

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Elišky Cihlářové a soudců JUDr. Karla Šimky a JUDr. Jaroslava Hubáčka v právní věci žalobce: **J. P.**, zastoupen JUDr. Tomášem Těmínem, Ph.D., advokátem se sídlem V Jirchářích 148/4, Praha 1, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 5. 2010, č. j. 11 Ca 259/2009 – 41,

takto:

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 5. 2010, č. j. 11 Ca 259/2009 – 41, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 13. 5. 2010, č. j. 11 Ca 259/2009 - 41, zamítl žalobu podanou žalobcem (dále jen „stěžovatel“) proti rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje (dále jen „krajského úřadu“) ze dne 20. 7. 2009, č. j. 113186/2009/KUSK, kterým krajský úřad změnil část výroku rozhodnutí Městského úřadu v Kralupech nad Vltavou, (dále jen „stavební úřad“) ze dne 7. 5. 2009, č. j. MUKV 14499/2009 VYST, kterým bylo stěžovateli jako vlastníkovi rodinného domu č. p. 138 na pozemku st. č. 195 v k. ú. Nová Ves u Nelahozevsi a vlastníkovi rodinného domu č. p. 137 na pozemku st. č. 196 M. J. nařízeno provedení následujících udržovacích prací: upravit betonovou odpadní jímku umístěnou na pozemku st. č. 195 a st. č. 196, která je společná pro rodinný dům č. p. 137 a č. p. 138 a doložit doklad o nepropustnosti této jímky tak, že podmínka pro provedení udržovacích prací č. 1 po provedené změně zní: udržovací práce budou provedeny nejpozději do dvou měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. V odůvodnění rozsudku městský soud uvedl, že skutečnost, že předmětná jímka je stavbou, je zřejmá z obsahu správního spisu, jehož součástí je rozhodnutí ONV v Mělníku, odboru výstavby, vodního hospodářství a energetiky ze dne 31. 3. 1961, Výst. 1198/61. Tímto rozhodnutím byla povolena přístavba jednoho bytu u domu č. p. 137 v Nové Vsi, přičemž

z výkresové dokumentace je patrno, že jde o povolení stavby, která nyní tvoří součást dvojdomku s č. p. 138. Tímto stavebním povolením byla povolena i stavba odpadní jímky, když v podmínce č. 16 tohoto povolení jsou stanoveny podmínky pro její výstavbu. Stěžovatel nezpochybnil, že je vlastníkem domu č. p. 138 v Nové Vsi, tedy nezpochybnil ani to, že je vlastníkem odpadní jímky, jejíž stavba byla povolena právě se stavbou jeho domu. Šlo tedy o jednu stavbu, která je nyní ve vlastnictví stěžovatele. Není pochyb o tom, že předmětná jímka je vlastnictvím stěžovatele, proto je tím subjektem, jemuž mohl stavební úřad udržovací práce nařídit. Městský soud zdůraznil, že stěžovatel ani v průběhu správního řízení, ani v žalobě nedoložil žádné důkazy, že by jímku, která byla povolena se stavbou domu č. p. 138, samostatně převedl na jiného vlastníka. Městský soud dále uvedl, že právní úprava vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem podle ust. § 693 o. z., na niž poukazoval stěžovatel, je součástí soukromého práva závazkového a jako takovou ji nelze bezprostředně aplikovat v právních vztazích, které vyplývají z norem práva veřejného, kdy je o právech, právem chráněných zájmech a povinnostech rozhodováno orgány veřejné moci. Stavebnímu úřadu nepřísluší povinnost a pravomoc aplikovat citované ustanovení a modifikovat jím právní vztahy upravené zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Otázka, kdo způsobil závady a poškození předmětné stavby, nemůže být řešena ve správním řízení a její případné zodpovězení může mít právní účinky pouze v soukromoprávním vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, nikoli však ve veřejnoprávním vztahu mezi stavebním úřadem a vlastníkem stavby. V projednávané věci stavební úřad na základě podnětu nájemnice bytu v domě č. p. 138 v Nové Vsi a na základě zjištění učiněných při ústních jednáních a ohledáních na místě samém ve dnech 26. 4. 2007 a 22. 5. 2007 zjistil závady na odpadové jímce umístěné na pozemcích st. č. 195 a 196. Ze spisového materiálu vyplývá, že zjištěné závady byly takového charakteru, že nejenže přesahovaly hranici potřebnou pro provedení udržovacích prací, tedy zabezpečení dobrého stavebního stavu odpadní jímky tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost, ale objektivním dokazováním zjištěný skutkový stav se již spíše blížil podmínkám pro nařízení nezbytných úprav podle ust. § 137 odst. 1 stavebního zákona tak, aby užívání jímky neohrožovalo životní prostředí a nepřiměřeně neobtěžovalo uživatele jímky a okolí zápachem. Stavební úřad proto zcela správně vyzval vlastníky obou pozemků, na nichž je jímka umístěna, aby zjištěné závady odstranili a předložili mu doklad o nepropustnosti jímky. Při následné kontrole dne 21. 10. 2008 bylo zjištěno, že výzva nebyla respektována, a proto ji stavební úřad ještě 2x opakoval, ale opět bezvýsledně. Stavební úřad proto následně vydal rozhodnutí, kterým vlastníkovi rodinného domu č. p. 138 a rodinného domu č. p. 137 nařídil provedení udržovacích prací u betonové odpadní jímky umístěné na pozemcích st. č. 195 a 196, která je společná pro oba domy s tím, že doloží doklad o nepropustnosti této jímky. Stěžovatelovu námitku, že v této době již stavební úřad neověřoval, zda havarijní stav trvá, je nedůvodná, neboť stěžovatel byl již předtím opakovaně vyzýván, aby doložil doklad o nepropustnosti jímky. Pokud tedy v této době byl stav jímky bez závad, nic nebránilo stěžovateli, aby si tento doklad obstaral a nařízení udržovacích prací tak zabránil. Provádět za této situace další ohledání se tedy městskému soudu jeví nadbytečné.

Proti tomuto rozsudku podal stěžovatel v zákonné lhůtě kasační stížnost, protože jej považuje za nezákonný a nepřezkoumatelný ve smyslu ust. § 103 odst. 1 písm. a) b) d) a e) s. ř. s. V kasační stížnosti uvedl, že byt v domě č. p. 138 byl poprvé přidělen dne

9. 12. 1980 a od 20. 12. 1980 byl používán. Stěžovatel předmětné nemovitosti nabyl na základě kupní smlouvy ze dne 18. 4. 2002. Podle znaleckého posudku byl dům kolaudován na pozemku st. č. 195 v k. ú. Nová Ves u Nelahozevsi koncem roku 1980 a zastavěná plocha pozemku činí 82 m². Za podstatnou skutečnost stěžovatel považuje to, že na pozemku st. č. 195 se nenachází žádná jímka. Celý pozemek je zastavěn domem č. p. 138. Odpadní jímka se nachází na jiném pozemku. Městský soud tak provedl vadné právní posouzení toho, kdo byl jejím stavebníkem, jak tato jímka byla stavebně povolena a v jakých parametrech, zda tyto parametry jsou splněny, popř. kdo je neplní a co je tedy příčinou závadného stavu. Městský soud se nezabýval tím, kdy byla stavba povolena. Stěžovatel odmítá, že by stavba jeho domu č. p. 138 byla povolena a realizována v 60-tých letech a že v této době byla již vystavěna jímka. Navíc je zřejmé, že pokud byla stavba jímky povolena rozhodnutím ONV v Mělníku ze dne 31. 3. 1961, č. j. Výst. 1198/61, stala se součástí domu č. p. 137, když dům č. p. 138 byl zkolaudován až o dvacet let poté. Podle stěžovatele městský soud nesprávně odmítl ingerovat soukromé právo do veřejného, když uvedl, že nemohl věc posoudit podle občanskoprávní úpravy nájemních vztahů. Stavební úřad měl postupovat podle právního řádu jako celku. Stěžovatel trvá na tom, že závadný stav způsobili jeho nájemci a stěžovatel je nucen za jejich pochybení vynakládat další finanční prostředky. Krajský úřad svým rozhodnutím způsobil naprosto neprávní situaci, kdy poškozený stěžovatel, který utrpěl škodu v důsledku porušení povinnosti podle ust. § 663 o. z. ze strany škůdce (nájemců), je nucen sám o sobě tuto škodu nahradit, aby tak zvýšil standard právě osoby, která za škodu nese odpovědnost. Takové rozhodnutí je v současné době nebezpečným precedentem, který zvyšuje pouze napětí mezi pronajimateli a nájemci, sociálně slabými a sociálně adaptovanými. Stěžovatel dále poukázal na to, že stavební úřad pouze uvedl, že u vjezdu do garáže jsou fekálie, aniž by bylo řečeno u vjezdu jakého domu a kde přesně. Stavební úřad byl ověřit tento stav pouze jednou, takže nebylo prokázáno, zda jde o stav trvající. Stavební úřad také nevzal v úvahu, co způsobilo tuto havárii. Stavební úřad kontroloval stav naposledy dne 22. 5. 2007. Od té doby uplynulo již více jak 26 měsíců a krajský úřad tento stav přešel pouze tím, že bylo prokázáno, že tu závadný stav existuje a je potřeba jej napravit, ačkoliv stěžovatel v odvolání uváděl, jaký stav byl v létě 2009. K tomu stěžovatel uvedl, že v současné době je stav naprosto bez závad. Stěžovatel dále namítá, že mu jak stavební, tak krajský úřad neumožnily seznámit se podklady rozhodnutí a navrhnout další důkazy. Stavební úřad a krajský úřad tak rozhodovaly na základě neúplného zjištění skutečného stavu věci. Městský soud tuto skutečnost přešel tím, že pokud stěžovatel závadný stav opravil, měl doložit nepropustnost jímky. Uvedený závěr je však nesprávný. Pokud stěžovatel registroval to, že jímka žádnou závadu nemá, neměl ani možnost zkoušet propustnost či nepropustnost jímky, když tato otázka se stala bezpředmětnou. Navíc do dnešního dne nebyla registrována ani jediná stížnost na stav jímky a jímka je bez vad. V daném případě jde tedy o virtuální problém, který stavební úřad vyřešil pouze s ohledem na frekvenci neoprávněných stížností nájemce v domě stěžovatele, které jsou vedeny tím, že druhá část dvojdomku je jejím vlastníkem, který ji obývá, udržována v lepším stavu, což je však způsobeno tím, že nájemce nehradí nájemné, z něhož by se dal chod nemovitosti vůbec financovat. Krajský úřad ani nezkoumal, a městský soud se tím ani nezabýval, ač to stěžovatel namítal, že nájemci nedoložili, zda jímku užívají řádným způsobem, tedy zda ji vyvážejí a zda tak činí prostřednictvím specializované firmy. Proto se údajně špatný stav vyskytl pouze jednou a od té doby je jímka v pořádku. S ohledem na vše shora uvedené stěžovatel navrhl, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc vrácena městskému soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v souladu s ust. § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s., vázán rozsahem a důvody, které uplatnil stěžovatel, přičemž neshledal vady uvedené v odstavci 3 citovaného ustanovení, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

Podle ust. § 132 odst. 1 stavebního zákona vykonávají stavební úřady soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.

Podle ust. § 132 odst. 2 písm. e) stavebního zákona je stavební úřad ve veřejném zájmu oprávněn nařizovat provedení udržovacích prací.

Podle ust. § 132 odst. 3 písm. c) stavebního zákona se veřejným zájmem rozumí požadavek, aby stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty.

Podle ust. § 139 odst. 1 stavebního zákona, není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval námitkou, že stavební úřad měl vzít v úvahu skutečnost, že závadný stav způsobili nájemníci domu a stěžovatel je nucen vynakládat finanční prostředky za jejich pochybení. Pokud v rámci této námitky poukazoval stěžovatel na současnou napjatou situaci v oblasti nájmu bytů s regulovaným nájemným, není tento poukaz v dané věci na místě, neboť se jedná o nařízení udržovacích prací ve veřejném zájmu ve smyslu ust. § 132 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a nikoliv v soukromém zájmu nájemnice bytu, byť by šetření orgánu stavebního dozoru vzešlo z jejího podnětu. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že stavební úřad není oprávněn nařídit provedení takových prací, jež by nesledovaly ochranu veřejného zájmu ve smyslu ust. § 132 odst. 3 písm. c) stavebního zákona a týkaly se neplnění povinností pronajímatele vůči nájemci (např. výměna dosloužilého příslušenství bytu apod.), tedy bez toho, aniž by bylo vadným stavem stavby ohroženo např. zdraví a bezpečnost osob. V takovém případě by totiž stavební úřad nahrazoval činnost soudu a jako státní orgán nezákonně zasahoval do soukromoprávních vztahů mezi pronajimatelem a nájemcem. Povinnosti pronajímatele vůči nájemci a předmětu nájmu jsou předmětem jejich soukromoprávního vztahu a případné neplnění povinností vyplývajících z příslušných ustanovení o. z. o nájmu bytů či způsobení škody na předmětu nájmu nájemcem může být řešeno pouze v rámci občanského soudního řízení. K problematice povinností pronajímatele vůči nájemci lze ostatně odkázat na bohatou judikaturu Nejvyššího soudu, z níž vyplývá povinnost pronajímatele řádně pečovat o zařízení, jež slouží k nerušenému a pokojnému užívání předmětu nájmu (např. rozsudek ze dne 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008, či ze dne 27. 6. 2001, sp. zn. Cdo 1412/99). Naopak ingerence orgánu státní moci do výkonu vlastnického práva spočívající v nařízení udržovacích prací vlastníkovi stavby, může být

odůvodněná pouze ohrožením zákonem chráněných hodnot, čili veřejného zájmu, a proto stížní námitka, že městský soud a stavební úřad měly vzít v úvahu občanskoprávní úpravu vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, není důvodná.

Nařízení udržovacích prací ve smyslu ust. § 139 odst. 1 stavebního zákona vlastníku stavby představuje zásah orgánu veřejné moci do vlastnického práva. Obsah vlastnického práva vyplývá z ust. § 123 a násl. o. z. Podle ust. § 123 o. z. je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod platí, že vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Podle ust. § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je vlastník stavby povinen udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence. Podle § 3 odst. 4 stavebního zákona se údržbou stavby rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost. Ust. § 132 odst. 5 stavebního zákona navíc ukládá stavebnímu úřadu povinnost v rozhodnutí o nařízení udržovacích prací odůvodnit konkrétní veřejný zájem, který zásah vyžaduje.

Z odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 7. 5. 2009, č. j. MUKV 14499/2009 VYST, vyplývá, že udržovací práce, jež mají spočívat v opravě odpadní jímky a doložení dokladu o její nepropustnosti, byly nařízeny z toho důvodu, aby bylo zamezeno ohrožení zdraví a života osob nebo zvířat. Důvodem pro vydání tohoto rozhodnutí bylo zjištění ze dne 21. 10. 2008, že odpadní jímka, která je zřejmě prasklá, přetéká do sjezdu garáže a ve spodní části vjezdu do garáže domu č. p. 138 jsou vyteklé fekálie o výšce 6 cm a výrazně zapáchají. Podle Nejvyššího správního soudu jsou fekálie unikající z jímky do okolního prostředí zcela nepochybně situací, kdy je nutné, aby stavební úřad ve veřejném zájmu vlastníku jímky nařídil udržovací práce, neboť obsah jímky unikající do okolí zcela jistě představuje ohrožení lidského zdraví a zdraví zvířat, může ohrožovat okolní přírodu, znečistit vodní zdroje atd. Irelevantní otázkou pak je, kdo způsobil porouchání jímky. Je to právě nebezpečnost situace pro zákonem chráněné hodnoty, s níž stavební zákon spojuje povinnost stavebního úřadu jako státního orgánu, jenž má dbát ochrany zákonem chráněných veřejných zájmů, nařídit vlastníkovi stavby, která nebezpečí působí, udržovací práce. Oprávnění, resp. povinnost, nařídit udržovací práce stavby právě a jen jejímu vlastníkovi je ostatně logické právě s ohledem na povahu vlastnického práva, jež vylučuje, aby třetí osoby předmětem vlastnictví jiného nakládaly podle své vůle. Lze si jen stěží představit, že by stavební úřad nařizoval jiné osobě, např. nájemci, nějakým způsobem zasahovat a opravovat předmět vlastnictví jiného, byť by se i např. v rámci smlouvy o nájmu nájemce s pronajímatelem dohodli, že nájemce bude komplexně udržovat předmět nájmu nad rámec drobných oprav v bytě. Jediným případem, kdy může stavební úřad nařídit provedení udržovacích prací jiné osobě než vlastníku je situace předvídaná v ust. § 135 odst. 3 stavebního zákona, který stanoví, že hrozí-li nebezpečí z prodlení, zajistí odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle odstavců 1 a 2 stavební úřad prostřednictvím stavebního podnikatele, který je k jejich provedení odborně vybaven; takovému podnikateli může stavební úřad provedení prací nařídit. Otázka úhrady provedených udržovacích prací nebo otázka, koho vlastník pověří provedením úpravy, je pak již otázkou vzájemného ujednání mezi vlastníkem

a jinou osobou, kdy však stále zůstává povinností vlastníka doložit splnění požadavků stavebního úřadu. Otázka případného skutečného původce závady, např. nájemce, který schválně zařízení poškodí apod., může být předmětem občanského soudního řízení o náhradě škody či řízení trestního. Obdobný závěr vyslovil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 28. 6. 2005, č. j. 8 As 3/2005 - 86, publikovaný pod č. 1319/2007 Sb. NSS a dostupný na www.nssoud.cz, v němž posuzoval problematiku nařízení udržovacích prací za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon"). Z citovaného rozsudku vyplývá, že povinnost vlastníka nemovitosti udržovat stavbu podle ust. § 86 starého stavebního řádu je povinností veřejnoprávní. Povinnosti či práva plynoucí ze soukromoprávního vztahu mezi uživatelem budovy a jejím vlastníkem nejsou pro otázku této povinnosti vlastníka rozhodné. Námitka stěžovatele, že stavební úřad a městský soud měly vzít v úvahu, že závadný stav způsobili nájemci, tak není důvodná.

K další stížní námitce stěžovatele, že v současné době je stav jímky naprosto bez závad, Nejvyšší správní soud uvádí, že podle ust. § 75 odst. 1 s. ř. s. vychází soud při přezkoumání rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu.

Stěžovatel dále namítal, že mu stavební a krajský úřad neumožnily seznámit se s podklady rozhodnutí a navrhnout další důkazy a rozhodovaly tak na základě neúplně zjištěného stavu věci, zejména neověřily, zda jde o stav trvající nebo o havárii způsobenou deštěm nebo podzemní vodou. Ze správního spisu vyplynulo, že stěžovatel se nezúčastnil prohlídky stavby, která byla provedena pracovníkem stavebního úřadu dne 21. 10. 2007 a ze správního spisu není ani zřejmé, zda byl stavebním úřadem o konání této prohlídky předem či bezprostředně před ní informován. Je tedy pochybením stavebního úřadu, pokud vlastníka o záměru provést prohlídku stavby neinformoval. Tato chyba však sama o sobě nemohla způsobit nezákonnost rozhodnutí o nařízení udržovacích prací, neboť před jejich nařízením byl stěžovatel dvakrát vyzván k předložení dokladu o nepropustnosti odpadní jímky (dne 22. 10. 2008 a 3. 12. 2008) a dne 3. 12. 2008 byl vyzván také k provedení opravy jímky. V těchto výzvách byl stěžovatel informován o výsledcích prohlídky stavby. Na výzvy stavebního úřadu pak stěžovatel reagoval dopisem ze dne 27. 4. 2009, v němž nezpochybnil při prohlídce zjištěný stav, ale naopak poukázal na to, že za poškození předmětné jímky nese odpovědnost nájemce, a proto se má stavební úřad obrátit na něj. Stěžovateli přitom nic nebránilo, aby zpochybnil zjištění stavebního úřadu, avšak neučinil tak. Jeho námitka, že se nemohl vyjádřit k podkladům pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení provedení udržovacích prací, proto není důvodná. Ze správního spisu dále vyplynulo, že před vydáním rozhodnutí o nařízení udržovacích prací proběhla již dříve prohlídka stavby, a to dne 26. 4. 2007, které se stěžovatel účastnil a kdy bylo na místě zjištěno, že jímka prosakuje a v důsledku toho praská betonový vjezd do garáže a je cítit zápach. Totéž bylo pracovníkem stavebního úřadu konstatováno při prohlídce dne 21. 10. 2007, kdy byly dokonce u vjezdu do garáže domu č. p. 138 zjištěny fekálie. To, že se jedná o pokračování předchozího řízení poté, kdy krajský úřad dne 15. 8. 2007 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení udržovacích prací ze dne 7. 6. 2007, nezpochybňuje skutečnosti zjištěné na místě stavby dne 26. 4. 2007, neboť důvodem, proč krajský úřad rozhodnutím ze dne 15. 8. 2007, č. j. 120771/2007/KUSK, zrušil v pořadí první rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení udržovacích prací byla

skutečnost, že stavební úřad opomněl nejprve stěžovatele vyzvat k provedení těchto prací ve smyslu ust. § 139 odst. 1 stavebního zákona a nedostatečně odůvodnil, jaký veřejný zájem má být nařízením udržovacích prací chráněn. Při rozhodování stavebního úřadu a krajského úřadu nasvědčovaly zjištěné skutečnosti tomu, že stav poškození jímky je dlouhodobý. Stěžovatel ani v odvolacím řízení nedoložil žádný doklad, kterým by zjištěný skutkový stav zpochybnil, mimo tvrzení, že závadný stav způsobili nájemníci a že se mohlo jednat o jednorázovou situaci v důsledku deště či havárie. Pouhé ničím nepodložené tvrzení stěžovatele nemohlo zpochybnit zjištění stavebního úřadu a nebylo ani důvodem, aby krajskému úřadu o stavu zjištěném stavebním úřadem vznikly důvodné pochybnosti, pro něž by bylo nutné opět provést prohlídku stavby. Námitka, že stavební a krajský úřad rozhodoval na základě neúplně zjištěného stavu věci, tak není důvodná.

V případě nařízení udržovacích prací stěžovateli jako vlastníkovi stavby však zůstává spornou otázka, zda stavební úřad nařídil udržovací práce skutečně vlastníku stavby, tj. jímky, na což stěžovatel poukazoval i v kasační stížnosti. Z obsahu správního spisu vyplynulo, že stěžovatel je vlastníkem domu č. p. 138 na pozemku st. 195 o výměře 82 m², jenž byl zřejmě geometricky oddělen od stávajícího domu a pozemku, a dům č. p. 138 pak využíval i nadále k zachycení odpadních vod jímku vybudovanou spolu s přístavbou domu č. p. 137 povolenou v roce 1961 původnímu vlastníku objektu č. p. 137. Stavební úřad svůj závěr o tom, že nařídil udržovací práce jímky vlastníkům domu č. p. 137 a č. p. 138, opřel o skutečnost, že jímka je společná pro domy č. p. 137 a č. p. 138. Stěžovatel v odvolání proti tomuto rozhodnutí namítal, že stavební úřad vůbec nezkoumal, zda je vadná jímka stavbou ve smyslu ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, zda je věcí samostatnou či příslušenstvím domu, a to kterého, resp. domu kterého vlastníka, a že je nutné vycházet z občanského zákoníku. Krajský úřad k této námitce uvedl, že zjistil, že touto otázkou se stavební úřad vypořádal již v dříve vydaném rozhodnutí v této věci, kdy z nařízeného jednání spojeného s ohledáním na místě dne 26. 4. 2007, kde byl přítomen i stěžovatel, byl pořízen protokol, ve kterém byly sepsány závady na domě č. p. 138, a dále že poškozená jímka je společná pro oba domy. Takto formulovaný závěr krajského úřadu však neobsahuje žádnou argumentaci, která by reagovala na odvolací námitku stěžovatele týkající se toho, zda je jímka součástí stavby (domu č. p. 138) či jejím příslušenstvím, a v této souvislosti také toho, kdo je vlastníkem jímky. Odkáže-li v odůvodnění rozhodnutí krajský úřad pouze na obsah blíže nespecifikovaného rozhodnutí stavebního úřadu, aniž by uvedl, jak se v tomto rozhodnutí stavební úřad s otázkou vlastnictví jímky vypořádal, a aniž by uvedl svou vlastní právní argumentaci, v níž by se zabýval povahou jímky jako stavby v občanskoprávním smyslu a námitkou vlastnictví jímky, a aniž by podpořil své závěry skutkovými důvody, neodpovídá takové odůvodnění požadavkům na přezkoumatelné správní rozhodnutí.

Městský soud pak uvedl, že stěžovatel nezpochybnil, že je vlastníkem domu č. p. 138 a tedy nezpochybnil ani to, že je vlastníkem odpadní jímky, jejíž stavba byla povolena právě se stavbou jeho domu. Dále uvedl, že jímka byla povolena s přístavbou domu č. p. 137, která nyní tvoří součást dvojdomku č. p. 138, že jímka byla povolena se stavbou domu č. p. 138 a že jímka je umístěna na pozemcích st. č. 195 a 196, přičemž vyšel ze zjištění učiněných ve dnech 26. 4. 2007 a 22. 5. 2007. K těmto závěrům městského soudu Nejvyšší správní soud uvádí, že z protokolů ze dne 26. 4. 2007 a 22. 5. 2007 není zřejmé, na kterém z pozemků se předmětná jímka nachází a zda se po rozdělení pozemků opravdu nachází na

pozemcích st. č. 195 a 196. Skutečnost, že jímka stavebně-technicky souvisí s domy č. p. 137 a č. p. 138 (z obsahu odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu je zřejmé, že je používána k zachycování odpadních vod z těchto domů), nevylučuje, že může být samostatnou věcí ve smyslu občanského práva a že může, ale i nemusí, být ve vlastnictví stěžovatele (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000). Závěr, že jímka je stavbou ve smyslu ust. § 139 odst. 1 stavebního zákona, odůvodnil městský soud existencí povolení na přístavbu k domu č. p. 137 podle stavebně-právních předpisů. Nijak ovšem neodůvodnil svůj závěr, proč od vlastnictví domu č. p. 138 odvozuje i vlastnictví jímky a není ani zřejmé, zda jímku považuje za součást domu č. p. 138 (součást stavby) či za samostatnou věc v občanskoprávním smyslu, jež je jeho příslušenstvím a jejíž vlastník je shodný s vlastníkem tohoto domu. Otázka vlastnictví jímky je přitom předběžnou otázkou, bez jejíhož vyřešení nelze dospět k závěru, že stavební úřad byl oprávněn nařídit stěžovateli udržovací práce jímky. Pouze ze stavebního povolení z roku 1961, jímž stavební úřad podmínil přístavbu k domu č. 137 zřízením jímky pro daný objekt, nelze dovozovat vlastnické právo stěžovatele k jímce, již s ohledem na to, že z povolení přístavby vyplývá, že v době rozhodování stavebního úřadu o povolení přístavby byl vlastníkem domu č. 137 J. M. Od úpravy práv a povinností spojených s užíváním jímky, tj. které domy jsou na ni napojeny, která je zřejmě předmětem dohody stěžovatele a M. J., také ještě nelze bez dalšího dovozovat vlastnické právo k jímce ve prospěch konkrétní osoby. Proto je nutné v dalším řízení vyřešit otázku, zda rozdělením domu a pozemku na dva samostatné domy se jímka stala i součástí domu č. p. 138, společným příslušenstvím domů č. p. 137 a 138 či zda měla nějaký jiný právní osud a zda vlastník oddělením vzniklého domu nabyl zároveň i vlastnické právo k jímce, jež slouží oběma domům.

Pokud z obsahu odůvodnění rozhodnutí správních orgánů a městského soudu není zřejmé, o jaká skutková zjištění a právní úvahy opřely svůj závěr, že stěžovatel je vlastníkem jímky, jsou závěry městského soudu a krajského úřadu nepřezkoumatelné, a to pro nedostatek skutkových důvodů (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003 - 75, publ. pod č. 133/2004 Sb. NSS a ze dne 22. 1. 2004, č. j. 4 Ads 23/2004 – 49, oba dostupné na www.nssoud.cz).

Nejvyšší správní soud proto z výše uvedených důvodů napadený rozsudek podle ust. § 110 odst. 1 věta první před středníkem s. ř. s. zrušil a věc vrátil městskému soudu k dalšímu řízení. Ve věci bylo rozhodnuto bez jednání postupem podle ust. § 109 odst. 1 s. ř. s., podle něhož o kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud zpravidla bez jednání.

Městský soud je podle odst. 3 citovaného ustanovení vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku.

O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodne městský soud v novém rozhodnutí (§ 110 odst. 2 s. ř. s.).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 30. září 2010

JUDr. Eliška Cihlářová
předsedkyně senátu