



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy senátu Josefa Straky, soudce Karla Ulíka a soudkyně Johany Jandusové ve věci

žalobkyně: **Ing. L. K.**
bytem X

proti

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

o **žalobě proti rozhodnutí** žalovaného ze dne 11. 3. 2025, č. j. 036168/2025/KUSK,

takto:

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

Odůvodnění:

1. V této věci se soud již podruhé zabývá sporem o potvrzení existence, resp. ověření dokumentace skutečného provedení stavby *včelína* na pozemku žalobkyně parc. č. XA v k. ú. X podle § 125 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 30. 12. 2023 (dále „stavební zákon 2006“). Předchozí rozhodnutí žalovaného soud zrušil pro nepřezkoumatelnost, a to rozsudkem ze dne 2. 11. 2023, č. j. 59 A 28/2021-44 (dále „rozsudek 59 A 28/2021“).

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

2. Správní orgány tentokrát řízení zastavily podle § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále „správní řád“). Soud shledal za rozhodující dvě okolnosti. Zaprvé, žalobkyně v průběhu správního i soudního řízení opakovaně tvrdila, že není vlastníkem stavby, k níž se žádost o ověření dokumentace vztahuje. Zadruhé, žalobkyně neposkytla správním orgánům ve stanovené lhůtě potřebnou součinnost spočívající v předložení dokumentace skutečného provedení stavby, popřípadě alespoň její kopie, a dalších podkladů nezbytných pro posouzení žádosti. Každá z těchto okolností samostatně bránila tomu, aby bylo možné žádosti žalobkyně vyhovět.

Vymezení věci

3. O ověření dokumentace skutečného provedení stavby bývalého včelína žalobkyně požádala dne 7. 6. 2016. Toto řízení úzce souvisí s řízením o odstranění stavby (*rekreační chaty na též pozemku*) a řízením o jejím dodatečném povolení. Ve všech těchto věcech vedly správní orgány společný správní spis, jehož část se však ztratila. Ohledně dosavadního průběhu řízení soud pro stručnost odkazuje na odst. 3–32 rozsudku 59 A 28/2021. Žádost žalobkyně o dodatečné povolení stavby (chaty) byla již pravomocně zamítnuta. Žalobu proti tomuto rozhodnutí soud zamítl rozsudkem ze dne 20. 4. 2023, č. j. 51 A 94/2021-76 (dále „rozsudek 51 A 94/2021“). Proti rozsudku 59 A 28/2021 ani proti rozsudku 51 A 94/2021 nebyla podána kasační stížnost.
4. V rozsudku 59 A 28/2021 se soud podrobně zabýval právní povahou ověření dokumentace skutečného provedení stavby podle § 125 stavebního zákona 2006 (odst. 54–68). Dále shledal, že žalovaný „*na svou úlohu odvolacího orgánu zcela rezignoval*“ a řádně nevypořádal odvolací námítky žalobkyně týkající se správnosti podkladů pro vydání rozhodnutí (dokumentace skutečného provedení stavby chaty zpracovaná Ing. B. v září 2014, resp. její revize 04/2015, a geometrický plán ze září 2013), označení předmětu řízení, existence stavby bývalého včelína a svědeckých tvrzení o kontinuální existenci stavby (odst. 69–76). V dalším řízení soud závázal žalovaného, aby tyto odvolací námítky řádně vypořádal. Zároveň soud upozornil, že „*žalobkyně by měla v tomto směru poskytnout [správním orgánům] součinnost z hlediska objasnění obsahu ztracených příloh a doložit jejich kopie, má-li je k dispozici, neboť se jedná o řízení o její žádosti. Dokumentaci stavby podle § 125 stavebního zákona [2006] nelze ověřit bez dalšího pouze na základě argumentu, že stavební úřad předložené podklady ztratil, byť se jedná o závažnou vadu, které by se měl stavební úřad v budoucnu vyvarovat. Bez nového předložení takové dokumentace či její kopie nemá stavební úřad fyzicky co ověřit, a žádosti tudíž nemůže vyhovět, třebaže ztráta nastala v jeho dispozici. Obdobně by měla žalobkyně případně předložit záznam o svědecké výpovědi či označit osobu, která by mohla záznamem disponovat, či osobu svědka a otázky, jež zodpovídal, tak, aby jej mohl v případě potřeby stavební úřad vyslechnout.*“
5. Po vrácení věci k dalšímu řízení žalovaný rozhodnutím ze dne 15. 12. 2023, č. j. 153627/2023/ KUSK, zrušil rozhodnutí Městského úřadu Jesenice (dále „stavební úřad“) ze dne 3. 3. 2021, č. j. Mě/ÚJ/02918/2021/VoM, a vrátil mu věc k novému projednání. Stavebnímu úřadu přitom uložil, aby vyzval žalobkyni k doplnění podkladů, zjistil skutečný stav věci a žádost o ověření dokumentace znovu posoudil.
6. Stavební úřad v rámci nového projednání věci do správního spisu založil vytištěné letecké snímky a ortofotomapy (č. l. 121) a *kopii námitek ze dne 13. 11. 2023 včetně dodatku ke kupní smlouvě ze dne 20. 5. 2022* (č. l. 122). V námitkách uplatněných v rámci řízení o odstranění

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

stavby žalobkyně uvedla, že není vlastníkem stavby, jak vyplývá z přiloženého dodatku ke kupní smlouvě. Účelem tohoto dodatku bylo z důvodu právní jistoty upřesnit předmět prodeje na základě kupní smlouvy uzavřené dne 9. 1. 2007 mezi P. J. jakožto prodávajícím a žalobkyní jakožto kupujícím. Dle dodatku byl předmětem prodeje výhradně pozemek parc. č. XA s příslušenstvím (částečné oplocení, klíče k brance, psí bouda, ptačí krmítko, ovocné stromy), nikoliv stavba na něm (zčásti) stojící.

7. Dne 5. 2. 2024 stavební úřad vyzval žalobkyni k poskytnutí součinnosti a předložení těchto podkladů:
- Kopie či originál dokumentace nazvané *objekt bez č.p./č. ev. na pozemku parc. č. XA v k. ú. X – pasport – zjednodušená dokumentace, zpracované Ing. O. B., z 06/2016* (dále „dokumentace 06/2016“), kterou žalobkyně přiložila ke ztracené žádosti ze dne 7. 6. 2016. Stavební úřad dodal, že bez této dokumentace nemá fyzicky co ověřit, a tudíž jinak nebude možné žádosti vyhovět.
 - Záznam o svědecké výpovědi či označení osoby, která by mohla záznamem disponovat, či označení osoby svědka a otázky, jež zodpovídal, aby jej případně mohl stavební úřad vyslechnout. K tomu stavební úřadu uvedl, že svědecká výpověď byla součástí ztracené žádosti ze dne 7. 6. 2016.
 - Právní titul, na jehož základě žalobkyně žádá o ověření dokumentace stavby, neboť dle dodatku ke kupní smlouvě je vlastníkem stavby P. J.

Stavební úřad stanovil žalobkyni k předložení těchto podkladů lhůtu 30 dnů s poučením o následcích neodstranění vad žádosti.

8. Žalobkyně ve sdělení ze dne 7. 4. 2024 uvedla, že požadavek stavebního úřadu odporuje zásadě hospodárnosti řízení podle § 6 odst. 2 správního řádu. Tyto podklady byly již v minulosti řádně doručeny stavebnímu úřadu, a musí tak být v úřední evidenci. Pořízením nových podkladů, které stavební úřad ztratil, by žalobkyni vznikly značné náklady. Je proto žádoucí, aby stavební úřad požadované dokumenty vyhledal ve svých evidencích, archivech či kdekoli jinde. Z dodatku ke kupní smlouvě nevyplývá, že by byl P. J. vlastníkem stavby, jedná se pouze o fabulaci stavebního úřadu. Nevyjasněné vlastnické vztahy zřejmě vycházejí z nedořešeného dědického řízení. Je přitom úkolem stavebního úřadu, aby věc řádně prověřil a vlastníka stavby zjistil.
9. Stavební úřad následně dne 5. 6. 2024 vyzval žalobkyni k seznámení s podklady rozhodnutí. Žalobkyně při nahlížení do správního spisu dne 25. 6. 2024 upozornila, že „dokumentace k pasportu stavby není obsahem spisového materiálu, ačkoliv stavební úřad nikdy nepřiznal ztrátu této dokumentace.“ Dne 4. 7. 2024 uplatnila námitky, v nichž uvedla, že stavební úřad do správního spisu nedoplnil žádné podklady, ačkoliv jej k tomu žalovaný zavázal v rozhodnutí ze dne 15. 12. 2023.
10. Stavební úřad usnesením ze dne 3. 10. 2024, č. j. MUJ/06346/2024/ŠtH (dále „prvostupňové rozhodnutí“), řízení zastavil podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu s odůvodněním, že mu žalobkyně neposkytla ve stanovené lhůtě součinnost při předložení potřebných podkladů. V tomto ohledu odkázal na závěry rozsudku 59 A 28/2021, podle kterého žalobkyně měla správním orgánům poskytnout součinnost při objasnění obsahu ztracených příloh. Bez doložení dokumentace či její kopie nemá stavební úřad fyzicky co ověřit, a tudíž nemůže žádosti vyhovět, třebaže ke ztrátě dokumentace došlo jeho vinou. Žalobkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

nepředložila ani záznam svědecké výpovědi (resp. neoznačila osobu, která by mohla tímto záznamem disponovat či podat výpověď) a právní titul, na jehož základě žádala o ověření dokumentace skutečného provedení stavby. Stavební úřad dále uvedl, že žalobkyně předložila pouze dokumentaci skutečného provedení rekreační chaty, zpracovanou Ing. O. B. z 09/2014, ve znění revize z 04/2015 (dále „dokumentace 04/2015“), která zachycuje stav chaty velmi povrchně bez popisu jednotlivých místností. Z kontextu této dokumentace vyplývá, že chata vznikla teprve v nedávné době. O původní stavbě se dokumentace 04/2015 zmiňuje pouze okrajově s tím, že „[p]ůvodní zastřešení objektu bylo plochou střechou a později byla přestřešena výše popsanou sedlovou střechou.“ Současná stavba rekreační chaty na místě původního včelína, který již neexistuje, vznikla postupně novou výstavbou od roku 2002, a to bez příslušného povolení stavebního úřadu. Tuto stavební nekázeň nelze zhojit postupem podle § 125 stavebního zákona 2006. Dle dodatku kupní smlouvy navíc žalobkyně ani není vlastníkem stavby, a nemůže tak žádat o ověření dokumentace podle § 125 stavebního zákona 2006.

11. Proti prvostupňovému rozhodnutí podala žalobkyně odvolání, ve kterém zejména namítala, že stavební úřad ztratil všechny podklady (včetně žádosti a jejích příloh) týkající se potvrzení existence stavby, což vzbuzuje závažné pochybnosti o transparentnosti a objektivitě celého řízení. Veškeré požadované dokumenty žalobkyně již v minulosti řádně doložila – dokumentace 06/2016 byla předložena stavebnímu úřadu spolu se žádostí ze dne 7. 6. 2016, zaevidovanou pod č. j. 07004/16, hydrogeologický posudek a svědecká výpověď byly předloženy dne 2. 5. 2016 a zaevidovány pod č. j. 05366/16. Nepředložení požadovaných podkladů tak nemůže být důvodem pro zastavení řízení. Pokud by měl stavební úřad skutečný zájem napravit svá předchozí pochybení, mohl podle § 125 odst. 3 stavebního zákona 2006 nařídít vlastníku stavby pořízení dokumentace skutečného provedení stavby. Podle žalobkyně je stavební úřad v její věci podjatý, o čemž svědčí například skutečnost, že po celou dobu řízení opomíjí existenci stavby WC, žumpy a skladu na sousedním pozemku.
12. Žalovaný rozhodnutím ze dne 11. 3. 2025, č. j. 036168/2025/KUSK (dále „napadené rozhodnutí“), odvolání žalobkyně zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Konstatoval, že ačkoliv stavební úřad část správního spisu ztratil, žalobkyně měla kopiemi těchto podkladů disponovat (zejména dokumentací 06/2016 a geometrickým plánem) a doložit poslední povolený stav. Z archivních dat geoportálu ČÚZK a mapových snímků vyplývá, že nová stavba rekreační chaty vznikla postupně po roce 2002. Se stavbou původního včelína, který prokazatelně existoval v letech 1949–1959, nemá tato chata nic společného, a proto nelze aplikovat § 125 stavebního zákona 2006. Ověřit lze pouze dokumentaci ke stavbě, která byla v minulosti stavebním úřadem prokazatelně povolena, což není tento případ. Žalovaný dále uvedl, že k posouzení otázky vlastnictví stavby není příslušný. Je pouze na stavebníkovi, aby si zajistil doklad o právu, jímž prokáže soukromoprávní titul ke stavbě. Absence takového dokladu jde k tíži stavebníka. Vlastnické právo žalobkyně k chatě na pozemcích parc. č. XA, XB a XC pak bylo řešeno v řízení o dodatečném povolení této stavby. Námitka podjatosti byla již v minulosti zamítnuta s náležitým odůvodněním. V odvolání žalobkyně tuto námitku odůvodnila pouze tím, že stavební úřad opomněl existenci WC, žumpy a skladu na sousedním pozemku, což nemůže být důvodem pro podjatost správního orgánu (tím spíše, pokud uvedené stavby nejsou předmětem řízení).

Obsah podání

13. Žalobkyně se **žalobou** podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“), domáhá zrušení napadeného rozhodnutí. Namítá, že je vlastníkem pozemku parc. č. XA, nikoliv však stavby na něm stojící. Požadavek stavebního úřadu na pořízení nové dokumentace stavby, kterou nevlastní, odporuje zákonu. Vlastnictví stavby není vzhledem k nevypořádanému dědictví po předchozím vlastníkovi doposud určeno. Správní orgány v rozporu s požadavky rozsudku 59 A 28/2021 dostatečně nezjistily skutkový stav věci (nezjistily existenci stavby na předmětném pozemku) ani si nezajistily potřebné důkazy. Stavební úřad veškeré podkladové dokumenty (včetně podání žalobkyně ve věci pasportu stavby zaevidované pod č. j. 07004/16 a další podklady zaevidované pod č. j. 05366/16) úmyslně či svojí nedbalostí ztratil. Tuto závažnou skutečnost stavební úřad zamlčuje. Následně vytvořená změř dokumentů, která byla sestavena z různých podání a stanovisek dotčených orgánů, s pasportizací stavby nesouvisí a vzbuzuje pochybnosti o transparentnosti řízení. Tyto dokumenty žalobkyně k žádosti o pasport stavby nikdy nepředkládala. Správní orgány nebyly schopny zhojit vady spisu ani za několik let. Rekonstrukce spisu nebyla nikdy provedena, zřejmě proto, že správní orgány nevedly jeho soupis. Není pochyb o tom, že správní orgány ztratily nejen dokumenty předložené žalobkyní, ale též veškeré archivní dokumenty v této věci, které jsou povinny vést ve spisové službě. Na základě podnětu žalobkyně provedl Úřad pro ochranu osobních údajů šetření, v němž shledal stavební úřad vinným z přestupku. Předmětný spis se nikdy nedohledal. Je tak patrné, že správní orgány rozhodovaly bez řádně vedeného správního spisu a bez relevantních podkladů. Pořízení nové dokumentace (či její kopie) by žalobkyni zatížilo dalšími náklady. Je žádoucí, aby správní orgány požadované podklady dohledaly a spis samy doplnily. Přestože je stavebnímu úřadu situace ohledně povolené stavby známa nejméně od roku 2016, nepřistoupil k důkladnému dokazování, například k vyhledání historické dokumentace ve vlastním archivu. Takový postup je v rozporu se zásadou opatrnosti a neodpovídá požadavku na řádné zjištění skutkového stavu věci. Nahlížení do blíže nespecifikovaných historických map je samo o sobě neprůkazné. Stavební úřad pouze usiluje o zakrytí svého protiprávního jednání se zájmem poškodit žalobkyni. Napadené rozhodnutí trpí zásadními vadami, je vnitřně rozporné, právně i fakticky neuskutečnitelné, a tudíž i nicotné a nezákonné. Žalobkyně navíc neměla možnost se podle § 36 odst. 3 správního řádu seznámit s podklady pro vydání rozhodnutí.
14. **Žalovaný** se žalobou nesouhlasí a navrhuje její zamítnutí. Žalobkyně v žalobě převážně opakuje odvolací námitky, které byly dostatečně vypořádány již v napadeném rozhodnutí. Nad rámec rekapitulace napadeného rozhodnutí žalovaný dále uvedl, že v průběhu odvolacího řízení nebyly prováděny nové důkazy, a proto ani nebylo nutné žalobkyni podle § 36 odst. 3 správního řádu vyzývat k seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí. Napadené rozhodnutí je srozumitelné, odpovídá skutečnému stavu věci a je plně přezkoumatelné.
15. Na vyjádření žalovaného reagovala žalobkyně obsáhlou **replikou** podanou dne 28. 7. 2025, tedy po uplynutí žalobní lhůty (do 22. 5. 2025), resp. lhůty pro doplnění dalších žalobních bodů (do 23. 6. 2025). Opakovaně zdůraznila, že není vlastníkem stavby. Rovněž upozornila, že žalovaný směšuje různá správní řízení. Dále poukázala na časovou souslednost jednotlivých správních řízení, pochybení správních orgánů při doručování písemností žalobkyni, nedůsledné vedení správního spisu, podjatost stavebního úřadu a jeho šikanózní

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

postup vůči žalobkyni. Na podporu své argumentace žalobkyně předložila řadu listin, které navrhla k důkazu.

Posouzení věci soudem

16. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Při přezkumu napadeného rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu v době rozhodování žalovaného, přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán [§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „s. ř. s.“)].
17. Soud o žalobě rozhodl v souladu § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť účastníci ve stanovené lhůtě nevyjádřili s takovým postupem svůj nesouhlas. Soud neprováděl dokazování listinami předloženými žalobkyní k žalobě a k replice, neboť další dokazování nad rámec správního spisu by bylo pro účely přezkumu napadeného rozhodnutí nadbytečné.
18. Po právní stránce soud věc posoudil podle stavebního zákona 2006 [srov. přechodné ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále „stavební zákon 2021“)]. Na soudní řízení, které bylo zahájeno dne 20. 5. 2025, nicméně dopadá i procesní úprava § 305 a násl. stavebního zákona 2021 (srov. přechodné ustanovení § 331 stavebního zákona 2021).
19. Žaloba **není důvodná**.
20. Předně je třeba připomenout, že správní orgány byly v řízení po zrušení předchozího rozhodnutí vázány právním názorem soudu vysloveným v rozsudku 59 A 28/2021 (§ 78 odst. 5 s. ř. s., viz odst. 4 tohoto rozsudku). Tímto právním názorem je nyní vázán i soud, rozhoduje-li za jinak nezměněných poměrů v téže věci o žalobě proti novému rozhodnutí žalovaného [srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (dále „NSS“) ze dne 8. 7. 2008, č. j. 9 Afs 59/2007-56, č. 1723/2008 Sb. NSS, a ze dne 23. 2. 2022, č. j. 1 Azs 16/2021-50, č. 4321/2022 Sb. NSS, odst. 38].
21. V daném případě bylo správní řízení zastaveno podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu z důvodu, že žalobkyně neposkytla stavebnímu úřadu ve stanovené lhůtě součinnost při předložení potřebných podkladů k rozhodnutí o žádosti o ověření dokumentace skutečného provedení stavby ve smyslu § 125 odst. 4 stavebního zákona 2006.
22. Podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu řízení o žádosti správní orgán usnesením zastaví, jestliže žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení.
23. Podle § 125 stavebního zákona 2006 je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby (odstavec 1). Neplní-li vlastník stavby tuto povinnost, stavební úřad mu nařídí, aby pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby), pokud ji stavebník nepořídil sám (odstavec 3).

Není-li třeba dokumentaci pořízenou podle odstavce 1 nebo 3 doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad ji ověří (odstavec 4 věta první).

24. Institut ověření dokumentace podle § 125 odst. 4 stavebního zákona 2006 plní evidenční a deklaratorní funkci. Jeho smyslem je potvrdit dokumentaci skutečného provedení u již povolené stavby, aby existoval spolehlivý podklad o jejím skutečném stavu a účelu. Neslouží však k dodatečné legalizaci nepovolených staveb (srov. rozsudky NSS ze dne 12. 4. 2017, č. j. 1 As 344/2016-42, odst. 37 a 40, a ze dne 30. 1. 2020, č. j. 1 As 302/2019-27, odst. 12).
25. Pakliže bylo správní řízení zastaveno podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu, jde o procesní rozhodnutí, jímž se věc končí bez meritorního posouzení žádosti. V soudním přezkumu se proto nelze zabývat tím, zda by žádosti mělo být věcně vyhověno, protože o tom správní orgán vůbec nerozhodl (srov. usnesení zvláštního senátu podle zákona č. 131/2002 Sb. ze dne 2. 12. 2014, č. j. Konf 39/2013-14, rozsudky NSS ze dne 28. 7. 2016, č. j. 2 Azs 76/2015-24, odst. 30, a ze dne 24. 11. 2016, č. j. 9 Azs 210/2016-48, odst. 26). Úkolem soudu je toliko posoudit, zda byly naplněny zákonné podmínky pro zastavení řízení. Základním předpokladem pro zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu je skutečnost, že (i.) žádost trpí podstatnými vadami, které brání pokračování v řízení, (ii.) správní orgán žadatele řádně vyzval k jejich odstranění a stanovil mu k tomu přiměřenou lhůtu a (iii.) žadatel tyto vady skutečně neodstranil.
26. Žalobkyně staví svou argumentaci na dvou stěžejních námitkách. Předně namítá, že není vlastníkem stavby, a stavební úřad tak po ní nemůže požadovat pořízení nové dokumentace. Dále namítá, že požadované podklady již stavebnímu úřadu v minulosti předložila, ten je však ztratil.

O ověření dokumentace může žádat pouze vlastník stavby

27. Obrana žalobkyně, že není vlastníkem stavby, poněkud zpochybňuje smysluplnost vedení tohoto sporu. Je to právě vlastník stavby, kdo je povinen pořídit a uchovávat dokumentaci skutečného provedení stavby (§ 125 odst. 1 stavebního zákona 2006). Pokud tuto povinnost neplní, stavební úřad ji uloží pouze jemu, nikoliv jinému subjektu (§ 125 odst. 3 stavebního zákona 2006). Zjednodušeně řečeno, § 125 stavebního zákona 2006 je vystavěn na tom, že subjektem práv a povinností je vlastník stavby. Jiná osoba než vlastník stavby (např. nájemce či vlastník pozemku, na kterém stavba stojí a není jeho součástí) zpravidla nemá podle tohoto ustanovení vlastní samostatné oprávnění žádat o ověření dokumentace. V posuzované věci nenastala situace, že by žalobkyně spolu se žádostí o ověření dokumentace žádala i o kolaudační souhlas (srov. § 125 odst. 4 *in fine* ve spojení s § 122 odst. 1 stavebního zákona 2006), ani se nejedná o případ, že by žádost podávalo společenství vlastníků jednotek, které se za tímto účelem pokládá za vlastníka stavby (§ 125 odst. 5 stavebního zákona 2006).
28. Pakliže žalobkyně tvrdí, že není vlastníkem stavby, v podstatě tím popírá vlastní právní zájem na ověření dokumentace stavby, neboť zákon váže uvedené oprávnění výlučně na vlastníka stavby. Jako vlastníci pozemku, na kterém stavba stojí a jehož není součástí, nemohlo případně ne/ověření dokumentace (či zamítnutí žádosti nebo zastavení řízení) nijak zasáhnout do její právní sféry. Uvedená skutečnost je podstatná i pro soudní přezkum napadeného rozhodnutí, který slouží právě k ochraně veřejných subjektivních práv žalobkyně (§ 2 s. ř. s.), nikoliv k ochraně jiného subjektu (např. vlastníka stavby, která dle tvrzení žalobkyně není součástí jejího pozemku parc. č. XA).

29. Smyslem tohoto řízení není závazně určovat, zda žalobkyně je či není vlastníkem stavby. Pakliže žalobkyně tvrdí, že vlastníkem stavby není, je na první pohled zřejmé, že její žádosti o ověření dokumentace nebylo možné věcně vyhovět. Stavební úřad na základě dodatku ke kupní smlouvě ze dne 20. 5. 2022 pojal správně pochybnost, zda je žalobkyně skutečně vlastníkem stavby, a proto žalobkyni v souladu s § 37 odst. 3 správního řádu vyzval k doložení právního titulu ke stavbě. Na tuto výzvu reagovala žalobkyně toliko sdělením, že P. J. (jak uváděl stavební úřad) aktuálně není vlastníkem předmětné stavby. Své vlastnické právo ke stavbě však v průběhu správního řízení nedoložila, naopak jej zpochybňovala, stejně jako následně v řízení před soudem. V žalobě doslova uvádí: „*To, že se správní orgán domáhá porřízení nové dokumentace po účastníku řízení (míněna žalobkyně, pozn. soudu), který není vlastníkem stavby je zcela zjevně v rozporu s právním předpisy. Skutečnost, že žalobkyně není vlastníkem stavby, je zjištěna správním orgánem dožádáním u soudu, který vedl dědické řízení předchozího vlastníka pozemku, kdy z písemnosti čj.: 004171/2026/KUSK ze dne 14. 01. 2026 tato skutečnost, tedy že nejsem a nemohu být vlastníkem stavby, jednoznačně vyplývá. Koupí jsem nabyla pouze pozemek, nikoliv stavbu*“. Za této situace nebylo možné pokládat žalobkyni za oprávněného žadatele o ověření dokumentace ve smyslu § 125 odst. 4 stavebního zákona 2006. Pro úplnost soud uvádí, že uvedené úvahy nemají žádný vliv na posouzení otázky vlastnického práva žalobkyně v jiných správních řízeních [např. v řízení o odstranění stavby, které navíc lze nařídít nejen vlastníkově stavby, ale i stavebníkovi, srov. § 129 odst. 1 písm. b) a e) stavebního zákona 2006 a § 250 odst. 1 stavebního zákona 2021].

Žalobkyně neposkytla správním orgánům potřebnou součinnost

30. Postup vedoucí k ověření dokumentace z povahy věci závisí na iniciativě vlastníka stavby. Ačkoliv postup podle § 125 odst. 4 stavebního zákona 2006 není striktně vzato správním řízením (srov. rozsudky NSS ze dne 30. 1. 2020, č. j. 1 As 302/2019-27, odst. 15, a ze dne 16. 3. 2020, č. j. 3 As 87/2018-31, odst. 26), vztahují se na něj přiměřeně i pravidla pro správní řízení o žádosti (srov. § 154 *in fine* správního řádu). Obecně platí, že v řízení o žádosti leží primární povinnost jednat aktivně na žadateli, nikoliv na správním orgánu. Žadatel, který má zájem na tom, aby bylo jeho žádosti vyhověno, proto musí být v řízení o žádosti aktivní, což mimo jiné znamená předkládat doklady, jejichž předložení mu ukládá zákon (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 11. 2019, č. j. 7 Azs 345/2019-22, odst. 16, a v něm odkazovanou judikaturu).
31. Posuzovaná věc je specifická tím, že došlo ke ztrátě části správního spisu, kterou se nepodařilo kompletně rekonstruovat (srov. odst. 72 rozsudku 59 A 28/2021 a část spisu označenou jako „*dohledané podklady*“). Správní orgány nepopíraly, že ke ztrátě části spisu došlo v důsledku jejich pochybení. Mezi ztracenými dokumenty byla mj. žádost žalobkyně ze dne 7. 6. 2016 včetně příloh a dokumentace 06/2016. Ve správním spise se nachází pouze dokumentace 04/2015, která se však týká stavby rekreační chaty, nikoliv stavby (bývalého) včelína.
32. Povinnost řádně vést spis a vykonávat spisovou službu má správní orgán (srov. § 17 správního řádu a § 63 a násl. zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě). Neúplnost správního spisu či jeho ztráta zásadně nemůže jít k tíži účastníka řízení (srov. rozsudek NSS ze dne 11. 4. 2019, č. j. 3 As 232/2017-102, odst. 27, ze dne 29. 3. 2021, č. j. 3 Azs 35/2020-17, odst. 22). V praxi nicméně nelze vyloučit, že dojde k nevratné ztrátě či zničení části správního spisu, a to v analogové i digitální podobě, s čímž ostatně počítají i

právní předpisy (srov. § 9 odst. 2 vyhlášky č. 259/2012 Sb., o podrobnostech výkonu spisové služby). Povinností správního orgánu je i v takovém případě usilovat o obnovení (rekonstrukci) úplného obsahu spisového materiálu a zajistit řádné zjištění skutkového stavu věci. Úspěch uvedeného postupu je nicméně podmíněn součinností účastníka, v jehož zájmu se řízení vede.

33. Soud již v rozsudku 59 A 28/2021 upozornil, že ztráta části spisu představuje závažné pochybení, kterého by se měly správní orgány v budoucnu vyvarovat. Zároveň však zdůraznil, že žalobkyně by měla v tomto směru poskytnout správním orgánům součinnost z hlediska objasnění obsahu ztracených příloh a doložit jejich kopie, má-li je k dispozici, neboť se jedná o řízení o její žádosti. Zejména by měla předložit novou dokumentaci či její kopii, protože bez ní „nemá stavební úřad fyzicky co ověřit“ a případně předložit záznam o svědecké výpovědi týkající se kontinuální existenci stavby či „označit osobu, která by mohla záznamem disponovat, či osobu svědka a otázky, jež zodpovídal, tak, aby jej mohl v případě potřeby stavební úřad vyslechnout“ (odst. 77).
34. V daném případě nenasvědčuje nic tomu, že by ke ztrátě části správního spisu došlo se záměrem poškodit žalobkyni. Jakkoliv soud pokládá za lidsky zcela pochopitelné, že žalobkyně vnímá ztrátu části správního spisu jako příkoří, záviselo především na její aktivitě, zda se správním orgánům povede plně obnovit ztracenou část správního spisu.
35. Po vydání rozsudku 59 A 28/2021 stavební úřad v souladu se závazným právním názorem soudu usiloval o zjištění skutkového stavu věci – do správního spisu založil vytištěné letecké snímky a ortofotomapy, podklady týkající se vlastnického práva ke stavbě a dále vyzval žalobkyni k předložení potřebných podkladů (dokumentace 06/2016 či její kopie; záznamu o svědecké výpovědi či označení osoby, která by mohla záznamem disponovat, či označení osoby svědka; dokladu o vlastnickém právu). Žalobkyně nicméně neposkytla stavebnímu úřadu žádnou součinnost z hlediska objasnění obsahu ztracených dokumentů ani nedoložila jejich kopie. Žalobkyně přitom netvrdila, že by pro ni bylo fakticky nemožné tyto dokumenty znovu získat (sama měla ostatně povědomí o tom, pod jakým číslem jedacím byly tyto dokumenty zaevidovány), nicméně argumentovala tím, že by jí pořízením nových podkladů vznikly značné náklady.
36. Nutno upozornit, že bez nové dokumentace skutečného provedení stavby (či její kopie) nemohl stavební úřad žádosti žalobkyně vyhovět, neboť neměl co ověřit. Tato skutečnost musela být žalobkyni známa již z rozsudku 59 A 28/2021 (odst. 77) i z výzvy stavebního úřadu ze dne 5. 2. 2024. V případě postupu podle § 125 odst. 4 stavebního zákona 2006 představuje dokumentace skutečného provedení stavby zcela nezbytný podklad žádosti, bez něž nelze z povahy věci vlastníku stavby dokumentaci ověřit. Pokud tedy žalobkyně na výzvu stavebního úřadu tento podklad ve stanovené lhůtě nepředložila, stavebnímu úřadu nezbylo, než řízení zastavit podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu. Na tom nic nemění ani skutečnost, že ke ztrátě relevantní části správního spisu došlo v důsledku předchozího pochybení správních orgánů, ani že by v souvislosti s pořízením nových podkladů vznikly žalobkyni další náklady (v případě důvodně vynaložených nákladů by bylo podle soudu na místě, aby je nesl správní orgán odpovědný za ztrátu spisu). V tomto řízení však není úkolem soudu posuzovat případnou odpovědnost správních orgánů za porušení předpisů o archivnictví či předpisů na ochranu osobních údajů, ani rozhodovat o potenciálních nárocích žalobkyně vyplývajících z nesprávného úředního postupu správních orgánů.

Navzdory ztrátě části správní spisu postupovaly správní orgány v této věci s respektem k právům žalobkyně a usilovaly o obnovu správního spisu, která však nebyla bez potřebné součinnosti ze strany žalobkyně dost dobře možná. Za situace, kdy žalobkyně neposkytla správním orgánům potřebnou součinnost, tak představovalo zastavení řízení jediný možný způsob skončení věci. Podstata žalobní argumentace proto není důvodná.

37. Pokud jde o požadavek stavebního úřadu na předložení záznamu svědecké výpovědi o kontinuální existenci stavby (příp. označení osoby, která by mohla záznamem disponovat, či označení osoby svědka), tento podklad byl pro posouzení žádosti žalobkyně spíše podpůrný a nabyl by na významu až za situace, pokud by stavební úřad fyzicky disponoval novou dokumentací skutečného provedení stavby. Samo o sobě by nepředložení tohoto podkladu tedy k zastavení správního řízení nepostačovalo. Ani uvedený podklad však žalobkyně stavebnímu úřadu nepředložila. Dokonce ani neoznačila osobu svědka či osobu, která by mohla požadovaným záznamem disponovat, ačkoliv prosté označení takové osoby by jí nemohlo zatížit žádnými nadměrnými náklady. Z uvedeného tedy plyne, že žalobkyně ve stanovené lhůtě neposkytla správním orgánům ani minimální součinnost, kterou po ní bylo možné legitimně požadovat.

Ostatní žalobní body

38. Argumentovala-li žalobkyně porušením § 36 odst. 3 správního řádu, je třeba poukázat na výzvu stavebního úřadu ze dne 5. 6. 2024 k seznámení s poklady pro vydání rozhodnutí. Tohoto práva ostatně žalobkyně dne 25. 6. 2024 před vydáním prvostupňového rozhodnutí využila. Následně nebyly do správního spisu založeny žádné nové listiny. Dokazování nebylo nijak doplněno ani v průběhu odvolacího řízení, a proto žalovaný nemusel žalobkyni znovu poučovat podle § 36 odst. 3 správního řádu (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29. 8. 2011, č. j. 42 A 1/2010-30, a rozsudek NSS ze dne 25. 2. 2015, č. j. 9 As 250/2014-171). Tato námitka proto není důvodná.
39. Ke zcela obecně vznesené výhradě, že napadené rozhodnutí trpí zásadními vadami, je vnitřně rozporné a právně i fakticky neuskutečnitelné, soud toliko stručně konstatuje, že takovou vadou napadené rozhodnutí netrpí. Jak vysvětleno shora, zastavení řízení bylo v tomto případě jediným procesně přípustným způsobem, jak řízení ukončit.
40. Obsáhlá argumentace žalobkyně v replice ze dne 28. 7. 2025, která podstatně překračovala řádně vznesené žalobní body, byla uplatněna po uplynutí dvouměsíční lhůty pro doplnění dalších žalobních bodů (§ 306 odst. 2 stavebního zákona 2021). Soud se proto touto argumentací nemohl věcně zabývat.

Závěr a náklady řízení

41. S ohledem na výše uvedené soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
42. O nákladech řízení účastníků soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť nebyla procesně úspěšná. Procesně úspěšnému žalovanému žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední 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, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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 22. dubna 2026

Josef Straka v. r.

předseda senátu