



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Michala Jantoše a soudkyň Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Markéty Fialové ve věci

žalobce: **J. M.**
bytem X
zastoupený advokátkou JUDr. Ladislavou Palatinovou
sídlem Tovačovského 2784/24, 767 01 Kroměříž

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 6. 2025, č. j. KUOK 71768/2025, ve věci rozhodnutí o uložení opatření k nápravě,

takto:

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

Odůvodnění:

1. Městský úřad Šternberk provedl dne 2. 5. 2024 z veřejného prostranství kontrolní prohlídku stavu exteriéru domu č. p. X na ulici X v obci X (pozemek parc. č. XA, k. ú. X) se zaměřením na stav uliční fasády a nadstřešní části dvou komínů umístěných na východní polovině sedlové střechy. Zjistil, že omítka a zdivo nadstřešní části dvou komínů jsou zjevně notně zvětřelé, podstatná část omítky chybí a zdivo se drolí. Východní část domu se závadnými komíny se nachází na samé hranici s pozemkem parc. č. XB. Dům se nadto nachází v území městské památkové zóny. Proto bylo nutné provést udržovací práce. Dále zjistil, že vnější uliční omítka západní obvodové stěny domu je v závadném stavu a zjevně postrádá

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

mnohaletou adekvátní údržbu. Omítka je na mnoha místech vzdutá, nesoudržná, opadáva a na některých místech již zcela chybí. Tato strana domu se nachází na hranici s pozemkem s veřejnou komunikací pro pěší na ul. X a ohrožuje tak osoby a zvířata pohybující se v tomto prostoru.

2. Dne 6. 5. 2024 vyzval městský úřad žalobce jakožto vlastníka domu k tomu, aby zjednal nápravu, přičemž lhůta pro zjednání nápravy uplynula dne 20. 10. 2024. Následně stavební úřad rozhodnutím ze dne 3. 2. 2025, č. j. MEST 19409/2025 podle § 295 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) nařídil žalobci, aby provedl udržovací práce v rozsahu odstranění nesoudržného zdiva a omítky nadstřešní části komínů, doplnil chybějící zdivo nadstřešní části komínů a provedl nové omítky a odstranil nesoudržné, vzduté části omítky uliční fasády. Současně stanovil lhůtu a podrobnosti pro realizaci těchto udržovacích prací. Dále žalobci uložil povinnost nahradit náklady správního řízení.
3. Žalobce proti rozhodnutí městského úřadu brojil odvoláním, které žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl. Žalovaný shledal postup městského úřadu zákonným. K námitkám žalobce uvedl, že v řízení městský úřad vycházel z katastru nemovitostí a z obsahu spisu neplyne, že by žalobce nesprávně označil jako vlastníka dotčené nemovitosti. Vydání exekučního příkazu neznamená, že by žalobce pozbyl způsobilost dotčenou nemovitost užívat či udržovat. Podle § 47 odst. 6 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, sice nesmí žalobce s dotčenou nemovitostí nakládat (převádět ji, zatěžovat ji), nicméně podle § 44a odst. 1 exekučního řádu se zákaz netýká běžné správy a udržování majetku. Opravu omítek a dozvění komínů tak nepochybně mohl žalobce učinit. Jedná se o činnosti spadající pod správu a udržování majetku.
4. Žalobce se nyní domáhá zrušení jak napadeného rozhodnutí, tak rozhodnutí městského úřadu. V žalobě předně obsáhle shrnul průběh řízení včetně obsahu jednotlivých procesních úkonů (zejména svého odvolání) a následně vůči napadenému rozhodnutí namítal, že žalovaný pominul, že na nemovitosti vážne exekuční příkaz k jejímu prodeji, jímž bylo účastníkům řízení zakázáno s nemovitostí nakládat. Účinky nařízené exekuce žalovaný posoudil nesprávně, kdy žalobce odkázal na § 335b zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“) a § 47 odst. 6 exekučního řádu. Žalovaný pominul, že vlastnické právo žalobce je omezeno zákazem nakládání s nemovitostí dle § 335b odst. 1 o. s. ř. a povinnost uložená žalobci provést stavební práce na předmětném domě vyžaduje dispozitivní úkony přesahující běžnou správu. To vyplývá zejména z podmínek, které městský úřad žalobci uložil k realizaci nápravných opatření. Dle žalobce je napadené rozhodnutí také nepřezkoumatelné, protože nebyly individualizovány konkrétní bezpečnostní rizika stavby a nebyla odůvodněna proporcionalita uložených opatření, zejména zda není na místě volit jiný prostředek k nápravě, pokud by objektivně dům ve vlastnictví žalobce ohrožoval okolí a bezpečnost, když žalobce ze shora uvedených důvodů není schopen objektivně uložené práce vykonat.
5. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout a zopakoval svou argumentaci uvedenou v napadeném rozhodnutí, kterou soud shrnul výše.
6. U jednání účastníci setrvali na svých dosavadních námitkách.
7. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“),

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

8. Podle § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona platí, že *je-li to nezbytné k ochraně zákonem chráněného veřejného zájmu, stavební úřad může i bez provedené kontroly nařídít opatření k nápravě, které spočívá v povinnosti provést udržovací práce, zejména v případě nedostatečné údržby stavby.*
9. Odst. 2 věta první téhož ustanovení stanoví, že *opatření k nápravě podle odstavce 1 se nařizuje vlastníku stavby nebo pozemku, na němž se záměr nachází.* V odst. 3 se dále uvádí, že *v rozhodnutí o nařízení opatření k nápravě stavební úřad stanoví zejména rozsah, způsob a podmínky jeho provedení a lhůtu k jeho provedení.*
10. Krajský soud nesouhlasí s namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozhodnutí. Městský úřad ve svém rozhodnutí uvedl, že zjištěné závady na komínech a fasádě domu ohrožují bezpečnost osob a zvířat pohybujících se okolo domu a že se jedná o dům nacházející se v městské památkové rezervaci. Dále uvedl, že část střechy, na které se nacházejí poškozené komíny, přímo sousedí s jiným pozemkem a hrozí pád zvětralých částí [k tomu srov. podmínka f) ve výroku 1]. Zjevně tedy vymezil zákonem chráněné zájmy, k jejichž ochraně mají nařízená opatření k nápravě sloužit ve smyslu § 295 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Je pravdou, že se správní orgány výslovně nezabývaly otázkou, zda je možné dosáhnout ochrany chráněných zájmů jiným způsobem, ale dle názoru soudu to nebylo nutné. Předně žalobce v řízení nenamítal, že by bylo možné ochrany chráněných zájmů docílit jinými prostředky. A ze samé povahy věci soudu ani není zřejmé, jak jinak by mělo být odstraněno nebezpečí v podobě pádu omítky a zdiva, než jejich opravou (odstraněním poškozených částí a nahrazením novými). Dle názoru soudu nebylo v této věci nezbytné, aby se správní orgány výslovně a bez vznesené námitky zabývaly přiměřeností uložených opatření. Nutno dodat, že ani v žalobě žalobce nepřichází s žádnou argumentací, pro kterou by bylo možné uložené opatření považovat za nepřiměřené.
11. Dále krajský soud poukazuje na § 44a odst. 1 exekučního řádu, dle kterého platí, že *nerozhodl-li exekutor podle § 44 odst. 4 jinak, nesmí povinný po doručení vyznamenání nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku. Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné. Právní jednání se však považuje za platné, pokud námitku neplatnosti nevznesl exekutor, oprávněný, nebo přihlášený věřitel, aby zajistili uspokojení vymáhané pohledávky. Právní účinky vznesení námitky neplatnosti nastávají od účinnosti právního jednání, dojde-li exekuční příkaz nebo jiný projev vůle exekutora, oprávněného, nebo přihlášeného věřitele všem účastníkům právního jednání, k němuž exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel vznesl námitku neplatnosti.*
12. Podle § 47 odst. 6 exekučního řádu platí, že *majetek, který je postižen exekučním příkazem, nesmí povinný převést na jiného, zatížit ho nebo s ním jinak nakládat. Právní jednání, kterým povinný porušil tuto povinnost, je neplatné.*
13. Obě citovaná ustanovení se týkají tzv. inhibitoria. Jeho smyslem je zabránit tomu, aby exekučně postižený majetek unikl z dosahu exekuce a bylo možné jej použít k uspokojení exekucí vymáhaných nároků. Ustanovení § 47 odst. 6 exekučního řádu (speciální inhibitorium) je nutné vykládat ve vzájemné souvislosti s § 44a exekučního řádu, kterým je založen procesní institut generálního inhibitoria. Generální inhibitorium vztahující se na

všechny majetek povinného je v rámci exekuce doplněno speciálními inhibitorii vztahujícími se k jednotlivým konkrétně určeným věcem a právům postiženým exekučními příkazy. Exekuční řád v § 44a zakotvil výjimky z uplatňování principu generálního inhibitoria tak, že se inhibitorium nevztahuje na běžnou obchodní činnost, uspokojování základních životních potřeb, udržování a správu majetku povinného. Tyto výjimky přitom zůstávají v platnosti i po vydání konkrétních exekučních příkazů. Jen jsou doplněny o další případné výjimky vyplývající z příslušných ustanovení o. s. ř. (srov. KASÍKOVÁ, M. In KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, str. 415-416).

14. Žalobce jako povinný již od doručení vyrozumění o zahájení exekuce podle § 44a exekučního řádu mj. nesměl nakládat se svým majetkem včetně nyní dotčené nemovitosti, vyjma jejího udržování. Nelze souhlasit s žalobcem, že by v rámci provedení udržovacích prací porušil své povinnosti nenakládat s nyní dotčenou nemovitou věcí, protože zákonným omezením se jistě nepříčí realizace nařízených opatření, které mají za cíl odstranit závadný stav stavby, který ohrožuje okolí. Jejich realizace je naopak žádoucí i z pohledu samotné exekuce.
15. Právě žalobce jako vlastník dotčené nemovitosti (stavby) je stále dle § 44a odst. 1 exekučního řádu oprávněn, resp. dle § 167 písm. a) stavebního zákona povinen provádět údržbu stavby, aby plnila základní požadavky na stavby podle § 145 stavebního zákona (zde zejm. mechanickou odolnost a stabilitu). Pod takovou údržbu lze bezesporu zahrnout i udržovací práce nařízené žalobci napadeným rozhodnutím (odstranění nesoudržného zdiva a omítky, doplnění chybějícího zdiva a provedení nové omítky), k tomu srov. § 6 odst. 3 stavebního zákona, který stanoví, že *údržbou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí udržovací práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavebně technický stav stavby tak, aby se co nejvíce snížilo nebezpečí výskytu závady nebo havárie stavby a nedocházelo ke znehodnocení stavby*.
16. Žalobce namítal, že již jen výčet podmínek stanovených v rozhodnutí městského úřadu svědčí o tom, že uložené opatření přesahuje běžnou správu. Tato námitka není podpořena žádnou argumentací a soud nebude za žalobce domýšlet jeho argumentaci. Podmínky, které byly v rozhodnutí městského úřadu zmíněny, slouží k ochraně okolí stavby a k řádnému splnění povinností vyplývajících z právního řádu (nakládání s odpady). Navíc žalobce pomíjí, že citované ustanovení § 44a exekučního řádu pojednává o údržbě, která je pro věc relevantní a kterou žalobce může provádět i přes generální, resp. speciální inhibitorium. Není proto nutné zabývat se tím, zda uložená opatření představují běžnou správu či nikoliv. Jedná se o činnost spadající pod pojem údržba majetku. Jedná se o činnost, jejímž cílem je toliko odstranit nebezpečí pro okolí. V tomto ohledu soud odkazuje přiměřeně na § 1405 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého se prostou správou rozumí činnost spočívající k zachování majetku. Přeneseno pod pojem údržba majetku by se dalo říci, že běžnou údržbou bude vše, co směřuje jen k zachování stavby a k tomu, aby tato stavba plnila zákonné požadavky (k tomu viz výše). To je nepochybně i tento případ. Navíc i z rozhodnutí stavebního úřadu vyplývá, že se nejedná z hlediska stavebního o zásadní stavební práce (srov. zejména úvahy ohledně délky provádění nařízených prací).
17. Soud si nevyžádal k důkazu exekuční spis 203 EX 30354/2022, protože skutečnost, že předmětný dům byl postižen exekučním příkazem, vyplývá z mnoha výpisů z katastru nemovitostí, které jsou založeny ve správním spisu. Z nich také vyplývá, že nastaly účinky generálního inhibitoria zahájením tohoto exekučního řízení. Pokud jde o skutečnost, že exekuční příkaz nebyl ke dni napadeného rozhodnutí zrušen, pak i tato skutečnost

v podstatě ze spisu implicitně vyplývá, protože žalovaný nepočítal s jinou možností a ve výpisech z katastru nemovitostí obsažených ve spise, není tato skutečnost zaznačena. Pro nadbytečnost tedy soud důkaz neprovedl.

18. Jelikož neshledal krajský soud žalobní body důvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
19. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., když plně procesně úspěšnému žalovanému nevznikly podle obsahu spisu v tomto soudním řízení žádné náklady přesahující jeho obvyklou úřední činnost.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Olomouc 20. ledna 2026

JUDr. Michal Jantoš v. r.
předseda senátu