zhotovení) přípojky v rozsahu, ve kterém je nařízeno její odstranění, se přitom správní orgány věnovaly nedostatečně.
24. Aktuální právní úprava vychází z toho, že kanalizační přípojka je samostatnou stavbou (§ 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích). Má povahu samostatné věci v právním smyslu, a je tedy samostatným předmětem právních vztahů. Jejím vlastníkem se stává osoba, která na své náklady přípojku pořídila (§ 3 odst. 6 téhož zákona, jenž se ale prosadí teprve ode dne nabytí účinnosti). V případě přípojek vzniklých před datem nabytí účinnosti se naopak za vlastníka celé přípojky podle § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích považuje vlastník připojené stavby či pozemku, ale je možné prokázat, že vlastníkem je ve skutečnosti někdo jiný.
25. Do 1. 1. 2002 právní úprava dělila kanalizační přípojku na veřejnou a domovní část. Domovní část přípojky byla část, která byla na připojené nemovitosti, pokud nebylo stanoveno jinak (§ 2b odst. 1 vyhlášky č. 144/1978 Sb.). Byla-li kanalizační přípojka napojena na uliční stoku na veřejném prostranství, což je nynější případ, byla veřejnou částí přípojky **ta část, která byla uložena na tomto veřejném prostranství, až po místo, kde toto veřejné prostranství poprvé opouští** [§ 2b odst. 3 písm. a) téže vyhlášky]. Domovní část byla považována za součást nemovitosti, k jejímuž odvádění odpadních vod sloužila. Veřejná část byla považována za součást veřejné kanalizace [§ 2 odst. 2 písm. b) téže vyhlášky].
26. Do 1. 1. 2002 vycházela judikatura z toho, že kanalizační přípojka byla součástí pozemku, a nebyla samostatným předmětem právních vztahů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 3/90, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 4/1992, nebo rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 1. 1994, sp. zn. 3 Cdo 375/X). Zákon o vodovodech a kanalizacích s účinností od 1. 1. 2002 zavedl v § 3 odst. 3 pravidlo, že vlastníkem kanalizační přípojky, popřípadě **jejích částí** zřízených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, je vlastník pozemku nebo stavby připojené na kanalizaci, neprokáže-li se opak. Změnu pohledu na pojmání přípojek s účinností od 1. 1.

2002 potvrdil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1308/2003. Nejvyšší soud vyslovil, že zákon o vodovodech a kanalizacích „určuje, kdo je vlastníkem vodovodní přípojky; pokud jde o přípojky zřízené před dnem nabytí účinnosti zákona, tedy před 1. 1. 2002, je jím vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, neprokázali se opak; vlastníkem přípojek zřízených po tomto datu je osoba, která na své náklady přípojku pořídila. Ze zákona vyplývá, že kanalizační a vodovodní přípojky **nejdou nadále součástí pozemku, ve kterém jsou umístěny.**“ (zvýrazněno soudem). I historické kanalizační přípojky tak začaly být pojímány jako samostatné věci a předměty právních vztahů (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2653/2011).

27. Účelem § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích ovšem nebylo konstitutivně měnit vlastnické vztahy k přípojkám, ale pouze stanovit právní domněnku vlastnictví, kterou lze vyvrátit důkazem opaku, např. dokladem o zřízení přípojky či dokladem o předání nebo převzetí přípojky. Jeho účelem bylo vnést pořádek do vlastnických vztahů k přípojkám, které byly často nepřehledné s ohledem na dřívější pojetí přípojek jako součástí věci, kdy přípojka sestávala z veřejné části, která byla součástí veřejného vodovodu, a domovní části, která byla považována za součást připojené nemovitosti (pozemku). Jednotlivé části přípojky tak mohly být ve vlastnictví rozdílných subjektů (srov. Nohejl, L., Žaludová, L. a kol. Zákon o vodovodech a kanalizacích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 39.). Toto pravidlo tedy na vlastnickém právu k přípojkám vybudovaným před 1. 1. 2002 ničeho nezměnilo, zjednodušilo však dokazování. Bylo možné prokázat, že vlastníkem přípojky nebo jejích částí není vlastník pozemku nebo stavby připojené na kanalizaci, ale jiná osoba, neboť na přípojku a její části je třeba hledět jako na samostatnou věc v právním smyslu.
28. Správní orgány vycházely z toho, že není podstatné, zda byla přípojka provedena před 1. 1. 2002, nebo později. To s ohledem na shora uvedené tedy nemůže obstát. Kdo přípojku nechal na své náklady zhotovit, je totiž podstatné teprve v případě přípojek zřízených (provedených) v roce 2002 a později.
29. Dále je třeba upozornit na to, že pro případ, že by se jednalo o kanalizační přípojku zhotovenou po roce 2001, žalobce předložil listiny, ze kterých, v kombinaci s dalšími podklady obsaženými ve správním spise, plynou pochybnosti o tom, že předchozí vlastník nechal na své náklady zhotovit celou kanalizační přípojku (tj. v rozsahu, ve kterém bylo nařízeno její odstranění). Bylo proto na správních orgánech, aby se s těmito důkazy vypořádaly a postavily na jisto, kdo na své náklady nechal jednotlivé části přípojky provést.
30. Ze správního spisu ovšem nelze zjistit, kdy přesně byla realizována část přípojky zakreslená v situačním výkresu prvostupňového rozhodnutí mezi hranicí pozemku p. č. st. XA a body 3 a 4 a kdo ji nechal na své náklady zhotovit. Závěr správních orgánů, že celou kanalizační přípojku nechal zhotovit předchozí vlastník, nemá oporu ve spise, resp. přinejmenším nebyl srozumitelně vysvětlen.
31. Obecní úřad rozhodnutím ze dne 15. 6. 1998, č. j. 4631/98 Sú, vydal územní rozhodnutí na stavbu kanalizace v obci na pozemcích p. č. X vč. XC a XE. Podle připojeného výkresu „Pozemková situace“ je kanalizace na pozemku p. č. XC u rodinného domu čp. X řazena do části „AA“. Dne 18. 8. 1999 vydal stavební úřad souhlas se stavbou kanalizace. Z rozhodnutí okresního úřadu ze dne 26. 6. 2002, č. j. 040/457/2002, plyne, že okresní úřad rozhodnutím ze dne 31. 8. 1999, č. j. 040/1059/99-Vr, povolil stavbu splaškové kanalizace.
32. Správní orgány vycházely z toho, že užívání stoky bylo povoleno rozhodnutím okresního úřadu ze dne 10. 4. 2002, č. j. 040/89/2002. S tím lze souhlasit. Okresní úřad tímto

rozhodnutím povolil obci užívání zhotovené kanalizace – **stoky AA v úseku Š59–Š72 na pozemcích p. č. XE a p. č. XC**, za účelem odvedení splaškových vod z přilehlých nemovitostí. Z odůvodnění přitom plyne, že označení **Š59–Š72** náleží *již vybudovaným šachtám*. O této celé kanalizaci bylo 19. 3. 2002 při místním šetření konstatováno, že je provedena, a to v souladu se schválenou dokumentací.

33. Z výše uvedeného plyne, že nejpozději k 19. 3. 2002 se na pozemku p. č. XC nacházela kanalizace včetně šachet **Š59–72**. Tento závěr nevyvrací ani smlouva o dílo, kterou uzavřela obec dne 8. 8. 2002. Obec, jako objednatel, uzavřela se společností Inženýrské stavby s. r. o., jako zhotovitelem, smlouvu o dílo, jejímž předmětem byla realizace „*Splaškové kanalizace Panenské Břežany – II. etapa*“ – Stoka A Š17-41, A3, A4, A5, **AA 72-74, AA 1**, AB1, AC, AD a AD1, a to bez veřejných částí domovních přípojek. Doba realizace byla stanovena od září 2002 do července 2003. Podle smlouvy měla být kanalizace zhotovena do července 2003. Smlouva o dílo se tedy netýkala části kanalizace s *šachtami Š59–Š72*, jejíž užívání na pozemcích XC a XE povolil okresní úřad rozhodnutím z 10. 4. 2002, č. j. 040/89/2002, nýbrž na stoce AA pouze šachet Š1 a **Š72–74**. Soud tak zdůrazňuje, že k 19. 3. 2002 se na pozemcích p. č. XE a p. č. XC nacházela kanalizace včetně šachet **59–72**. Označení šachet přitom považuje soud za klíčové.
34. Žalobce totiž k odvolání předložil průvodní zprávu a výkres k akci „*Kanalizační přípojka – JUDr. H. V., Mgr. M. I. – Pan. Břežany č. p. X*“ z června 2003. Podle průvodní zprávy mělo jít o vybudování kanalizační přípojky pro rodinný dům čp. X. „*Vlastní přípojka je kanalizační PVC 150/4,0 mm, celkové délky 7 m, z toho 6 m na veřejném pozemku. Veřejná část kanalizační přípojky je stávající zaslepená odbočka DN 150 délky 6 m. Revizní čistící šachtička bude umístěna na soukromém pozemku 1 m za vraty. Potrubím PVC 150 bude napojena na stávající odbočku 150 z kanalizace – stoky AD – PVC JUMBO 250 v hloubce 1,60 m. Z šachty se provede propojení na stávající vnitřní odpady v délce 3 m.*“ Podle části výkresu s označením „*Řez*“ má být rodinný dům vnitřním odpadem v délce 3 m napojen na šachtu. Z šachty povede potrubí PVC 150/4,0 mm v délce 7 m (z toho 1 m na pozemku p. č. st. XA) až do „*st. kanalizace PVC JUMBO 250 AD*“ začínající šachtou s označením **Š68**. Z těchto listin plyne, že cílem předchozího vlastníka bylo napojit rodinný dům čp. X na stávající odbočku kanalizace (stoky).
35. Šachta **Š68** byla na pozemku p. č. XC ke dni 19. 3. 2002 již umístěna. Proto pokud je ve výkresu projektové dokumentace vyznačena stávající šachta **Š68**, na kterou chtěl předchozí vlastník napojit vlastní přípojku z pozemku p. č. st. XA, je důvodné se domnívat, že vlastní přípojku chtěl napojit skrze již vybudovanou šachtu **Š68** na již zhotovenou kanalizaci.
36. Podle prvostupňového rozhodnutí bylo nařízeno odstranění přípojky, která z ptací perspektivy tvoří mezi body 2 a 3 situačního výkresu převrácené písmeno „L“ (bod 4 svírá úhel mezi body 2 a 3). Část výkresu k projektové dokumentaci s označením „*Půdorys*“ vyobrazuje potrubí přípojky ve tvaru převráceného písmena „L“. Tam zachycené umístění šachty **Š68** na první pohled odpovídá bodu 4 z prvostupňového rozhodnutí. Umístění šachty **Š68** je v části výkresu „*Řez*“ i „*Půdorys*“ považováno za *stávající* kanalizaci („*st. kanalizace*“). Z ní pak dle výkresu vede *stávající* odbočka („*stáv. odbočka*“), která má mít dle průvodní zprávy i výkresu na veřejném pozemku délku 6 metrů, a vizuálně se jeví, že odpovídá úseku mezi hranicí pozemku p. č. st. XA a bodem 4 z prvostupňového rozhodnutí. Soud má proto pochybnosti, zda část přípojky vyznačená v situačním výkresu prvostupňového rozhodnutí mezi hranicí pozemku p. č. st. XA a body 3 a 4 byla realizována předchozím vlastníkem. Spíše se mu jeví, že tak učinila obec v období do 19. 3. 2002, kdy byla zhotovena **stoka AA**

v úseku šachet Š59–Š72, jak plyne z rozhodnutí ze dne 10. 4. 2002, č. j. 040/89/2002. Podklady, ze kterých by se dal vyvodit jednoznačný závěr, ať už potvrzující, nebo vyvracející výše nastíněný závěr, však správní spis neobsahuje.

37. Správní spis sice obsahuje příjmové pokladní doklady č. AF0881987 a AF0881036 z 12. 5. 2003, skutkový stav ovšem neozřejmily. Žalovaný k nim v napadeném rozhodnutí uvedl, že deklarují, že investorem přípojky byl předchozí vlastník. Již se však nezabýval tím, zda předchozí vlastník platil Obecnímu úřadu Panenské Břežany za již zhotovenou část kanalizační stoky k šachtě **Š68**, tj. úsek mezi body 3 a 4 (popř. i odbočku v délce 6 metrů k hranici pozemku p. č. st. XA), nebo za zcela novou přípojku, případně její část. Z pokladních dokladů to zjistit nelze. Účel placení je v dokladech popsán jen jako kanalizační přípojka a kanalizační projekt. Nic bližšího tam uvedeno není. Bez dalších skutkových zjištění (např. výsledkem předchozího vlastníka či jeho partnerky, která je též uvedena v průvodní zprávě, či stavebními deníky) by byly jakékoli závěry předčasné. Pokladní doklady proto mohou být pouze určitým vodítkem ke konkrétním závěrům, avšak s jistotou je nepotvrzují. Na druhou stranu soudu za této důkazní situace nepřijde příliš pravděpodobné, že by předchozí vlastník platil obci za zřízení již vybudované části kanalizace (přípojky) směrem od šachty **Š68** a za vypracování projektu k ní až několik let poté, co obec na tuto část získala územní rozhodnutí, a více než jeden rok od povolení užívání.
38. Pokud by se pokladní doklady vztahovaly na část kanalizační stoky k šachtě **Š68**, tj. na odstraňovaný úsek mezi hranicí pozemku p. č. st. XA a body 3 a 4, správní orgány se nezabývaly tím, zda zaplacením vzniklo předchozímu vlastníkovu vlastnické právo, nebo zda tím na něj přešlo, a pokud ano, zda následně na žalobce přešlo vlastnické právo k tomuto úseku (k tomu viz další výklad).
39. Ze správního spisu tak nelze v tuto chvíli přesvědčivě zjistit, kdo a kdy nechal na své náklady provést část odstraňované přípojky mezi hranicí pozemku p. č. st. XA a body 3 a 4. Pro určení vlastnického práva je však s ohledem na shora citovaný vývoj právní úpravy a judikatury kruciólní zjistit odpověď na tyto otázky, neboť z nich případně vyplýne, kdo se stal jejím vlastníkem. Odpověď na otázku, kdo je vlastníkem přípojky či jejích částí, přitom byla pro rozhodnutí stěžejní. Každou část přípojky totiž mohl vlastnit někdo jiný. Skutková zjištění správních orgánů jsou tak neúplná a vyžadují doplnění, které se týká samé podstaty předmětu řízení. Za této situace nemohly správní orgány žalobci (resp. vlastníkům domu) nařídit odstranění kanalizační přípojky v celém rozsahu. Soud nepřistoupil k doplnění skutkových zjištění, protože jeho úlohou není nahrazovat činnost správních orgánů. Žaloba je tak v této části důvodná.
40. Soud dále uvádí, že se mu na základě obsahu spisu jeví jako pravděpodobné, že se na část kanalizační přípojky v úseku od zaústění do kanalizační stoky až po šachtu **Š68** (tj. úsek mezi body 3 a 4 situačního výkresu) může vztahovat územní rozhodnutí ze dne 15. 6. 1998, č. j. 4631/98 Sú, a stavební povolení ze dne 31. 8. 1999, č. j. 040/1059/99-Vr. Nelze si nevšimnout toho, že podle výkresu „*Pozemková situace*“ k územnímu rozhodnutí byla kanalizace povolena **až na úroveň hranice pozemku p. č. st. XA** (domu čp. X). Při porovnání tohoto výkresu se situačním výkresem vloženým v prvostupňovém rozhodnutí a s výkresy společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a. s., (např. ze dne 20. 12. 2022, č. O220701X735) se situace jeví tak, že úsek mezi body 3 a 4 dle situačního výkresu byl původně povolenou kanalizační stokou, která se v průběhu času změnila na (veřejnou) část přípojky. Změna mohla nastat např. kvůli vedení navazující kanalizační stoky od bodu 3, tj. od šachty **Š68**,

ulicí XB na pozemku p. č. XE, na kterou se územní rozhodnutí z roku 1998 nevztahovalo a která tehdy v projektové dokumentaci nebyla navržena. Pokud by se na úsek mezi body 3 a 4 územní rozhodnutí a stavební povolení vztahovalo, nejednalo by se o nepovolenou část přípojky a nemohlo by být nařízeno její odstranění, ať už by byl jejím vlastníkem kdokoli. I v tomto ohledu je třeba, aby správní orgány skutková zjištění doplnily a postavily na jisto, k čemu se rozhodnutí z roku 1998 a 1999 vztahují.

41. Pro úplnost lze doplnit, že rozhodnutí okresního úřadu ze dne 10. 4. 2002, č. j. 040/89/2002, o povolení užívání samo o sobě nečiní z části přípojky povolenou stavbu. V tomto ohledu lze poukázat na závěry uvedené v rozsudku ze dne 14. 5. 2008, č. j. 3 As 11/2007-92, v němž NSS uvedl, že *„existence kolaudačního rozhodnutí je pro splnění podmínek řízení dle ust. § 88 odst. 1 písm. b) [zákona č. 50/1976 Sb.] právně bezvýznamná. (...) Nelze souhlasit s názorem stěžovatele, že vydané kolaudační rozhodnutí nahrazuje soulad provedení stavby s platným stavebním povolením. Ačkoliv stavební úřad v kolaudačním řízení zejména zkoumá, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení (...), nemůže případné pochybení stavebního úřadu při vydání kolaudačního rozhodnutí zhojit (legalizovat) opomenutý, nicméně podstatný rozpor provedené stavby se stavebním povolením. Sama existence kolaudačního rozhodnutí, byť i pravomocného, nebrání tak postupu stavebního úřadu v řízení o nařízení odstranění stavby podle § 88 odst. 1 stavebního zákona, proto úvahy, zda je kolaudační rozhodnutí pravomocné či nikoliv, jsou pro splnění podmínek dle ust. 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona bezpředmětné.“* Nepovolená stavba zůstává nepovolenou stavbou tak dlouho, dokud není stavebním úřadem dodatečně povolena, nebo dokud není odstraněna (rozsudek NSS ze dne 3. 5. 2024, č. j. 6 As 361/2023-40, bod 24). Vydané rozhodnutí o povolení užívání nenahrazuje soulad provedení stavby s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením (srov. též rozsudek NSS ze dne 22. 2. 2018, č. j. 7 As 70/2017-29, č. 3722/2018 Sb. NSS, bod 21).
42. Lze proto shrnout, že úkolem správních orgánů bude zjistit, kdy a případně na čí náklady byla provedena část přípojky v úseku mezi hranicí pozemku p. č. st XA a body 3 a 4 situačního výkresu prvostupňového rozhodnutí. Ověří, v jakém rozsahu byla provedena původní kanalizační stoka podle územního rozhodnutí ze dne 15. 6. 1998, č. j. 4631/98 Sú, a stavebního povolení ze dne 31. 8. 1999, č. j. 040/1059/99-Vr, a zda se na část „odstraňované“ kanalizační přípojky tato rozhodnutí rovněž nevztahují. Dále se zaměří na to, jaký byl přesně důvod platby zaznamenané v příjmových pokladních dokladech č. AF0881987 a AF0881036. V návaznosti na tato zjištění teprve posoudí, kdo a kdy nabyl vlastnické právo k přípojce či jejím částem. Poté případně zjistí, zda později došlo k převodu vlastnického práva k přípojce či jejích částí a na koho. Na základě toho uváží, zda lze žalobci nařídit odstranění přípojky a v jakém rozsahu.
43. Kanalizační přípojka je samostatná věc v právním smyslu a je pojímána jako příslušenství věci. Zde soud upozorňuje na rozdíly v právní úpravě podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které by mohly mít na posouzení věci vliv. Podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 zavedené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platí pro nakládání s příslušenstvím věci vyvratitelná domněnka, že příslušenství věci sdílí osud věci hlavní. Podle § 510 odst. 2 platí, že právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci se týkají i jejího příslušenství. Pokud tedy vlastník nemovitosti připojené na přípojku či její část převáděl vlastnické právo k nemovitosti třetí osobě, bylo předmětem převodu i vlastnické právo k jím vlastněné přípojce, pokud ve

smlouvě o převodu nebylo výslovně uvedeno jinak, resp. pokud z jiného právního jednání nevyplývá, že přípojka osud nemovitosti nesdílela. Do 31. 12. 2013, tj. za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ale neplatila pro nakládání s příslušenstvím věci hlavní vyvratitelná domněnka, že příslušenství věci sdílí osud věci hlavní. Přípojky, jakožto příslušenství nemovitosti při převodu vlastnického práva k nemovitosti, byly součástí převodu, pouze pokud ve smlouvě mezi původním a novým vlastníkem nemovitosti byla vyjádřena vůle přípojky převést, např. pokud bylo stanoveno, že se nemovitost převádí se vším jejím příslušenstvím (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000).

44. V případě, že správní orgány zjistí, že odstraňovanou přípojku či jakoukoli její část nechal na své náklady pořídit (zhotovit) po roce 2001 předchozí vlastník domu, musí se zabývat tím, zda na žalobce přešlo vlastnické právo k přípojce, případně k jaké části. Správní spis v tomto směru obsahuje pouze výpis z katastru nemovitostí, podle něhož žalobce (spoluvlastníci domu) nabyt pozemky p. č. st. XA a p. č. XD na základě kupní smlouvy ze dne 6. 7. 2022. Z ničeho ovšem nelze dovodit, od koho nabyt vlastnické právo a co bylo obsahem kupní smlouvy, resp. zda byl jejím předmětem i převod přípojky jako příslušenství nemovitostí.
45. Soud nicméně upozorňuje na to, že žalobce v odvolání uvedl, že vlastníci domu v pozemcích p. č. st. XA a XB objevili zhroutčenou trubku a vyměnili ji (tj. patrně část úseku mezi body 2 a 4 situačního výkresu). Žalovaný se tímto tvrzením prakticky nezabýval. Správní orgány se proto v dalším řízení zaměří i na to, zda a kdy došlo k výměně, a posoudí, zda přípojka v těchto pozemcích není od „výměny“ ve vlastnictví vlastníků domu, případně v jakém rozsahu, jako zcela nová stavba (věc). Žalobce přitom nerozporoval, že je vlastníkem části přípojky, která se nachází na pozemku p. č. st. XA.
46. Soud shrnuje, že obsah správního spisu neobsahuje dostatečné poklady pro to, aby bylo žalobci uloženo odstranění kanalizační přípojky v rozsahu specifikovaném v prvostupňovém rozhodnutí.

Závěr a náklady řízení

47. S ohledem na shora uvedené závěry soud prvostupňové a napadené rozhodnutí zrušil podle § 76 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 78 odst. 3 s. ř. s., protože skutkový stav, který vzal stavební úřad a žalovaný za základ napadeného rozhodnutí nemá oporu ve správním spisu a současně vyžaduje zásadní doplnění. Zároveň podle § 78 odst. 4 s. ř. s. věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Vysloveným závazným právním názorem je žalovaný v dalším řízení vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
48. Soud neprováděl dokazování listinami označenými žalobcem v žalobě. Prvostupňové rozhodnutí, napadené rozhodnutí, odvolání, sdělení stavebního úřadu z 11. 1. 2024, č. j. STO-6220/2023 Ži, průvodní zpráva a dokumentace ke stavbě kanalizační přípojky jsou součástí správního spisu, který měl soud k dispozici, a jehož obsah není předmětem dokazování (srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud neprováděl dokazování výpisem z katastru nemovitostí, protože nebylo sporné, kdo byl ke dni vydání napadeného rozhodnutí vlastníkem pozemků st. XA, XB a XC, nadto to plyne z obsahu správního spisu. Soud neprovedl k důkazu ani stavební povolení stavebního úřadu ze dne 15. 8. 2007, č. j. 3321/2007-Sú/Kp, neboť obsah správního spisu vyžaduje zásadní doplnění, přičemž žalobce již ve správním řízení důvodně zpochybnil závěry správních orgánů. Soud neprovedl důkaz ani sdělením společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a. s.,

ze dne 21. 6. 2023, včetně zaměření z 15. 5. 2023, protože několik zaměření kanalizace od této společnosti je součástí správního spisu a otázkou vlastnického práva k přípojce se budou muset správní orgány věnovat v dalším řízení znovu. Smlouvu o dílo předloženou obcí nebylo třeba k důkazu provádět, protože byla součástí správního spisu.

49. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobci, který byl ve věci úspěšný, náleží plná náhrada nákladů řízení. Náklady vynaložené v řízení před soudem tvoří zaplacený soudní poplatek za podání žaloby ve výši **3 000 Kč** a zaplacený soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku ve výši **1 000 Kč**. Jiné náklady žalobce nepožadoval a dle obsahu soudního spisu mu žádné jiné nevznikly. Náklady žalobce celkem činí **4 000 Kč**. Náhrada nákladů řízení je splatná ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).
50. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. soud dále rozhodl, že žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim neuložil žádnou povinnost a ani neshledal žádné důvody zvláštního zřetele hodné k přiznání náhrady nákladů řízení

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 nejblíže 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.

Praha 8. září 2025

Mgr. Ing. Petr Šuránek v.r.
předseda senátu

