



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Jana Jirásky, Ph.D., a JUDr. Terezy Matuškové v právní věci

žalobce: **LESKOMA Real s. r. o.**
sídlem Bohunice č. e. 144, 625 00 Brno
zastoupený advokátkou Mgr. Zuzanou Chadimovou
sídlem Náměstí Míru 24, Židlochovice

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. 1. 2024, č. j. MMB/0055577/2024, sp. zn. OUSR/MMB/0400250/2023/2,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému se nepřiznává náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání a potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – Bohunice, stavební úřad, sp. zn. S-BBOH/04698/20/SÚ, č. j. BBOH/04109/23/SÚ ze dne 26. 6. 2023. Stavební úřad žalobci nařídil odstranit objekt pro rodinnou rekreaci a kovovou

lávku – na pozemcích p. č. 1110/1, 1110/2 a 975/1 vše v k. ú. Bohunice, obec Brno. Stavební úřad dospěl k závěru, že stavby byly realizovány bez příslušného rozhodnutí, opatření či jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem, a tím byly naplněny podmínky pro vydání rozhodnutí dle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Žalovaný se s rozhodnutím stavebního úřadu zcela ztotožnil. Podle správních orgánů se v posuzované věci nejedná o rekonstrukci původního objektu, nýbrž o novostavbu, jejíž realizace vyžadovala samostatné stavební povolení.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

2. Žalobce namítá, že napadené rozhodnutí je nezákonné, protože žalovaný dostatečně nezjistil skutkový stav a závažným způsobem porušil jeho procesní práva. Žalovaný vydal napadené rozhodnutí, aniž by měl k dispozici dostatečné důkazy o tom, že původní stavba byla skutečně celá odstraněna. Rozhodnutí žalovaného podle žalobce vychází pouze z ničím nepodložených spekulací. Žalobce po celou dobu řízení tvrdil, že obvodové zdi stavby jsou původní. Za doby vlastnictví předchozího vlastníka byly provedeny pouze udržovací práce při zachování původní obvodové konstrukce a významnější rekonstrukcí prošla pouze střecha z důvodu havarijního stavu. V žádném případě nebyla odstraněna celá nadzemní část stavby a vystavena nová nad částí původního sklepa. Správní orgány pouze laicky zhodnotily fotografie stavby. Závěr, který správní orgány učinily, by měl být podle žalobce opřen o znalecký posudek. Ze samotných fotografií nevyplývá, že se jedná o novou stavbu. Správní orgány svůj závěr podrobně neodůvodnily.
3. Správní orgány tak svá rozhodnutí opřely de facto pouze o neodborné vyjádření předchozího vlastníka k charakteru stavebních prací. Předchozí vlastník však své vyjádření čestným prohlášením následně upřesnil – uvedl, že stavební práce představovaly pouze rozsáhlejší rekonstrukci při částečném zachování stávajících konstrukcí, nikoliv kompletní odstranění původní stavby.
4. Správní orgány tedy neměly k dispozici nevyvratitelné důkazy o tom, že se jedná o nepovolenou stavbu. Žalobce nadto ve správním řízení doložil „žádost o zápis novostavby do listu vlastnictví“ tehdejšího vlastníka nemovitosti, podle kterého byla stavba zkolaudována dne 15. 6. 1979. Z historického ortofota je potom zřejmé, že stavba ve stejném půdorysu stála již v roce 1997, tedy déle než 25 let.
5. Žalobce navrhuje napadené rozhodnutí zrušit.

III. Vyjádření žalovaného

6. Žalovaný ve svém vyjádření odkázal na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí. Žalovaný je přesvědčen, že v provedeném správním řízení postupoval v souladu s platným právem, a proto soudu navrhuje podanou žalobu pro nedůvodnost zamítnout.

IV. Posouzení věci

7. Žaloba není důvodná.
8. Spornou skutkovou otázkou mezi žalobcem a žalovaným je, zda sporná stavba (objekt pro rodinnou rekreaci) představuje rekonstrukci (stavební úpravy) již dříve existující stavby, což tvrdí žalobce, nebo naopak novostavbu, což tvrdí žalovaný.
9. 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“.

10. Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona „[s]tavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. 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“ (...).
11. Řízení o dodatečném povolení stavby a řízení o odstranění stavby jsou dvě samostatná řízení, byť jsou spolu v určitých ohledech významně provázána. V každém z těchto řízení však stavební úřad zkoumá naplnění odlišných zákonných podmínek. V řízení o odstranění stavby je stavební úřad oprávněn posuzovat pouze to, zda je stavba provedena bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazujícího anebo v rozporu s ním, a zda stavba nebyla dodatečně povolena. V tomto řízení stavební úřad nemá žádné diskreční oprávnění. Z toho současně vyplývá, že v řízení o odstranění stavby nejsou již jakkoli relevantní námitky týkající se toho, zda stavba mohla či měla být dodatečně povolena, např. tvrzená dobrá víra při realizaci stavby nebo námitky, že stavba není v rozporu s veřejným zájmem či územně plánovací dokumentací (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu /NSS/ ze dne 7. 11. 2018, č. j. 9 As 368/2017 – 48).
12. V posuzované věci je přitom nesporné, že stavba dodatečně povolena nebyla.
13. Není tedy sporu o naplnění druhé části hypotézy § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tedy že „stavba nebyla dodatečně povolena“.
14. Z první části citovaného ustanovení však plyne ještě další podmínka, která musí být naplněna, aby bylo možné rozhodnout o odstranění stavby, a to že stavba byla provedena bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem. Pokud stavba žádný takový úkon nevyžadovala, není důvod k jejímu odstranění (viz např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 11. 2020, č. j. 43 A 126/2018 – 48).
15. Proto je v tomto řízení relevantní argumentace žalobce, že se jedná „pouze“ o rekonstrukci – stavba nevyžadovala územní rozhodnutí ani stavební povolení (srov. rozsudek NSS č. j. 6 As 314/2023-38, odst. 16). Žalobce přitom totožnou argumentaci jako v žalobě uplatnil též v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu.
16. Stavební úřad „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“ (viz rozsudek NSS ze dne 18. 11. 2019, č. j. 3 As 311/2017 – 31, bod 20). Důkazní břemeno k prokázání existence zákonných předpokladů pro nařízení odstranění stavby tedy leží na správních orgánech, nikoli na stavebníkovi. Stavebníka tíží břemeno k prokázání souladu stavby se zákonem v řízení o dodatečném povolení stavby. Neuneseli stavebník v řízení o dodatečném povolení stavby důkazní břemeno, nelze žádosti o dodatečné povolení vyhovět, a v takovém případě bude naplněna jedna z podmínek pro vedení řízení o odstranění stavby (stavba nebyla dodatečně povolena). V tomto řízení však bude již na správním orgánu, aby prokázal též to, že stavba byla provedena bez rozhodnutí, opatření či jiného úkonu stanoveného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním.

17. Podle zdejšího soudu správní orgány v posuzované věci skutkový stav zjistily dostatečně. Vycházely přitom především z protokolu o kontrolní prohlídce, kterou stavební úřad provedl dne 25. 6. 2020 a při níž pořídil fotodokumentaci. Zjištění z kontrolní prohlídky popsal žalovaný v napadeném rozhodnutí takto: „na pozemcích p. č. 1110/1 a 1110/2 k. ú. Bohunice se nachází stavba – objekt pro rodinnou rekreaci o půdorysných rozměrech 8,75 m x 4,66 m, z pořízené fotodokumentace je zřejmé, že se jedná o jednopodlažní objekt opatřený sedlovou střechou s podkrovím, stěny jsou zděné z pórobetonových tvárnic, zdivo je založeno na původním sklepu a částečně na tzv. ztraceném bednění, kterým byl obestavěn původní sklep“.
18. Těžiště argumentace žalovaného potom představuje dále citovaná pasáž napadeného rozhodnutí, ve které žalovaný zároveň vypořádal odvolací námitky: *„Ze spisového materiálu vyplývá, že odvolatel k přípisu ze dne 22.2.2022, který zaslal na stavební úřad a ve kterém se vyjádřil k podkladům rozhodnutí, přiložil také kopii tzv. „porovnání historických ortofoto“. Jedná se o listinu, která obsahuje aktuální letecký snímek území, kde se nachází předmětná stavba a letecký snímek téhož území z roku 1997. Porovnáním snímků lze zjistit, že předmětná stavba má v aktuálním stavu zcela jinou střechu. Zatímco původní sedlová střecha měla hřeben v kolmém směru k ose přilehlé komunikace, sedlová střecha v aktuálním stavu má hřeben rovnoběžný s osou přilehlé komunikace. Jedná se tedy o úplně jinou konstrukci střechy. Z fotodokumentace, která byla stavebním úřadem pořízena při kontrolní prohlídce dne 25.6.2020 je zcela zřejmé, že všechny obvodové zdi 1.NP předmětné stavby jsou celé nově vyzděny z pórobetonových tvárnic, totéž se týká i zdí štítových. Z fotodokumentace je také zcela zřejmé, že objekt je opatřen novou střechou. Dále je z fotodokumentace seznatelné, že obvodové zdivo je založeno na původním sklepu a částečně na tzv. ztraceném bednění, kterým byl obestavěn původní sklep, jak v napadeném rozhodnutí konstatoval stavební úřad. Odvolací správní orgán, na rozdíl od odvolatele, je toho názoru, že fotodokumentace pořízená stavebním úřadem zcela jasně dokládá, že se jedná o novou stavbu. Tomuto názoru svědčí i rozsudek Nejvyššího správního soudu 8 As 75/2010 ze dne 19.dubna 2013, který odkazuje na názor Městského soudu v Praze, podle něhož „při ubourání převážné většiny původní stavby a následném postavení nové s využitím zbylých částí stavby původní nelze hovořit o tom, že původní stavba byla zachována; jedná se o zhotovení nové stavby, do níž byly toliko zakomponovány zachovalé prvky původní, jinak z valné části odstraněné stavby“ (dostupné na www.nssoud.cz). Na této skutečnosti nemůže nic měnit čestné prohlášení stavebníka – paní M. B. ze dne 22.2.2022, na které odvolatel odkazuje a ve kterém jmenovaná uvedla, že „jakožto laik a neodborná osoba v oboru stavebnictví nedovedla rozlišit, zda stavební práce provedené na stavbě č. ev. 144 představovaly rozsáhlejší rekonstrukci (tj. úpravu stávajícího objektu) anebo odstranění původní stavby a výstavby nové stavby..... práce na stavbě č. ev. 144 sama neprováděla a že po konzultaci s osobami, které stavební práce na stavbě č. ev. 144 fakticky prováděly, upřesnila svá tvrzení uvedená při jednání u stavebního úřadu dne 24.8.2020 tak, že stavební práce provedené v roce 2019 a 2020 na stavbě č. ev. 144 představovaly pouze rozsáhlejší rekonstrukci při částečném zachování stávajících konstrukcí a nikoliv kompletní odstranění původní stavby a výstavbu nové.“ Odvolací správní orgán musí konstatovat, že citované čestné prohlášení paní M. B. nemá žádnou vypovídací hodnotu a samo o sobě budí pochybnosti. Jmenovaná připouští, že nedovedla rozlišit mezi rozsáhlejší rekonstrukcí objektu a výstavbou nového. Její odkaz na konzultaci s osobami, které práce na stavbě prováděly, je nekonkrétní a nejednoznačný. Naproti tomu zjištění stavebního úřadu uvedená v protokolu z kontrolní prohlídky konané na místě stavby dne 25.06.2020, doložené fotodokumentací, odpovídají požadavkům ust. § 3 správního řádu. Toto ustanovení ukládá správnímu orgánu postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné*

pochybnosti. Odvolací správní orgán se ztotožňuje s hodnocením stavebního úřadu, které uvedl v napadeném rozhodnutí, tj., že předmětné stavby posoudil jako stavby nové.“

19. Zdejší soud se s judikaturními východisky, o které se žalovaný opírá, ztotožňuje. Odstranění převážné většiny původní stavby až do základů a následně realizace nové stavby s využitím několika fragmentů stavby původní nelze hodnotit jako stavební úpravu. Jinými slovy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (typicky při úplné destrukci jeho obvodových zdí), je nepochybné, že původní stavba zanikla. Jedná se o názor, který se v judikatuře správních soudů hojně vyskytuje a zdejší soud nemá důvod se od něj odchýlit.
20. Za rozhodné je tedy nutno považovat zejména obvodové zdi, neboť judikatura klade důraz na míru jejich destrukce – jsou to právě obvodové zdi, které vymezují plochu stavby a tím ji definují v prostoru. Po částečném zbourání zdí je nutno posoudit míru tohoto zásahu. Vnitřní dispoziční řešení a bourání vnitřních nenosných stěn (příček) nemá pro hodnocení zániku stavby význam, stejně jako odstranění střechy.
21. Podle zdejšího soudu bylo v posuzovaném správním řízení dostatečně prokázáno, že původní stavba na pozemku byla až do základů odstraněna, tedy včetně obvodových zdí. Tato skutečnost je patrná z fotodokumentace obsažené ve správním spisu, z níž je zřejmé, že nová stavba má zcela nové všechny nadzemní konstrukční prvky.
22. Za této situace bylo následně na žalobci, aby tento dostatečně podložený skutkový závěr správních orgánů vyvrátil, např. předložil fotografie původní stavby, či rekonstrukce nebo jinými důkazními prostředky prokázal své tvrzení, že na stavbě byly provedeny pouze udržovací práce při zachování původní obvodové konstrukce. To však neučinil.
23. Správní orgány nebyly povinny si k posouzení sporné otázky vyžádat znalecký posudek. Znalce je podle § 56 správního řádu třeba ustanovit v případě, že rozhodnutí správního orgánu závisí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, a současně nelze takové odborné posouzení skutečností opatřit od jiného správního orgánu. Znalecký posudek své využití nalezne zejména tehdy, nespadá-li otázka, která má být znaleckým posudkem zodpovězena, do věcného rozsahu působnosti správního orgánu. Naopak znalec se nepřibírá, pokud správní orgán sám potřebnými odbornými znalostmi disponuje. Právě tato druhá situace nastala v případě žalobce. Správní orgány jsou stavebními úřady, které disponují v tomto oboru dostatečnými odbornými znalostmi. Byly tak plně způsobilé posoudit, zda se jedná o stavbu novou, či nikoli.
24. Pro vyvracení veškerých pochybností potom zdejší soud provedl na jednání jako důkazy snímky z webového portálu www.mapy.cz při využití funkce panorama, která umožňuje porovnat stav v území v průběhu let. V tomto konkrétním případě byla z dotčeného území pořízena fotodokumentace během let 2023, 2022, 2021 a 2019. Soud provedl důkaz snímky z let 2019 a 2021. V roce 2019 se na pozemku nacházela původní stavba, v následujících letech již stavba nová.
25. Již na první pohled je zřejmé, že původní stavba vykazuje známky stáří – zdivo je poškozené, nepravidelné, s viditelnými trhlinami a degradací povrchu. Naproti tomu nová budova je postavena z moderních bílých tvárnic, které jsou pravidelné, čisté a bez známek opotřebení. Taková změna není podle soudu dosažitelná pouhou opravou původního zdiva. Ze snímků rovněž vyplývá, že nová stavba má odlišné proporce i rozmístění otvorů; to jednoznačně ukazuje, že nejde o pouhou rekonstrukci ale o zcela novou konstrukci. Za této situace je přitom nerozhodné, zda je nová stavba umístěna zcela na půdorysu stavby staré či nikoli.

26. Námitka týkající se pasportizace stavby nebyla uplatněná v žalobě, ale až u jednání soudu a jedná se tak o námitku opožděnou, kterou se soud zabývat nemůže.
27. Soud tedy nemá pochyb, že v daném případě došlo k úplnému odstranění stavby staré a vybudování stavby nové. Správní orgány tedy dostatečně zjistily stav věci a napadené rozhodnutí je v souladu se zákonem.

V. Závěr a náklady řízení

28. Krajský soud na základě shora provedeného posouzení neshledal žalobu důvodnou, a proto ji zamítl ve smyslu § 78 odst. 7 s. ř. s.
29. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Podle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. V dané věci neúspěšný žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení a žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 21. 10. 2025

Petr Šebek v. r.
předseda senátu