



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové a soudců JUDr. Jaromíra Klepše a JUDr. Vladimíra Gabriela Navrátila v právní věci

žalobce: **Mgr. F. K.**
bytem

zastoupený JUDr. Valerií Vodičkovou, advokátkou
sídlem Vodičkova 792/40, Praha 1

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1

za účasti: **OWO.CZ, s.r.o.**, IČO: 28167538
sídlem Petrovická 16/1476, Praha 10

zastoupená Mgr. Janem Vihanem, advokátem
sídlem Štefánikova 16/29, Praha 5

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 4. 2019, č. j. MHMP 699253/2019

takto:

- I. Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu ze dne 26. 4. 2019, č. j. MHMP 699253/2019, sp. zn. S-MHMP 1567406/2018/STR a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odboru územního rozvoje a výstavby ze dne 7. 8.

Shodu s prvopisem potvrzuje x.

2018, č. j. MCP8 143913/2016, sp. zn. MCP8 112232/2013/OV.Kra **se zrušují** a věc **se** žalovanému **vrací** k dalšímu řízení.

II. Žalovaný je **povinen** nahradit žalobci náklady řízení ve výši **11 228 Kč** k rukám zástupkyně žalobce JUDr. Valerie Vodičkové, advokátky ve lhůtě 30 dní od právní moci tohoto rozsudku.

III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět sporu

1. Žalobce se domáhá zrušení rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu ze dne 26. 4. 2019, č. j. MHMP 699253/2019, sp. zn. S-MHMP 1567406/2018/STR (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým žalovaný zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 8, odboru územního rozvoje a výstavby (dále jen „*stavební úřad*“) ze dne 7. 8. 2018, č. j. MCP8 143913/2016, sp. zn. MCP8 112232/2013/OV.Kra (dále jen „*prvostupňové rozhodnutí*“) a toto rozhodnutí potvrdil.
2. Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad rozhodl podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v rozhodném znění (dále jen „*StavZ*“), že se společnosti OWO.CZ, s.r.o., IČO: 28167538, sídlem Petrovická 16/1476, Praha 10 (dále jen „*Stavebník*“) nenařizuje odstranění stavby „Kovového a zděného schodiště Praha, L., č. p. x, D. 76“, která spočívá ve stavbě kovového schodiště k bytové jednotce ve 2. nadzemním podlaží na východní straně domu čp. x v k. ú. x na pozemku parc. č. x a stavbě betonového schodiště, umístěného proti vstupu do 1. nadzemního podlaží na severovýchodní straně domu čp. x v k. ú. x na pozemku parc. č. x.

II. Napadené rozhodnutí

3. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí shrnul dosavadní průběh řízení. Stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby schodiště, Stavebník v průběhu řízení uvedl, že nebylo prokázáno, že je stavba nepovolená a že odpovědnost za evidenci a ukládání písemností leží na stavebním úřadu, který doklady ke stavbě nemá vzhledem ke stěhování archivu a povodni v roce 2002, a že stavební úřad poté dohledal ve svém archivu několik dokladů.
4. Podle žalovaného stavební úřad uvedl v kolaudačním rozhodnutí ze dne 11. 7. 2001, č. j. OV/2001/1133/Kš, kterým bylo povoleno užívání nástavby bytové jednotky 3+kk, včetně hygienického zázemí nad stávajícím dvoupodlažním objektem cukrárny a vinárny, že došlo ke změnám oproti projektové dokumentaci ve stavebním řízení a že tyto změny byly zakresleny v projektové dokumentaci, která byla předložena při kolaudačním řízení. Tato dokumentace ale v archivu nebyla dohledána. Žalovaný poukázal na to, že kolaudační rozhodnutí neobsahuje konkrétní výčet povolených změn, a proto nelze dojít k jednoznačnému závěru, zda součástí těchto změn nebylo právě kovové schodiště, které

Shodu s prvopisem potvrzuje x.

zajišťuje jediný vstup do bytové jednotky ve 3. nadzemním podlaží. Pokud by součástí změn povolených v rámci kolaudačního rozhodnutí nebylo dané schodiště, stavební úřad by nezabezpečil, aby stavba neohrožovala zdraví a bezpečnost osob, a nerušené užívání stavby k určenému účelu, tj. nesplnil by povinnosti podle § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v rozhodném znění (dále jen „*starý stavební zákon*“) a nemohl by vydat kolaudační rozhodnutí.

5. Žalovaný poukázal na § 31 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 132/1998 Sb., podle kterého bylo nutno k ústnímu jednání spojenému s místním šetřením předložit výkresy s vyznačením změn, ke kterým došlo během provádění stavby; tyto změny mohly být na základě kolaudačního rozhodnutí vyznačeny v projektové dokumentaci ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení, pokud řízení o nich stavební úřad spojil s kolaudačním řízením. Skutečnost, že se tak stalo a tehdejší stavebník předložil ke kolaudaci výkres provedených změn, podle žalovaného plyne z kolaudačního rozhodnutí ze dne 11. 7. 2001, č. j. OV/2001/1133/Kš, ačkoliv výkres již nebyl dohledán. S tímto kolaudačním rozhodnutím stavební úřad spojil podle žalovaného povolení provedených změn. Ačkoliv stavební úřad pochybil tím, že neuvedl konkrétní změny, nelze toto pochybení podle žalovaného vyhodnotit jako důkaz v neprospěch Stavebníka v tom smyslu, že kolaudačním rozhodnutím nebylo legalizováno venkovní kovové schodiště. To by bylo v rozporu s dobrou vírou Stavebníka, založenou po 18 let na pravomocném kolaudačním rozhodnutí.
6. K odvolací námitce, že je pozemek zatížen stavbou bez souhlasu vlastníka-žalobce, žalovaný odkázal žalobce na řešení soudní cestou ve věci neoprávněné stavby. Podle žalovaného nelze rozhodnout o odstranění stavby, aniž by bylo postaveno na jisto, že se jedná o stavbu nepovolenou, a tomuto závěru brání neurčitost výše popsaného kolaudačního rozhodnutí. K námitkám, kterými žalobce poukazoval na pochybení stavebního úřadu (zpochybnění existence dokumentace doložené ke kolaudaci, přiznání stavebního úřadu k pochybení v novém projednání kolaudačního řízení a tvrzení, že schodiště bylo provedeno ještě před vydáním povolení stavební úprava a stavební úřad jej jen vzal na vědomí), žalovaný uvedl, že je pro marné uplynutí lhůt nelze přezkoumat, přičemž zároveň nejsou podkladem pro objektivní prokázání, že venkovní kovové schodiště bylo provedeno bez povolení.

III. Žaloba

7. Žalobce měl za to, že v řízení před stavebním úřadem i žalovaným byla nepochybně prokázána neexistence jakéhokoli povolení pro stavbu předmětného kovového venkovního schodiště. Žalobce uvedl, že se jednalo o kompletní změnu přístupu do bytové jednotky, která měla být podle stavebního povolení přístupná z obývacího pokoje jednoramenným točitým schodištěm s nástupem ve spodním patře, ale ve skutečnosti byl jediný přístup zbudován ze štítové strany domu po kovovém schodišti ústícím na sousední pozemek ve vlastnictví žalobce. Podle § 81 odst. 4 starého stavebního zákona bylo možné spojit s kolaudačním řízením řízení o změně stavby jen v případě, že se skutečné provedení podstatně neodchylovalo od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení. Uvedená změna schodiště však představovala podstatnou odchylku, a proto nemohlo dojít ke spojení kolaudačního řízení s řízením o změně stavby. Podle žalobce sám žalovaný v napadeném rozhodnutí přiznal, že kovové schodiště představovalo podstatnou změnu

stavby. Kovové schodiště podle názoru žalobce nebylo a nemohlo být součástí kolaudačního rozhodnutí ze dne 11. 7. 2001.

8. Žalobce měl za to, že pokud si stavební úřad při kolaudačním řízení všiml nepodstatné odchylky v podobě dělící příčky oddělující obývací pokoj od vstupu do hygienického zázemí, ložnice a druhého pokoje, o které se zmínil v kolaudačním rozhodnutí ze dne 17. 3. 1991, pak kdyby se skutečně zabýval i přístupem do jednotky, jistě by ve svém rozhodnutí uvedl i tuto podstatnou odchylku, a to zvláště poté, co byl na jeho existenci upozorněn také odvolacím stavebním úřadem. Podle žalobce výkres se zakreslenými změnami bytové jednotky, založený ke kolaudačnímu řízení v roce 1999, dokládá, že kovové schodiště nebylo součástí kolaudačního řízení, neboť již neobsahuje vnitřní schodiště, ale obsahuje zakreslené zádveří s dveřmi na východní fasádě domu bez dalšího. Tento výkres neobsahuje předmětné schodiště vůbec, tj. ani tehdejší stavebník ho neučinil předmětem dokládáných změn a kolaudačního řízení.
9. Žalovaný pak podle žalobce dovozuje existenci schodiště jen z toho, že se bytová jednotka nachází ve 3. nadzemním podlaží a že tak schodiště muselo být schváleno, jinak by jednotka nebyla přístupná. Tuto úvahu měl žalobce za chybnou, neboť neexistoval jediný důkaz o tom, že by schodiště bylo předmětem kolaudačního řízení spolu s bytovou jednotkou. Samotná existence schodiště neimplikuje, že bylo povoleno a schváleno. Kovové schodiště tak nebylo součástí schvalovaných stavebních úprav, ani součástí schválených změn.
10. Žalobce měl za to, že žádná nová dokumentace nikdy neexistovala a že v kolaudačním rozhodnutí z roku 2001 bylo odkazováno opět na dokumentaci předloženou již v roce 1999. Tomu podle žalobce odpovídá i postup stavebního úřadu, který fakticky schválil pouze nepodstatné změny, ale podstatnou změnou se nezabýval, protože v dokumentaci nebyla zakreslena a nevyplývala z ní. V kolaudačním rozhodnutí stavební úřad neuvádí, že by se jednalo o upravenou či novou dokumentaci oproti té z roku 1999.
11. Žalobce poukázal na to, že Stavebník nikdy nedoložil doklady ke schválení a stavební úřad se spokojil s tvrzením o ztrátě při stěhování, avšak v rámci kolaudačního řízení musely být osloveny i jiné orgány a těm musela být předložena i stavební dokumentace, pokud existovala, a proto by jí Stavebník či stavební úřad měly dohledat.
12. Legalizace změny stavby by podle žalobce vyžadovala souhlas vlastníka sousedního pozemku, na který schodiště zasahuje, avšak ten nebyl Stavebníkem předložen. Žalovaný tuto skutečnost podle žalobce opomněl. Z kolaudačního rozhodnutí z roku 2001 vyplývá, že vlastník sousedního pozemku nebyl účastníkem kolaudačního řízení, a stavební úřad neřešil, jak se stavebník dostane od veřejné pozemní komunikace přes pozemek sousedního vlastníka ke schodišti. Žalobce považoval názor žalovaného, že stavební úřad i přes různá pochybení musel učinit kovové schodiště předmětem kolaudačního řízení, za chybný, neboť pro tento závěr neexistují žádné důkazy, a naopak mnohé důkazy dokládají opak. Že stavební úřad vzal údajně existenci schodiště na vědomí s tím, že může bytovou jednotku schválit, neboť je k ní zajištěn přístup, neznamená, že schvaloval i předmětné schodiště. Podle názoru žalobce se stavební úřad domníval, že schodiště již dříve existovalo a není součástí stavebních úprav, jinak nelze vysvětlit, že se stavební úřad nezajímal o souhlas vlastníka sousedního pozemku.
13. Názor žalovaného vede k tomu, že Stavebník může nyní činit na stavbě jakékoliv změny a pokud prohlásí, že byly schváleny kolaudačním rozhodnutím z roku 2001, nebude to

Shodu s prvopisem potvrzuje x.

problém, neboť stavební úřad neví, co schválil v roce 2001, ale vychází z toho, že schválil vše. Tento postup je podle žalobce v rozporu se zákonem, zájmy uživatelů stavby a účastníků řízení, a nemůže jít k tíži vlastníka sousedního pozemku, který nemá se stavbou nic společného, nikdy ji neschválil, ani nebyl účastníkem příslušného řízení. Stavebník vzhledem ke sporům se žalobcem minimálně posledních 7 let nemůže být v dobré víře.

14. Žalobce uvedl, že stavebník bez svolení a v rozporu s ústavně chráněným vlastnickým právem žalobce postavil kovové schodiště k nástavbě své nemovitosti tak, že ústí na pozemek žalobce a osobuje si právo vstupovat na pozemek žalobce. Podle žalobce svědčí o neoprávněnosti schodiště i čl. V.5. kupní smlouvy ze dne 3. 1. 2011, uzavřené mezi žalobcem a společností Skanska a.s., kterým byl žalobce jako nabyvatel informován o neoprávněně umístěném kovovém schodišti na pozemku. Vlastníkovi Stavby muselo být podle žalobce od počátku zřejmé, že schodiště končí na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka a bez řádné kolaudace, a proto nemůže takové jednání podléhat zákonné ochraně, na úkor ochrany práv žalobce, bez jeho souhlasu a náhrady. Žalobce uvedl, že ve smyslu nálezů Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06-1 existují zcela reálné možnosti zajištění přístupu k nemovitosti, aniž by došlo k omezení vlastnického práva žalobce. Podle žalobce se nejedná o samostatnou bytovou jednotku, ale pouze o vnitřní členění nemovitosti.

IV. Vyjádření žalovaného k žalobě

15. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že stavební předpisy nevychází z toho, že stavba, u které se nedochovaly doklady, je automaticky nepovolená. Stavební úřad musí postupovat maximálně obezřetně, přihlédnout ke všem zjištěným okolnostem a zvolit dostačující řešení z hlediska zabezpečení veřejného zájmu, což vyplývá z rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 5A 289/2010 – 53 a zprávy Veřejného ochránce práv sp. zn. 8284/2012/VOP. K označení stavby jako nepovolené nemůže postačovat to, že se nedohledaly žádné důkazy o její legálnosti, aniž by existovaly důkazy o jejím nepovolení, neboť to by odporovalo zásadě ochrany práv nabytých v dobré víře. Žalovaný odmítl, že neexistence povolení pro stavbu byla prokázána.
16. Kolaudační rozhodnutí ze dne 11. 7. 2001 a výkresová dokumentace skutečného provedení stavby jsou podle názoru žalovaného přesvědčivým důkazem, že se jedná o stavbu povolenou, ke které se jen nedochovaly doklady. Žalovaný v rámci odvolacího řízení vedeného pod č. j. MHMP-47591/1999/VYS/Ví/Cs provedl dne 10. 8. 1999 šetření na místě, zkoumal stav kovového schodiště a jeho existenci popsal na str. 3 rozhodnutí o odvolání, a to s konstatováním, že tvoří samostatný a jediný přístup ze štítové strany domu do bytové jednotky v 2. nadzemním podlaží stavby. Pokud by tehdy měl žalovaný pochybnosti o nelegálnosti stavby kovového schodiště, zabýval by se tím již v rozhodnutí o odvolání v roce 1999. Totéž platí i pro stavební úřad. Podle žalovaného neměl stavební úřad žádné důkazy o nepovolení kovového schodiště, skutečnosti na str. 5 a 6 napadeného rozhodnutí nepovolení neprokazují a vzhledem k tomu, že jde o stavbu z roku 1999 lze připustit, že byla povolena v samostatném řízení a doklady se nedochovaly, stejně jako doklady ke kolaudačnímu rozhodnutí bytové jednotky.
17. Absence souhlasu vlastníka sousedního pozemku není relevantním důkazem o nepovolení stavby, může jít jen o neoprávněnou stavbu. Důkazem není ani upozornění ve smlouvě se společností Skanska a.s., neboť je třeba se ptát, proč tato společnost od roku 1999 nebrojila proti údajně nepovolené stavbě u stavebního úřadu, pokud o této skutečnosti věděla.

Shodu s prvopisem potvrzuje x.

V. Vyjádření Stavebníka

18. Stavebník uvedl, že námitky stran umístění stavby na cizím pozemku a absence souhlasu vlastníka pozemku jsou námitkami soukromoprávní povahy. Důvod pro odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) StavZ musí stavební úřad podle Stavebníka zjistit a v řízení prokázat nepochybně, tedy pokud existují pochybnosti, stavební úřad by neměl nařídít odstranění stavby. V řízení podle Stavebníka nebylo prokázáno, že se jedná o nepovolenou Stavbu. K poukazu žalobce na pochybení stavebního úřadu v průběhu povolování či kolaudace Stavby Stavebník uvedl, že tato pochybení mohla být projednána a napravena pouze v rámci přezkumu příslušných rozhodnutí, nikoliv v řízení o odstranění Stavby či řízení před správním soudem. V době provedení a kolaudace Stavby nebyli žalobce ani Stavebník vlastníky předmětných pozemků a staveb na nich, a pokud měl právní předchůdce žalobce pochybnosti o zákonnosti rozhodnutí týkajícího se Stavby, měl se obrátit na příslušné orgány, což však neučinil.

VI. Posouzení věci Městským soudem v Praze

19. Městský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (srov. § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů - dále jen „s. ř. s.“), včetně řízení, které jeho vydání předcházelo. Při přezkoumání tohoto rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (srov. § 75 odst. 1 s. ř. s.). Soud rozhodl o věci bez jednání, neboť shledal, že napadené rozhodnutí je zatíženo vadou skutkových zjištění, které vyžadují rozsáhlé nebo zásadní doplnění. Napadené rozhodnutí tak soud zrušil podle ustanovení § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s.
20. V posuzovaném případě stavební úřad prvostupňovým rozhodnutím nenařídil odstranění stavby dvou schodišť. Žalobce napadl žalobou pouze závěry týkajícího se jednoho z nich, a to venkovního kovového schodiště k bytu ve 2. nadzemním podlaží.
21. Podmínky pro nařízení odstranění stavby jsou upraveny v ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) StavZ, podle kterého platí, že: „[s]tavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.“
22. Z citovaného ustanovení vyplývá, že stavební úřad nařídí odstranění stavby, pokud zjistí, že se jedná o stavbu buď (i) prováděnou nebo provedenou bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující, anebo (ii) v rozporu s takovým rozhodnutím, opatřením nebo jiným úkonem rozhodnutí nahrazujícím, a to dále za podmínky, že pro stavbu bylo takové rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon zákonem vyžadováno a že stavba nebyla dodatečně povolena postupem podle § 129 odst. 2 a 3 StavZ.
23. Žalobce zpochybňuje stěžejní závěr stavebního úřadu a žalovaného, že nelze prokázat, že by stavba venkovního kovového schodiště byla nepovolená, tj. že by zjistil, že byla provedena bez potřebného rozhodnutí či jiného opatření.

24. Městský soud žalobci předně nepřisvědčil v tom, že by bylo nepochybně prokázáno, že stavba schodiště byla nepovolená. Podklady, které stavební úřad doposud shromáždil, pro tento závěr neposkytují podle názoru soudu dostatečnou oporu, jak bude vysvětleno dále. Soud podotýká, že ani žalobce v tomto směru nenabízí další důkazy, nýbrž pouze dovozuje z totožných podkladů jiné závěry. Takovým důkazem není ani čl. V.5 kupní smlouvy ze dne 3. 1. 2011, na který žalobce poukázal. V něm prodávající sice žalobce na stavbu schodiště upozorňuje, přičemž má za to, že je to stavba nepovolená z důvodu smluvně neupraveného věcného břemene (tj. z důvodu nedostatku soukromoprávní úpravy vztahu, nikoliv z důvodu absence stavebního povolení – pozn. městského soudu), avšak nic více k tomu z citovaného ustanovení nevyplývá, tím spíše žádný konkrétní podklad, z něhož by bylo lze učinit jednoznačný závěr, že schodiště z hlediska stavebního zákona skutečně neprošlo povolovacím procesem.
25. Soud se však ztotožnil s námitkou žalobce, že podklady obou rozhodnutí jsou nedostatečné, neboť dosud není k dispozici jediný důkaz o tom, že schodiště bylo předmětem kolaudačního řízení spolu s nástavbou bytu a že dokumentace stavby musela být předložena i jiným orgánům, a proto by měla být dohledatelná, resp. stavební úřad by měl vyčerpat i tyto možnosti získání podkladů.
26. Z prvostupňového a napadeného rozhodnutí vyplývá, že správní orgány založily své závěry na následujících podkladech.
27. Součástí stavebního povolení ze dne 2. 6. 1994, č. j. OÚR/26169/94-3053, které zahrnovalo i nástavbu bytu v 2. NP (dle výkresu označeno jako 2. NP, ve skutečnosti jde o 3. NP – pozn. soudu), byl i výkres půdorysu, ze kterého je zřejmé, že přístup do bytu měl být umožněn vnitřním schodištěm.
28. U kolaudačního rozhodnutí ze dne 17. 3. 1999, č. j. 01514/98-3052, týkajícího se nástavby bytu, byl založen výkres půdorysu se zakreslenými změnami bytu, v němž není zakresleno vnitřní schodiště, ale zádveří s dveřmi vedoucími na východní fasádu objektu. Toto kolaudační rozhodnutí bylo následně zrušeno rozhodnutím žalovaného ze dne 3. 4. 2000, č. j. MHMP-47591/1999/VYS/Ví/Cs, které výslovně zmiňuje existenci venkovního kovového schodiště, a následně bylo pro nástavbu bytu vydáno nové kolaudační rozhodnutí ze dne 11. 7. 2001, č. j. OV/2001/1133/Kš, které nabylo právní moci dne 14. 8. 2001. V posledně jmenovaném kolaudačním rozhodnutí je uvedeno, že: „[p]ři provádění stavby došlo ke změnám oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení. Tyto změny byly zakresleny v projektové dokumentaci, která byla předložena při kolaudačním řízení.“ Tato dokumentace však podle stavebního úřadu nebyla v archivu dohledána.
29. Stavební úřad na základě dostupných podkladů učinil úvahy, že (i) nelze uzavřít, že venkovní kovové schodiště nebylo součástí neurčitě povolených změn, (ii) schodiště zajišťuje jediný přístup do bytu, a tedy (iii) kdyby schodiště nebylo součástí změn povolených v kolaudačním řízení, stavební úřad by nezajistil nerušené užívání stavby k určenému účelu ve smyslu § 82 starého stavebního zákona, a proto by nemohl vydat kolaudační rozhodnutí (str. 5 prvostupňového rozhodnutí či str. 6 napadeného rozhodnutí).
30. Tato úvaha stavebního úřadu podle názoru soudu nemůže obstát. Stavební úřad jinými slovy z existence pravomocného kolaudačního rozhodnutí k bytu dovodil, že vnější kovové schodiště muselo být povoleno postupem řízení o změně stavby spojeného

s kolaudačním řízením podle § 68 ve spojení s § 81 odst. 4 starého stavebního zákona, neboť jinak by do bytu neexistoval žádný přístup.

31. Soud podotýká, že uvedená úvaha je pouze jednou z možných interpretací - dosud spíše kusých - skutkových zjištění. Byť se na první pohled jedná o interpretaci v zásadě logickou, žádný z dostupných listinných důkazů jí ve skutečnosti jednoznačně nepodporuje, ani nevyrací. Žádný z nich totiž přímo o povolení schodiště nic nevypovídá.
32. Stavební povolení z roku 1994 s vnějším schodištěm vůbec nepočítalo. V prvním kolaudačním rozhodnutí z roku 1999 (později zrušeném) je uvedena výslovně jedna změna v provedení nástavby oproti dokumentaci ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení, a to dělicí příčka oddělující obývací pokoj od vstupu do hygienického zázemí, ložnice a druhého pokoje; není v něm však uvedeno nic o schodišti. Rovněž výkres přiložený k prvnímu kolaudačnímu rozhodnutí neobsahuje schodiště. Rozhodnutí žalovaného o zrušení prvního kolaudačního rozhodnutí ze dne 3. 4. 2000 pouze konstatuje, že bytová jednotka má samostatný vstup ze štitové strany domu po předloženém ocelovém schodišti a že tehdejší stavebník provedl změnu stavby oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení v podobě dělicí příčky oddělující obývací pokoj od vstupu do hygienického zázemí, ložnice a druhého pokoje; nic dalšího o povolení nebo nepovolení stavby schodiště nezmiňuje. Ve druhém kolaudačním rozhodnutí z 11. 7. 2011 taktéž není o povolení schodiště nic uvedeno.
33. Soud navíc poukazuje na to, že samotná existence kolaudačního rozhodnutí není relevantní pro závěr o povolenosti stavby z hlediska podmínek § 129 odst. 1 písm. b) StavZ. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 5. 2008, č. j. 3 As 11/2007 – 92 vyplývá, že: „[...] řízení o odstranění stavby je navázáno na stavební řízení, resp. stavební povolení, tudíž existence kolaudačního rozhodnutí je pro zjišťování splnění podmínek řízení dle ust. § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona právně bezvýznamná. Pro nařízení odstranění stavby podle výše uvedeného ustanovení je rozhodné, zda jsou splněny toliko podmínky výslovně stanovené v tomto ustanovení. [...] Nelze souhlasit s názorem stěžovatele, že vydané kolaudační rozhodnutí nabrazuje soulad provedení stavby s platným stavebním povolením. Ačkoliv stavební úřad v kolaudačním řízení zejména zkoumá, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené ve stavebním povolení (§ 81 odst. 1 stavebního zákona), nemůže případné pochybení stavebního úřadu při vydání kolaudačního rozhodnutí zhojit (legalizovat) opomenutý, nicméně podstatný rozpor provedené stavby se stavebním povolením. Sama existence kolaudačního rozhodnutí, byť i pravomocného, nebrání tak postupu stavebního úřadu v řízení o nařízení odstranění stavby podle ust. § 88 odst. 1 stavebního zákona [...].” (podtržení doplněno soudem). Citované judikatorní závěry jsou nadále relevantní i ve vztahu k § 129 odst. 1 písm. b) StavZ – k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2010, č. j. 3 Ans 11/2010 - 193, č. 1472/2010 Sb. NSS či ze dne 13. 3. 2019, č. j. 9 As 417/2017 - 57.
34. Jestliže na jednu stranu platí, že pochybení stavebního úřadu při vydání kolaudačního rozhodnutí nemůže zhojit opomenutý, ale podstatný rozpor stavby se stavebním povolením, nelze pro posuzovaný případ ze samotného kolaudačního rozhodnutí dovozovat, že schodiště muselo být povoleno alespoň postupem řízení o změně stavby spojeného s kolaudačním řízením podle § 68 ve spojení s § 81 odst. 4 starého stavebního zákona, jak to učinily správní orgány v posuzované věci. V této souvislosti je třeba ve shodě se žalobcem poukázat na to, že podle § 81 odst. 4 starého stavebního zákona platilo, že: „[s] kolaudačním řízením může být spojeno řízení o změně stavby (§ 68), pokud se skutečné

Shodu s prvopisem potvrzuje x.

provedení podstatně neodchyluje od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení.“ (podtržení doplněno soudem). Tímto postupem tedy bylo možné řešit pouze nepodstatné odchylky. Podle § 22 odst. 3 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, v rozhodném znění platilo, že: „[p]okud změna stavby spočívá v nepodstatných odchylkách od projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení (například nemění se umístění, půdorysný ani výškový rozsah stavby, účel, konstrukční ani dispoziční řešení), lze změnu po projednání se stavebním úřadem vyznačit v ověřených vyhotovených původní projektové dokumentace a projednat ji při kolaudačním řízení (§ 78 odst. 2 a § 81 odst. 4 zákona).“ Správní orgány se však ve vztahu k hodnocení dostupných důkazů nezabývaly tím, zda by schodiště vůbec mohlo být schváleno postupem řízení o změně stavby spojeném s kolaudačním řízením. Pokud by tento postup nebylo možné použít, nelze podle názoru soudu bez dalšího dovozovat, že přesto stavební úřad tento postup použil.

35. Z prvostupňového rozhodnutí je nicméně zřejmé, že výše popsanou úvahou stavební úřad nahrazoval absenci relevantních skutkových zjištění o povolení vnějšího kovového schodiště. Ze správního spisu vyplývá, že Stavebník stavebnímu úřadu sdělil, že žádnou dokumentaci ke stavbě schodiště nemá a stavební úřad se, pokud jde o opatřování důkazů, omezil na vyhledání listin v Archivu Úřadu městské části Praha 8.
36. Soud nepřehlédl ani informaci, vyplývající rovněž ze správního spisu, že Archiv Úřadu městské části Praha 8 byl zasažen povodní v roce 2002. Podle názoru soudu však stavební úřad ještě nevyčerpal všechny možnosti vyhledání důkazů o povolení stavby venkovního kovové schodiště, ačkoliv je jeho povinností v řízení zahájeném z moci úřední podle § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu zjistit všechny rozhodné okolnosti.
37. Z rozdělovníku v obou kolaudačních rozhodnutích je patrné, že byly doručovány taktéž Hasičskému záchrannému sboru hl. m. Prahy a tehdejší Městské hygienické stanici. Nabízí se tedy možnost ověřit, zda se v archivech těchto orgánů (popř. archivech jejich nástupců) nachází další relevantní dokumentace. Dále z prvního kolaudačního rozhodnutí z roku 1999 vyplývá, že proběhlo dědické řízení o pozůstalosti tehdejšího stavebníka a že v rámci něho notářka Mgr. Z. předávala dokumentaci ke stavbě dědicům. Je tedy možné dále zjišťovat, zda se ve spisech dědického řízení dochovaly záznamy o tom, co dokumentace obsahovala, či kopie dokumentace. Stavební úřad se rovněž může obrátit na dědice, kteří jsou v kolaudačním rozhodnutí jmenovitě určeni, a pokusit se od nich relevantní dokumentaci získat.
38. Stavební úřad může oslovit i předchozí vlastníky stavby, zda disponují dokumentací ke stavbě, včetně schodiště, popř. zda ji předali následujícímu vlastníkovvi. Podle § 125 odst. 1 StavZ totiž platí, že: „[v]lastník stavby je 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 vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovvi stavby.“ (podtržení doplněno soudem). Obdobně podle § 103 odst. 1 starého stavebního zákona platilo, že: „[v]lastník stavby je povinen dokumentaci skutečného provedení stavby uchovávat po celou dobu jejího užívání; při změně vlastnictví stavby ji odevzdá novému nabyvateli a při odstranění stavby stavebnímu úřadu.“ Stavební úřad se může obrátit i na předchozí vlastníky pozemku vlastněného žalobcem, na který schodiště zasahuje, a od nich se pokusit zjistit relevantní informace.

Shodu s prvopisem potvrzuje x.

VII. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

39. Na základě všech shora uvedených skutečností městský soud shledal, že prvostupňové i napadené rozhodnutí pro své závěry nedisponuje dostatečnými skutkovými zjištěními, a proto zrušil obě tato rozhodnutí pro vady podle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. Věc poté podle § 78 odst. 4 s. ř. s. žalovanému vrátil k dalšímu řízení.
40. Právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku, je v dalším řízení správní orgán vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). V dalším řízení správní orgány tedy znovu zváží zdroje důkazních prostředků, které jsou zjevné ze spisu nebo od kterých lze rozumně očekávat, že by mohly odstranit stávající nedostatek skutkových zjištění o povolení stavby schodiště. Až poté, co správní orgány tyto zdroje vyčerpají bezvýsledně, mohou přikročit k posouzení a hodnocení jim dostupných a zjištěných (nepřímých) podkladů a z nich dovozovat úvahy o tom, zda byly naplněny podmínky pro nařízení odstranění stavby podle ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Jinými slovy, bude-li tedy skutkové zjištění stále trpět nedostatkem přímých podkladů o povolovacím řízení stavby schodiště, správní orgány až v takovém případě budou hodnotit dostupné podklady ve vzájemných a logických souvislostech a budou vycházet z toho, že odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona může být nařízeno jenom tehdy, bude-li dostatečně spolehlivě prokázáno, že stavba schodiště byla provedena skutečně bez příslušného povolení (resp. rozhodnutí nebo opatření).
41. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce měl ve věci plný úspěch, má tedy právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti žalovanému, který ve věci úspěch neměl.
42. Náhradu nákladů řízení představuje pro žalobce soudní poplatek ve výši **3.000 Kč** za žalobu a dále žalobci náleží náhrada za odměnu zástupce za právní služby a jeho hotové výdaje. Městský soud přiznal žalobci náhradu za 2 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby ve věci samé) - po 3.100 Kč vše podle ustanovení § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a), d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. Mimosmluvní odměna tak celkově činí **6.200 Kč** (2 x 3.100 Kč). Dále žalobci přísluší náhrada hotových výdajů jeho právního zástupce ve výši **600 Kč** za 2 úkony právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Protože právní zástupce žalobce je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšuje se odměna o částku odpovídající dani, kterou je povinen z odměny za zastupování a z náhrad hotových výdajů odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (§ 57 odst. 2 s. ř. s.), ve výši 21 % - **1.428 Kč**. Celková výše nákladů řízení žalobce tak činí **11.228 Kč**.
43. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných jí může soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost neuložil a ze správního ani soudního spisu neshledal žádný důvod hodný zvláštního zřetele, pro který by bylo lze náhradu nákladů řízení přiznat.

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje x.

Proti tomuto rozhodnutí 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, a to v tolika vyhotoveních (podává-li se v listinné podobě), aby jedno zůstalo soudu a každý účastník dostal jeden stejnopis. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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.

V Praze 10. listopadu 2020

JUDr. Ing. Viera Horčicová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje x.