



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Milady Tomkové a soudců JUDr. Bohuslava Hnízdila a JUDr. Brigity Chrástilové v právní věci **žalobce: M. M.**, zastoupen JUDr. Karlem Šrolem, Ph.D., advokátem, se sídlem Rybářská 4a, Praha 4, proti **žalovanému: Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, **za účasti:** Mgr. Z. H., o přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 5. 2004, č. j. MHMP - 31287/2004/OST/Ca/Zá, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. 1. 2006, č. j. 10 Ca 140/2004 - 47,

takto:

- I.** Kasační stížnost **se zamítá.**
- II.** Žalovanému **se** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává.**

Odůvodnění:

Žalobce (dále též „stěžovatel“) napadá rozsudek krajského soudu blíže označený v záhlaví tohoto rozsudku, kterým byla zamítnuta jeho žaloba proti rozhodnutí žalovaného, jenž jako orgán II. stupně (dne 12. 5. 2004, č. j. MHMP - 31287/2004/OST/Ca/Zá) zamítl žalobcovo odvolání a potvrdil rozhodnutí odboru stavebního a dopravy Úřadu městské části Praha 4 (dále jen „stavební úřad“) č. j. P4/153108/03/OSD/IHOR/10166 ze dne 19. 12. 2003, jímž bylo vlastníku stavby (osobě zúčastněné) podle ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), nařízeno odstranit změnu stavby bytového domu č. p. 165, umístěného na pozemku parc. č. 630/1 v k. ú. P., spočívající ve stavebních úpravách v bytě č. 3 ve 2. nadzemním podlaží (byt stěžovatele), kterými byly provedeny rozvody vody a odpadu pro umístění kuchyňské linky a pro pračku v místnosti kolaudované jako hala a byl zřízen krb s otevřeným ohništěm v místnosti kolaudované jako kuchyň.

V kasační stížnosti stěžovatel namítá, že Městský soud v Praze nesprávně vyhodnotil důvody žaloby, kterou stěžovatel proti rozhodnutí žalovaného brojil, a proto také učinil nesprávný právní závěr. Stěžovatel se pozastavuje nad tím, že Městský soud v Praze v odůvodnění svého rozsudku rozsáhle rekapituluje obsahy listin, které jsou podle názoru stěžovatele účastníkům řízení jasné a účastníci je nezpochybňují, ale vlastní právní úvaze o věci, která byla předmětem žaloby, soud nevěnoval patřičnou pozornost.

Stěžovatel považuje výrok rozhodnutí žalovaného za nesprávný, neboť podle jeho slov „legalizuje“ protiprávní výrok rozhodnutí stavebního úřadu. Protiprávnost tohoto rozhodnutí stavebního úřadu vidí stěžovatel v tom, že ukládá odstranit stavbu spočívající ve stavebních úpravách v bytě stěžovatele, kterými byly provedeny rozvody vody a odpadu pro umístění kuchyňské linky a pro pračku v místnosti kolaudované jako hala, a to tak, že rozvody teplé a studené vody a přípojovací odpadní potrubí kanalizace v prostoru haly budou odstraněny a v místě připojení zaslepeny. Stěžovatel namítá, že rozsudek Městského soudu v Praze opakovaně nesprávně hovoří o správnosti napadeného rozhodnutí žalovaného, neboť navrácí stavbu do původního stavu. Podle stěžovatele totiž původní stav nespočívá v neexistenci přívodu vody a odpadu do haly, neboť již před provedením úprav byl v hale přívod vody a odpadu, nicméně na jiném místě. Zaslepením přívodu vody a odpadu podle požadavku stavebního úřadu a žalovaného by tak zůstala hala bez jakéhokoli přívodu vody a odpadu. Ty by zůstaly pouze na WC a v koupelně. Původní stav podle tvrzení stěžovatele spočíval v tom, že v hale byla umístěna výlevka. Stěžovatel by proto považoval za správné, pokud by rozhodnutí ukládalo odstranění některých rozvodů a vybudování přívodu vody a odpadu na místě původní výlevky. Stěžovatel v tomto kontextu namítá, že ani soud, ani správní orgány prvního a druhého stupně, nejevily o specifikaci místa, kde byl původní přívod vody a odpadu do haly, žádný zájem. Stěžovatel označil tvrzení pracovníků stavebního úřadu při ohledání na místě, že pokud by byl např. původní zdroj vody ve studni a WC by ústilo do septiku, přičemž přívody vody a odpadu do bytu by byly provedeny bez stavebního povolení, bylo by i tak jedinou možností nařídit uvedení věci do původního stavu, za fatálně formální a dekadentní.

Stěžovatel rovněž upozornil na to, že po vynesení napadeného rozsudku Městského soudu v Praze byla v bytě stěžovatele prováděna výměna domovních stoupaček na objednávku osoby zúčastněné. Při výkonu této činnosti pracovník společnosti, která rekonstrukci prováděla, zjistil, že do prostoru haly je pod omítkou ve zdi přiveden přívod vody a odpad. Obé bylo zhotoveno z olovených trubek, což podle stěžovatele prokazuje, že tato vedení byla zhotovena již při stavbě domu. Tuto skutečnost ovšem stavební úřad ani žalovaný nezjistil. Stěžovatel má za to, že jde o důležitý důkaz, a vzhledem k tomu, že ho nemohl dříve uplatnit, navrhl stěžovatel, aby Nejvyšší správní soud provedl důkaz výslechem uvedeného pracovníka společnosti, která prováděla rekonstrukci stoupaček.

S ohledem na výše uvedené stěžovatel navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadené rozhodnutí krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k novému řízení.

Žalovaný ani osoba zúčastněná se ke kasační stížnosti nevyjádřili.

Ze správního a soudního spisu vyplývají pro posouzení věci následující podstatné skutečnosti:

Osoba zúčastněná jako vlastnice domu, v němž se nachází byt stěžovatele, dne 25. 11. 2002 adresovala stavebnímu úřadu přípis označený jako „Žádost o zahájení řízení ve věci svévolné změny užívání účelů místnosti a otevřeného topeniště“, v němž uvedla,

že zjistila, že stěžovatel v bytě, který obývá, neužívá místnost kuchyně k jejímu účelu, protože jako kuchyň užívají halu. Z té je však přímý vstup na WC, což podle osoby zúčastněné je v rozporu s hygienickými předpisy. Dále uvedla, že jde podle jejího názoru o svévolnou změnu účelu místnosti, k úpravě haly na kuchyň nedala souhlas a stěžovatel jí nepředložil ani stavební povolení. Dále uvedla, že v bytě stěžovatele vedle výše zmíněného zjistila i nepovolenou stavbu krbu, k níž rovněž nedala souhlas, přičemž podle revizní zprávy kominíka způsob připojení krbu na komín uživatele bytu ohrožuje.

V rámci výkonu státního stavebního dohledu podle § 98 stavebního zákona bylo zjištěno, že cca před 25 lety byla provedena změna v užívání místnosti kolaudované jako hala na kuchyň. Stavební změna spočívala ve vybudování lehké dřevěné příčky s průchozím otvorem a vybudování rozvodů vody a odpadů. Ve stejné době byl vybudován rovněž v místnosti původně kolaudované jako kuchyň krb. Dále se konstatuje, že WC je přístupno přímo z kuchyně.

Na základě zjištění v rámci státního stavebního dohledu stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. V rámci tohoto řízení stěžovatel namítl, že rozvody vody a odpadu pro umístění kuchyňské linky a pro pračku byly instalovány současně s realizací etážového topení v roce 1982 (ta proběhla na základě souhlasu tehdejšího obvodního podniku bytového hospodářství a obvodního národního výboru a řádného stavebního povolení). Podle vyjádření stěžovatele obvodní podnik bytového hospodářství tehdy nepovažoval úpravu spočívající ve vyvedení nových přívodů vody a odpadů a změnu v užívání haly za změnu, která by podléhala nutnosti stavebního řízení. Stěžovatel uvedl, že hala byla užívána jako kuchyň s vědomím a se souhlasem obvodního podniku bytového hospodářství. Stěžovatel rovněž namítl, že není možné hovořit o tom, že by užívání haly jako kuchyně bylo v rozporu se stavební dokumentací. Ta totiž v době úprav nebyla již k dispozici, proto se při vypracování projektové dokumentace ke stavbě etážového topení, na kterou se ve svém podnětu stavebnímu úřadu odvolávala osoba zúčastněná, vycházelo ze stavu, v jakém byl byt užíván obvyklým způsobem. Pokud jde o krb, stěžovatel namítl, že jde o nefunkční interiérové zařízení bytu. Vedle toho stěžovatel poukázal na to, že mezi ním a osobou zúčastněnou probíhá občanskoprávní soudní řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu potřeby osoby zúčastněné využívat byt pro sebe nebo osoby blízké. Snahu osoby zúčastněné o vydání rozhodnutí o odstranění stavebních úprav proto vidí jako součást nátlaku, aby byt opustil.

Na základě provedeného řízení stavební úřad výše označeným rozhodnutím nařídil vlastníku domu, tedy osobě zúčastněné, aby odstranila stavbu (změnu stavby) spočívající ve stavebních úpravách v bytě stěžovatele (rozvody vody a odpadu pro umístění kuchyňské linky a pro pračku v místnosti kolaudované jako hala a krb s otevřeným ohništěm v místnosti kolaudované jako kuchyň) provedených bez stavebního povolení. Námitky stěžovatele stavební úřad vypořádal tak, že podle kolaudačního rozhodnutí č. j. výst. 6298/82 - K/B ze dne 23. 2. 1983, kterým se poluje užívání stavby etážového vytápění v předmětném bytě, bylo dne 13. 1. 1983 na místě provedeno ústní jednání spojené s místním šetřením. Z odůvodnění rozhodnutí dále vyplývá, že stavba byla provedena podle ověřené dokumentace a podmínek stavebního povolení. Podle výkresové části projektu etážového vytápění přitom byt obsahoval halu, obývací pokoj, ložnici, kuchyň, pokoj, spíž, WC a koupelnu s kotlem. Z toho stavební úřad vyvodil, že v době kolaudace etážového vytápění nebyly rozvody vody a odpadu v hale ještě provedeny, kuchyň nebyla přemístěna do haly a v místnosti kuchyně nebyl postaven krb, tudíž je prokázáno, že současné užívání odporuje poslednímu kolaudovanému stavu. Pokud jde o námitku stěžovatele, že krb je pouze nefunkčním interiérovým zařízením, stavební úřad odkázal na revizní zprávu kominíka,

z níž vyplývá, že jde o plně funkční zařízení, které je připojeno na komínový průduch nesprávným způsobem.

Proti tomuto rozhodnutí stavebního úřadu podal stěžovatel odvolání. V rámci řízení o odvolání provedl žalovaný ohledání na místě. Při něm stěžovatel mj. uvedl, že tvrzení, že v hale nebyla zavedena voda, se nezakládá na pravdě. Do haly totiž byl přiveden rozvod vody do tzv. přívodní výlevky. Hala je podle stěžovatele jedinou místností s přívodem vody v bytě. Do tzv. kuchyně nikdy voda nebyla přivedena. Stěžovatel upozornil, že splněním rozhodnutí o odstranění stavby, aniž bude vlastníku domu uloženo vyřešit věc náhradním způsobem, dojde k tomu, že byt nebude schopen užívání.

Ve výše označeném rozhodnutí o odvolání žalovaný konstatoval, že prostor označený v projektové dokumentaci, ověřené odborem výstavby Obvodního národního výboru Praha 4 dne 23. 9. 1980 jako hala, je předělen lehkou dřevěnou příčkou tak, aby vznikla malá předsíň a zbylá část haly je užívána jako kuchyň s rozvodem vody a s napojením kuchyňské linky na odpad. Vzhledem k tomu, že touto, jak žalovaný uvedl, nepovolenou změnou užívání spojenou se stavební úpravou se stalo WC přístupné z kuchyně, což je v rozporu s ustanovením čl. 22 odst. 7 vyhlášky č. 26/1999 hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu na území hlavního města Prahy, nelze dodatečně tento stav legalizovat, i kdyby bylo požádáno o dodatečné povolení. Pro toto dodatečné povolení podle žalovaného chybí oba předpoklady vymezené § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, neboť ani jeden z účastníků řízení o odstranění stavby (osoba zúčastněná a stěžovatel) o dodatečné povolení stavby nepožádal, a i kdyby tak učinil, nebylo by lze stavbu dodatečně povolit, protože nebylo prokázáno, že je stavba v souladu s veřejným zájmem, tedy zejména s obecnými technickými požadavky na výstavbu. Stavební úřad proto podle žalovaného nepochybil, pokud změnu stavby bytového domu nařídil vlastníku stavby odstranit.

Proti rozhodnutí žalovaného stěžovatel podal žalobu, v níž namítal, že požadování odstranění vodoinstalačních úprav v místnosti užívané jako kuchyň by nastolilo evidentní protiprávní stav. Podle stěžovatele se správním rozhodnutím jednostranně posilují práva pronajímatele tím, že akcentují povinnost nájemce užívat byt v souladu s nájemní smlouvou a kolaudačním stavem. Argumentace žalovaného je z hlediska stavebněprávního omezena na to, že kuchyň nemůže sousedit s WC. Stěžovatel rozhodnutí žalovaného vytýkal, že opomněl vyhodnotit situaci z pohledu samotného právního postavení bytu jako souboru místností, které jsou svým uspořádáním určeny k bydlení. Podle stěžovatele se měl žalovaný v první řadě zabývat vymezením stavu, do jakého je nezbytné byt uvést, aby byl po technické stránce schopen užívání. V této souvislosti stěžovatel poukázal rovněž na ustanovení § 22 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu na území hlavního města Prahy, které hovoří o existenci zdravých životních podmínek uživatelů stavby. Stejně tak ustanovení § 687 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, stanoví povinnost zajišťovat plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Opětovně pak stěžovatel namítal, že v době provádění napadených stavebních úprav byla podle tehdejších obecně zaužívaných zvyklostí řešena stavební úprava s vědomím obvodního podniku bytového hospodářství.

Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě k námitkám stěžovatele především uvedl, že vlastník stavby je povinen ze zákona uvést byt do souladu s posledním kolaudovaným stavem, a to tak, aby byl schopen užívání dle nájemní smlouvy. Vydaným rozhodnutím tedy nedochází k porušení práv nájemce a k porušení obecně technických požadavků na výstavbu, jak stěžovatel namítá. Vedle toho žalovaný namítl, že stěžovatel, ač byl řádně poučen a vyzván, o dodatečné povolení stavebních úprav ani nepožádal.

Městský soud v Praze po rozsáhlé rekapitulaci listinných podkladů ve své argumentaci vyšel z ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle něhož stavební úřad v případě stavby provedené bez ohlášení, popřípadě bez povolení, či stavby užívané v rozporu s ohlášením a stavebním povolením, nařídí odstranění stavby. K nařízení odstranění stavby nemusí dojít toliko za předpokladu, že stavebník, popřípadě vlastník stavby, požádá o dodatečné stavební povolení a k tornu předloží podklady, tak jako by je předkládal v případě, že by stavební úpravy řádně ohlásil, či o stavební povolení řádně požádal. Rozhodnutí vydané žalovaným, resp. stavebním úřadem, je tedy podle Městského soudu v Praze v souladu se zákonem, neboť stavební úřad v daném případě zjistil řádným způsobem, že stavba, respektive stavební úpravy provedené v bytě stěžovatele, se neopírají o ohlášení stavby ani o řádné stavební povolení, ačkoliv by takové povolení, či ohlášení vyžadovaly.

Námitka stěžovatelů, že v daném případě nebyl řádně zjištěn poslední kolaudovaný stav, nemůže podle Městského soudu v Praze obstát, neboť poslední kolaudovaný stav bytu v druhém nadzemním podlaží vyplývá jednoznačně tak, jak stavební úřad prvního stupně dovodil, z posledního kolaudovaného stavu při kolaudaci etážového topení v bytě žalobců, které bylo provedeno na základě stavebního povolení a jako stavba řádně kolaudována. Z projektové dokumentace k tomuto etážovému topení vyplývá jednoznačně, že místnosti v bytě žalobců byly užívány jako kuchyň a jako hala, nikoliv tak jak jsou užívány v současnosti a jak bylo zjištěno 17. 6. 2003 v rámci státního stavebního dohledu, tj., že původní kuchyň je užívána jako další pokoj a je v ní zřízen krb a hala je užívána jako kuchyň, neboť je v ní provedena příčka a je v ní vestavěna kuchyňská linka s přívodem vody k lince a k pračce. Uvedené stavební úpravy tedy musely být podle Městského soudu v Praze provedeny bez ohlášení a bez stavebního povolení, neboť v podkladech příslušeného stavebního úřadu nejsou založena příslušná povolení a ani stěžovatel takovými povoleními nedisponuje. Pokud jde o tvrzení stěžovatele, že uvedené stavební úpravy byly provedeny se souhlasem obvodního podniku bytového hospodářství, Městský soud v Praze konstatoval, že stěžovatel nedisponuje takovým písemným souhlasem. K realizaci etážového topení přitom písemný souhlas ve spisech založen je. Městský soud v Praze z toho dovodil, že kdyby bylo pravdivé tvrzení stěžovatele, že provedené stavební úpravy byly provedeny současně s výstavbou etážového topení, souhlas obvodního podniku bytového hospodářství by se týkal i těchto stavebních úprav, současně tak i projektová dokumentace. Důvodná podle soudu není ani námitka, respektive tvrzení stěžovatele, že stavební úpravy byly provedeny v souvislosti s modernizací bytového fondu v bytě pod nimi, neboť jak vyplývá z předložených projektů a písemných materiálů stavebního úřadu k této modernizaci, netýkala se bytové jednotky v druhém nadzemním podlaží, ba dokonce projektová dokumentace k této rekonstrukci počítala s tím, že nově budované stoupačky přivedou rozvod vody a odpadů ke stávajícím zařizovacím předmětům v bytech ve druhém nadzemním podlaží.

Pokud jde o námitku stěžovatele, že napadené rozhodnutí trpí vadou, neboť uvádí byt do stavu neuživatelného, soud ji neshledal důvodnou, neboť se plně ztotožnil s názorem žalovaného vyjádřeném v rozhodnutí, respektive ve vyjádření k žalobě, a to v tom smyslu, že rozhodnutím o nařízení odstranění nepovolených stavebních úprav, není uváděn byt do stavu neuživatelného, nýbrž stavebník, respektive vlastník objektu, jemuž bylo nařízeno odstranit tyto stavební úpravy, je povinen ze zákona uvést byt do původního stavu. Původní stav v tomto bytě, tak jak konečně stěžovatel ani nezpochybnil, byl ten, že v kuchyni nebyl přívod vody, ale v hale byla výlevka, kde byl přívod vody i odpad. Navíc, jak vyplývá z projektové dokumentace, v bytě byla (a je) koupelna s přívodem vody a rovněž WC s přívodem vody. Městský soud v Praze tedy konstatoval, že byt by se mohl ztotožnit se stěžovatelem v tom smyslu, že stávající úprava stavebního řešení a užívání místností je

vhodnější zejména pokud jde o plnění funkcí kuchyně, nelze takového užívání místností v rozporu s kolaudovaným stavem dosáhnout provedením úprav bez stavebního povolení, či ohlášení stavebního úřadu. Proto soud žalobu jako nedůvodnou zamítl podle ustanovení 78 odst. 7 s. ř. s.

Rozsudek byl stěžovateli doručen dne 28. 2. 2006, kasační stížnost byla podána dne 13. 3. 2006.

Stěžovatel je osobou oprávněnou k podání kasační stížnosti, neboť byl účastníkem řízení, z něhož napadené rozhodnutí krajského soudu vzešlo (§ 102 s. ř. s.) a tuto kasační stížnost podal včas (§ 106 odst. 2 s. ř. s.). V kasační stížnosti uplatňuje námitky, které je podle jejich obsahu možno subsumovat pod důvod kasační stížnosti podle ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Nejvyšší správní soud za této situace napadený rozsudek krajského soudu v mezích řádně uplatněných kasačních důvodů a v rozsahu kasační stížnosti podle § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s. přezkoumal, přitom dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Kasační námitka stěžovatele spočívá v tom, že Městský soud v Praze měl nesprávně vyhodnotit důvody žaloby, kterou stěžovatel proti rozhodnutí žalovaného brojil, a proto také učinil nesprávný právní závěr. Protiprávnost rozhodnutí stavebního úřadu, resp. žalovaného, jak již bylo řečeno, spatřuje v tom, že ukládá odstranit stavbu spočívající ve stavebních úpravách v bytě stěžovatele, kterými byly provedeny rozvody vody a odpadu pro umístění kuchyňské linky a pro pračku v místnosti kolaudované jako hala, a to tak, že rozvody teplé a studené vody a přípojovací odpadní potrubí kanalizace v prostoru haly budou odstraněny a v místě připojení zaslepeny. Stěžovatel namítá, že rozsudek Městského soudu v Praze je nesprávný, protože podle stěžovatele rozhodnutí stavebního úřadu nenastoluje vymezením povinnosti odstranit neoprávněnou stavbu původní stav, neboť původní stav nespočívá v neexistenci přívodu vody a odpadu do haly, neboť již před provedením úprav byl v hale přívod vody a odpadu, nicméně na jiném místě.

S tímto jádrem kasační námitky, k němuž směřuje i důkazní návrh stěžovatele, nemůže Nejvyšší správní soud souhlasit. Předmětem rozhodování správního úřadu (a tím i předmět zkoumání správního soudu) bylo odstranění neoprávněné stavby. Jak již bylo výše uvedeno, podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí vlastníku stavby nebo zařízení odstranění stavby nebo zařízení postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním. Odstranění stavby se nenařídí, pouze pokud:

- 1) stavebník prokáže, že stavba je v souladu s veřejným zájmem, zejména s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými zvláštními předpisy a
- 2) jestliže stavebník v řízení o odstranění stavby podá žádost o její dodatečné povolení a předloží podklady a doklady vyžádané stavebním úřadem v jím stanovené lhůtě a v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení.

Veřejné právo stavební tedy zcela jednoznačně (srov. § 88 odst. 1 písm. b/ věta první stavebního zákona) stanoví jako primární povinnost správního úřadu v případě, že zjistí existenci stavby či zařízení postavené bez stavebního povolení či ohlášení, takovou stavbu odstranit. Není přitom rozhodné, zda je stavba svou povahou bezpečná, vhodná, je dlouhodobě užívána apod. Jedinou možností, jak se odstranění stavby jako opatření na úseku veřejného práva stavebního vyhnout, je splnění výše vyjmenovaných podmínek. Jediným

rozhodným kritériem pro uplatnění dispozice normy obsažené v ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) věty první stavebního zákona je tedy existence stavby postavené bez stavebního povolení či ohlášení.

Skutečnost, že stavební úpravy v bytě stěžovatele, které se staly předmětem rozhodnutí žalovaného, stavební povolení vyžadovaly, leč na ně nikdy vydáno nebylo, není přitom předmětem sporu. Stěžovatel s výjimkou tvrzení, že měl k provedení sporných úprav ústní souhlas tehdejší socialistické organizace vykonávající práva vlastníka nemovitosti (obvodní podnik bytového hospodářství) s tím, že tato organizace navrhované úpravy nepovažovala za úpravy, které by podléhaly stavebnímu povolení či ohlášení ve smyslu stavebního zákona, nepřinesl žádných argumentů, že by jím provedené úpravy nebyly stavbou vyžadující stavebního povolení či ohlášení ve smyslu § 54 stavebního zákona. Nadto pokud jde o samo tvrzení stěžovatele, Nejvyšší správní soud konstatuje, že i kdyby je přijal za pravdivé a i kdyby připustil předpoklad, že na základě takových neformálních souhlasů tehdejších podniků bytového hospodářství se uskutečnila řada nejrozumnějších i mnohem rozsáhlejších stavebních úprav bytového fondu, nemění to nic na tom, že podnik bytového hospodářství stejně jako žádný jiný vlastník stavby není nadán oprávněním rozhodovat, jaká stavba spadá pod okruh právní regulace § 54 stavebního zákona. Souhlas podniku bytového hospodářství mohl mít přímý dopad pouze v rovině, dnešní terminologií řečeno, soukromoprávní. Mohl být tedy souhlasem k dispozici s bytem v osobním užívání (souhlasem k jeho změně, úpravě) ve smyslu § 165 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění do 31. 12. 1991 („*Uživatel nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu organizace, a to ani na svůj náklad.*“). V oblasti veřejného práva stavebního pak souhlas obvodního podniku bytového hospodářství byl souhlasem k tomu, aby stavebník (nájemce bytu, resp. podle tehdejší terminologie uživatel bytu na základě práva osobního užívání) mohl vůbec vystupovat jako účastník stavebního řízení v roli navrhovatele, a to s ohledem na úpravu § 58 odst. 3 stavebního zákona účinnou do 30. 6. 1992. Podle této úpravy mohla být vedle vlastníka stavby totiž stavebníkem rovněž socialistická organizace v roli uživatele, nikoliv však již další uživatelé („*Jde-li o změnu stavby nebo udržovací práce na ní, může být stavebníkem i uživatel stavby, je-li jím socialistická organizace a předloží-li písemnou dohodu s vlastníkem stavby nebo pokud to připouští zvláštní předpisy.*“).

S ohledem na obsah kasační námitky Nejvyšší správní soud musí vyzdvihnout skutečnost, že intencí řízení o odstranění stavby ve smyslu § 88 stavebního zákona je, jak vyplývá z výše uvedeného, skutečně pouze odstranění stavby, která byla vybudována bez stavebního povolení či ohlášení. Jde svým způsobem o sankční mechanismus, který má restituční účinky (ve smyslu zásady restitutio in integrum) pouze potud, že odstraňuje protiprávní stav nastolený neoprávněnou stavbou. Nejde tedy o nástroj, jímž by byl či měl být restituován integrální stav existující „v souvislosti“ se stavem, kdy neoprávněná stavby ještě neexistovala. Jinak řečeno, stěžovatelův požadavek na to, aby stavební úřad do svého výroku o odstranění stavby, případně do podmínek rozhodnutí, pojal povinnost vlastníka stavby učinit další opatření, která učiní stavbu užitelnou, jde v tomto smyslu nad rámec účelu řízení o odstranění stavby. Nehledě na to, že z povinnosti odstranit stavbu na základě rozhodnutí o odstranění stavby implicitně vyplývá povinnost obnovit poslední známý kolaudovaný (užívaný) stav - jak výslovně konstatoval i Městský soud v Praze, tento stav přitom spočíval v existenci přívodu vody do výlevky v hale. S ohledem na to Nejvyšší správní soud považuje argumentaci stěžovatele, pokud jde o tvrzený nedostatek skutkových zjištění a z toho vyplývající nesprávné právní hodnocení, za nepřiléhavou.

Nejvyšší správní soud je nakloněn předpokládat podobně jako stěžovatel, že postup osoby zúčastněné směřující k vyvolání řízení o odstranění stavby mohl mít motivaci

v probíhajícím soukromoprávním řízení ohledně nájemního vztahu mezi stěžovatelem a osobou zúčastněnou. S přihlédnutím k tomu je pochopitelná snaha stěžovatele akcentovat ve své argumentaci soukromoprávní důsledky rozhodnutí žalovaného, totiž praktickou neobyvatelnost bytu, odstraní-li osoba zúčastněná pouze neoprávněnou stavbu, neučiní-li však již další opatření. Jakkoliv Nejvyšší správní soud potenciální tíživost okolností pro stěžovatele chápe, jeho argumentaci soukromoprávními důsledky nemůže považovat v tomto řízení za relevantní.

Soudy totiž podle § 4 odst. 1 písm. a) s. ř. s. ve správním soudnictví rozhodují o žalobách proti rozhodnutím vydaným v oblasti veřejné správy orgánem moci výkonné, orgánem územního samosprávného celku, jakož i fyzickou nebo právnickou osobou nebo jiným orgánem, pokud jim bylo svěřeno rozhodování o právech a povinnostech fyzických a právnických osob v oblasti veřejné správy (dále jen „správní orgán“), přičemž podle § 65 odst. 1 s. ř. s. žalobní legitimace svědčí tomu, kdo tvrdí, že byl na svých právech (rozuměj veřejných subjektivních právech, neboť jde o rozhodování v oblasti veřejné správy) zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti. Předmětem přezkumu správního soudnictví v případě stěžovatele tedy bylo, zda rozhodnutí žalovaného nezpůsobilo nezákonný zásah do některého jeho subjektivního práva vyplývajícího z předpisů veřejného práva stavebního. V tomto ohledu Nejvyšší správní soud konstatuje, že předpisy veřejného práva stavebního nekonstituují právo užívat neoprávněnou stavbu v žádném jiném případě, než tehdy, jsou-li splněny předpoklady ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) věta druhá (viz výše). Ani jeden z těchto předpokladů ovšem stěžovatel nesplnil. Pokud jde tedy o stěžovatelovy argumenty „neužitelnosti“ předmětu nájmu, nezbývá Nejvyššímu správnímu soudu, než aby poukázal v této souvislosti na ustanovení § 687 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož je pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, a na možnost nájemce tuto povinnost pronajímatele vymáhat pořadem práva před civilními soudy.

Nejvyšší správní soud proto s ohledem na výše uvedené uzavírá, že krajský soud se namítaných pochybení nedopustil, proto neshledal kasační stížnost důvodnou a zamítl ji v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1, 7 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel v řízení nebyl úspěšný, proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti nemá; úspěšný žalovaný by takové právo měl, ovšem ze soudního spisu Nejvyšší správní soud nezjistil žádné náklady, které by významně přesáhly náklady jeho běžné úřední činnosti, a proto rozhodl, že mu toto právo nepřiznává.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 8. listopadu 2007

JUDr. Milada Tomková
předsedkyně senátu

