



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla a soudkyň Mgr. Ing. Veroniky Baroňové a Mgr. Miroslavy Kašpírkové v právní věci žalobkyně: **M.V.**, proti žalovanému: **Krajský úřad Karlovarského kraje**, se sídlem Závodní 353/88, Karlovy Vary, za účasti osob zúčastněných na řízení: **1) M.G.**, **2) Š.G.**, **3) J.K.**, **4) J.S.** **5) R.S.**, **6) A.V.**, **7) V.V.**, v řízení o žalobě proti **rozhodnutí žalovaného ze dne 16. 9. 2013, č. j. 706/SÚ/13-3**,

t a k t o:

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

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se včas podanou žalobou domáhala zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Nejdek, odboru stavebního úřadu a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), ze dne 21. 5. 2013, sp. zn. OSÚŽP/1017/12Sa. Tímto rozhodnutím stavební úřad podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném pro projednávanou věc (dále jen „stavební zákon“), nařídil vlastníkům stavby (včetně žalobkyně) odstranění stavby „*Stavební úpravy společných částí půdního prostoru bytového domu ...*“ na pozemku st. p. 211/2 v kat. území Nejdek (dále též „stavba“), a to:

- stavební úpravy společných částí bytového domu - části půdního prostoru, který je od společných částí oddělen dřevěnou konstrukcí s tepelnou izolací, a které spočívají v odstranění stávající komory o vnitřních půdorysných poměrech 3,60 x 3,23 m s výškou ve hřebeni 1,65 m, včetně dřevěného schodiště, po kterém je komora přístupná z bytové jednotky č. 560/3,
- obnovení původní podlahy v půdním prostoru v místě vzniklého otvoru po odstraněném schodišti včetně doplnění podhledu stropu v obytné místnosti v jednotce č. 560/3,

které byly provedeny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem.

I. Obsah žaloby

Žalobkyně v podané žalobě nejprve poukázala na skutečnost, že stavební úřad při výkonu stavebního dozoru zjistil, že údajně byla provedena stavba "*Stavební úpravy společných částí půdního prostoru bytového domu ...*" bez stavebního povolení s tím, že tato stavba je půdním prostorem a nikoliv součástí bytové jednotky žalobce. Jelikož nebyla předložena smlouva o výstavbě, měl žalovaný za to, že stavební úřad postupoval správně, když zjistil, že půdní prostor není vymezen v prohlášení vlastníka jako součást bytové jednotky žalobkyně. Dále uvedla, že žalovaný dal za pravdu stavebnímu úřadu rovněž v tom ohledu, že přístup přímo pod krov byl a je z bytové jednotky, protože otvor zde byl již při koupi bytové jednotky, žalobkyně žádné schodiště neodstraňovala a otvor nevytvořila. K tomu dospěl žalovaný a stavební úřad na základě podkladů a vyjádření žalobkyně s tím, že stavební úpravy v půdním prostoru byly prováděny až v roce 2010. Žalovaný tak usoudil, že žalobkyně obnovila původní vstup do půdního prostoru a osadila nové schodiště spojující bytovou jednotku s půdním prostorem a stavebními úpravami vytvořila vestavbu půdní komory nad svým bytem pro svou potřebu bez příslušného opatření stavebního úřadu a souhlasu ostatních spoluvlastníků objektu.

Žalobkyně proti uvedenému odůvodnění rozhodnutí žalovaného v žalobě namítala, že předmětný prostor je zjevně jejím vlastnictvím s tím, že se o společný prostor domu nejedná. Žalobkyně opírala svou argumentaci především o projekt předmětného půdního prostoru z roku 1925, ze kterého je patrné, že bytová jednotka zahrnuje i vstup na schodiště těsně pod krov. Vchod je tedy původní a dodnes je v bytové jednotce zachován. Žalobkyně se domnívala, že vymezení podlahové plochy prostoru na podkroví v prohlášení vlastníka nebylo opomenuto, resp. nebylo určeno jako společná část domu, neboť se jednalo o součást bytové jednotky č. 560/3. Závěr správních orgánů o tom, že tento prostor není uveden v kupní smlouvě, a tedy není součástí jednotky, je nesprávný. Tento prostor byl vždy, od počátku, součástí jednotky, odkud byl do něj jediný přístup, nejedná se tedy o prostor přístupný ze společného schodiště. Žalobkyně připomněla, že předpokladem pro veřejné užívání společných prostor je přístup všech spoluvlastníků domu, což ovšem nikdy nebyl tento případ. Důkazem pak nemohl být ani záměr nekoupit tento prostor, když samostatně je nemožné koupit součást věci. Předmětný prostor není dle žalobkyně půdou, jedná se o nedílnou součást bytové jednotky v jejím vlastnictví, a to o podkroví s tím, že žalovaný správně vymezuje, že podkroví je místnost nalézající se převážně v prostoru pod šikmou

střechou. Naopak půda je přístupným vnitřním prostorem vymezeným střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi bez účelového využití. Žalovaný však opomenul fakt, že půda musí být přístupná ze společného schodiště, což zde splněno není.

Žalobkyně zdůraznila, že žalovaný nesprávně vycházel také z korespondence od společnosti MACHEX KV s.r.o., která připravovala tehdejší prohlášení vlastníka. Tato společnost v dopise panu G. [pozn.: osobě zúčastněné na řízení ad 1)] uvedla, že v prohlášení vlastníka z roku 1997 nebyl vymezen společný prostor s tím, že tento prostor není určen jako součást jednotky vymezené prohlášením vlastníka budovy. Zásadní pro posouzení věci však dle žalobkyně nebyl fakt, jak bylo rozmístění jednotlivých místností a prostor v budově zaneseno v prohlášení vlastníka. Dále bylo nutno namítnout, že společnost MACHEX KV s.r.o. pouze vyhotovila prohlášení vlastníka tak, jak jí byly předloženy podklady a podána objednávka.

Při posouzení konstantní judikatury k otázce, zda je místnost bytem, je dle žalobkyně nutno vycházet ze stavebně právních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob užívání. Žalobkyně připomněla, že je nutno si uvědomit, že se jedná o velmi starou budovu s tím, že z projektu z roku 1925 je zřejmé, že bytová jednotka č. 560/3 zahrnuje i vstup po schodišti těsně pod krov. Žalobkyně zopakovala, že tento vchod je původní a do dnešní doby je zachován v bytové jednotce č. 560/3. Rozhodující je přitom stav v době této původní kolaudace a na výklad je tedy nutno aplikovat tehdejší legislativu. Toto dle žalobkyně plyne rovněž např. ze závěru usnesení Krajského soudu č. j. 18 Co 669/2012 - 154, ve kterém byla řešena otázka povahy střešního, popř. půdního prostoru. I v tomto usnesení bylo poukázáno na relevanci stavebně právních předpisů v době kolaudace. Aplikace výkladu dle zákona č. 72/1994 Sb. tedy nebyla na místě, stejně jako nebylo na místě vycházet bez dalšího z prohlášení vlastníka, které často vůbec neodpovídá skutečnosti. Obdobný názor vychází i z usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 901/2005, dle kterého je rovněž podstatný stav podle kolaudace a nikoliv podle užívání, popř. podle rozhodnutí spoluvlastníků, tím je *ad hoc* prohlášení vlastníka. Nejvyšší správní soud uvedl, že jsou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno (a tudíž nemohou být tomuto způsobu užívání podle § 688 občanského zákoníku odňaty) rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců v domě.

Žalobkyně tak měla za to, že rozhodnutí žalovaného neodpovídá konstantní judikatuře, je v rozporu s právními předpisy, když byly posuzovány pouze listiny o nabytí vlastnictví včetně prohlášení vlastníka namísto zjištění skutečného stavu podle stavebně právních předpisů, když od 20. let 20. století je předmětný prostor užíván výhradně jako součást bytu, který v současnosti vlastní a užívá žalobkyně. Ze všech výše uvedených důvodů proto žalobkyně navrhla, aby krajský soud žalobou napadené rozhodnutí zrušil a žalobkyni nahradil náklady řízení.

II. Vyjádření žalovaného k žalobě

Žalovaný ve svém vyjádření k věci samé uvedl, že žalobkyně uvádí téměř totožné námitky jako v podaném odvolání, jejichž obsahem se žalovaný podrobně zabýval již

v odůvodnění napadeného rozhodnutí v odvolacím řízení. Dále uvedl, že ze spisového materiálu je zřejmé, že žalobkyně (tehdy s manželem) koupila předmětnou bytovou jednotku č. 560/3 v Nejdku v roce 1998 od města Nejdek. Koupě proběhla ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném pro projednávanou věc (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), kdy v kupní smlouvě je jasně definována skladba bytové jednotky č. 560/3, včetně vybavení a součástí bytu. Každá místnost a každá součást této bytové jednotky je ve smlouvě nazvána a je uvedena její výměra. Nikde v kupní smlouvě není uvedeno, že součástí bytu je půdní prostor, o který se žalobkyni jedná. Toto nebylo definováno ani v „Prohlášení vlastníka“ ze dne 20. 11. 1997, kterým byly vymezeny bytové jednotky a jeho součásti, včetně stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a stejného spoluvlastnického podílu na stavebním pozemku č. 211/2 v kat. území Nejdek, jakož i vymezeny společné části budovy. Kromě toho žalovaný poukázal na skutečnost, že sama žalobkyně v podaném odvolání uvedla, že záměr koupě jednotky č. 560/8 o výměře 45,14 m² podlahové plochy (zde zřejmě předběžně pracovně vymezená část půdy na základě zájmu o koupi manželů V. – světlá výška ve štítu 1,65 m a započítaný prostor podlahové plochy až do míst, kde se sbíhá střecha s podlahou) odmítli jako půdní sklad pro vestavbu bytové jednotky za navrženou cenu koupit a požádali o zařazení prostoru do společných prostor domu s následným odkoupením jejich podílu. Z uvedeného tak dle žalovaného vyplynulo, že pro nezáměr manželů V. o koupi předmětné části půdy nebyl uvedený prostor vymezen jako jednotka č. 560/8 a zůstal jako celek – půda, tj. společná část budovy ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Žalovaný dále poukázal na příslušná ustanovení zákona o vlastnictví bytů, konkrétně na ustanovení § 4 odst. 1 a 2 tohoto zákona s tím, že v komentáři k těmto ustanovením je uvedeno, že společné části domu, které budou mít právo užívat všichni vlastníci jednotek, se v prohlášení vlastníka určí jednoznačně. Pokud přesto vlastník budovy některé prostory nebo části opomene v prohlášení vymezit, pohlíží se na ně jako na společné části ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pokud je nelze označit jako jednotku či její příslušenství ve smyslu dalších místností v domě, jako jsou sklepy, komory apod. Určující je vymezení jednotky v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a vše, co není předmětem vlastnictví jako jednotka a její příslušenství prostorově vymezené v budově, je společnou částí domu.

K opakujícím se námitkám žalobkyně ohledně určení bytové jednotky podle projektu z roku 1925, či podle „kolaudačního stavu“, žalovaný uvedl, že je na rozdíl od žalobkyně toho názoru, že v případě vlastnictví bytových jednotek dle zákona o vlastnictví bytu (což byl i tento případ), byla aplikace ustanovení tohoto zákona na místě. V tomto případě byl pro určení vlastnictví k bytové jednotce zákon o vlastnictví bytů předpisem speciálním a nejdůležitějším. K žalobkyní zmiňovanému usnesení č. j. 18 Co 669/2012 - 154, v němž dle jejího tvrzení byla řešena otázka povahy střešního, popř. půdního prostoru, se žalovaný nemohl vyjádřit, neboť mu nebyl obsah tohoto usnesení znám, stejně jako konkrétní krajský soud, který údajně toto usnesení vydal, neboť žalobkyně tyto údaje v podané žalobě neuvedla. K usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 901/2005 žalovaný uvedl, že se jeho obsah netýká problematiky určení rozsahu vlastnictví bytových jednotek dle zákona o vlastnictví bytů.

Žalovaný se proto domníval, že námitky obsažené v podané žalobě neprokazují nezákonnost napadeného rozhodnutí či takové vady řízení, které by odůvodňovaly zrušení napadeného rozhodnutí, a proto krajskému soudu navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout.

III. Vyjádření osob zúčastněných na řízení

Osoby zúčastněné na řízení ad 1), 2) a 3) se v plném rozsahu ztotožnily a souhlasily s žalobou napadeným rozhodnutím žalovaného Krajského úřadu Karlovarského kraje.

Ve věci dále podaly své vyjádření osoby zúčastněné na řízení ad 4) a 5). Tyto uvedly, že celý půdní prostor v domě ani jeho část nikdy nikdo z bývalých a současných vlastníků bytů od doby, kdy se jmenovaní do domu nastěhovali (tj. od roku 1997), až do současné doby nevyužíval. Ze zkušenosti jim je známo, že na zmíněné půdě domu se nedá ani vzpřímeně postavit, natož se tam volně bez zábran pohybovat. Na půdě jmenovaní byli za celou dobu, co v domě bydlí, pouze několikrát, a to např. z důvodu umístování televizní antény a z důvodu zavírání otevřeného vikýře na střeše před deštěm. Půda v minulosti nebyla a ani v současné době není nikým ze současných vlastníků jakýmkoli způsobem využívána. Jmenovaní dále vyjádřili názor, že půdní vestavba žalobkyně půdu nijak nepoškodila a každý vlastník zde má nadále dost prostoru k tomu, aby si zde mohl např. uschovat či odložit nepotřebné věci z domácnosti. Dále tyto osoby zúčastněné na řízení zmínily skutečnost, že půda v minulosti byla a je i nyní přístupná každému vlastníku č. p. 560 po celých 24 hodin bez omezení, kdy vstupní vchod na půdu není nijak zabezpečen ani uzamčen. Manželé G. a J.K. [pozn.: osoby zúčastněné na řízení ad 1), 2) a 3)] od zahájení řízení o odstranění půdní vestavby stavebním úřadem nikdy (a to ani na schůzích shromáždění vlastníků) řádně nezdůvodnili a nevysvětlili, proč nechtějí žalobkyni dát svůj souhlas a půdní vestavbu dodatečně povolit, a to ani po ústních výzvách žalobkyně na těchto schůzích. Dále oba jmenovaní shodně uvedli a stvrdili svými podpisy, že nemají námitek proti stavební úpravě v půdním prostoru nad bytem žalobkyně ani proti jejímu dodatečnému povolení.

Svá vyjádření podaly také osoby zúčastněné na řízení ad 6) a 7). Tyto rovněž připomněly, že celý zmenšený současný půdní prostor nad bytem žalobkyně nikdo nikdy z bývalých a současných nájemníků od roku 1966 (kdy se nastěhovali) nijak nevyužíval. Na půdě jmenovaní nikdy nebyli a tuto půdu nijak nevyužívali, stejně jako nemají zájem ji využívat v budoucnu, poněvadž je na ni špatný strmý přístup po kovovém žebříku, kdy byt jmenovaných je mimo hlavní část této budovy. Oba jmenovaní jsou přesvědčeni, že bytová jednotka žalobkyně je celá včetně malé půdy nad jejím bytem celý podkrovní byt. Dále oba shodně uvedli a stvrdili svými podpisy, že nemají námitek proti stávající stavební úpravě v půdním prostoru nad bytem žalobkyně, případně ani proti jejímu dodatečnému povolení.

IV. Skutkový základ projednávané věci

Z obsahu předloženého správního spisu a z listin, provedených k důkazu při ústním jednání, vyplynuly pro věc následující podstatné skutečnosti:

Stavební úřad provedl na základě podaných podnětů opakovaně kontrolní prohlídky stavby (včetně pořízení fotodokumentace) a výkon stavebního dozoru v jednotce č. 560/3 v bytovém domě č. p. 560 v Nejdku, přičemž zjistil, že v části půdního prostoru byly provedeny stavební úpravy, v rámci kterých zde byla vestavěna komora o rozměrech cca 3 x 4 m s výškou ve hřebeni cca 1,7 m, která je přístupná po dřevěných schodech z obytné místnosti bytové jednotky č. 560/3 v podkroví bytového domu a slouží pro potřeby vlastníků této bytové jednotky. V archivu stavebního úřadu nebylo zjištěno, že by předmětné stavební úpravy, při kterých vznikla v půdním prostoru komora, byly někdy povoleny. Stavební úřad na základě pro něj závazného stanoviska žalovaného kvalifikoval tyto stavební úpravy jako stavební úpravy pro změnu v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se vzhled stavby a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí, a které podle § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona podléhají ohlášení stavebnímu úřadu. Vzhledem k tomu, že stavebník provedl uvedené stavební úpravy bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného zákonem, zahájil stavební úřad ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona řízení o nařízení odstranění nepovolených stavebních úprav a současně nařídil k projednání věci ústní jednání.

Nařízeného ústního jednání, jak vyplynulo z protokolu ze dne 7. 9. 2012, č. j. OSÚŽP/1130/12, se nezúčastnil žádný z účastníků řízení. Manželé G. a J.K. [osoby zúčastněné na řízení ad 1), 2) a 3)] odkázali na své dřívější písemné vyjádření ze dne 26. 7. 2012, z něhož vyplynulo, že jako spoluvlastníci bytového domu nemohou přihlížet skutečnosti, že jedna z bytových jednotek si nepovolenými stavbami zvětšuje svou bytovou jednotku a navyšuje hodnotu své nemovitosti. Jmenovaní v části týkající se stavebních úprav v půdním prostoru uvedli, že s nimi dodatečně souhlasí za předpokladu, že stavebník bude postupovat ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, tj. stavbu zlegalizuje na své náklady, dojde ke vkladu do katastru nemovitostí a změně velikostí jednotlivých spoluvlastnických podílů, z nichž se odvádí finanční prostředky do fondu oprav. V písemné omluvě, kterou se jmenovaní omlouvali z nařízeného ústního jednání, dále poukázali na skutečnost, že se již několikrát marně pokoušeli o dohodu a vyzývali žalobkyni, aby stavbu zlegalizovala, postupovala dle platných stanov společenství vlastníků a dle zákona o vlastnictví bytů. Žalobkyně však dle jejich názoru nehodlá nic legalizovat, naopak se pokouší spolu s ostatními spoluvlastníky ještě více rozvrátit již tak nevyhovující vztahy. Rozesílá různá udání, aby odvedla pozornost od černých stavebních úprav v domě. Jmenovaní proto nesouhlasili s úpravami v půdním prostoru a současně zrušili svůj předchozí souhlas udělený za předpokladu, že stavebník bude postupovat v souladu se zákonem a stanovami společenství vlastníků jednotek.

Z ústního jednání se z pracovních důvodů omluvili také manželé S., tj. osoby zúčastněné na řízení ad 4) a 5). Jmenovaní shodně jako ve vyjádření k podané žalobě uvedli, že celý půdní prostor ani jeho části nikdy nikdo nevyužíval, půda byla a je v současné době nevyužitá a stavební úpravy provedené žalobkyní ji nijak nepoškodily. Dále uvedli, že půda je nadále přístupná bez omezení komukoliv, že nemají námitek proti stavebním úpravám v půdním prostoru ani proti jejich dodatečnému povolení. Ze zdravotních důvodů se z ústního jednání omluvili také manželé V., tj. osoby zúčastněné na řízení ad 6) a 7). Ti taktéž poukázali na skutečnost (shodně jako ve svém vyjádření k žalobě), že zmenšený půdní prostor nad bytem žalobkyně nikdo nikdy z bývalých ani současných nájemníků od roku 1966,

kdy se do domu nastěhovali, nevyužíval. Na půdě sami nikdy nebyli, ani ji nijak nevyužívali a v budoucnu ji využívat nehodlají, neboť je tam strmý přístup po ocelovém žebříku, kdy jejich byt se nachází mimo hlavní budovu č. p. 560 v Nejdku. Jmenovaní neměli námitek proti stavebním úpravám v půdním prostoru nad bytem žalobkyně, případně proti jejich dodatečnému povolení. Měli za to, že byt žalobkyně je celý včetně malé půdy jeden podkrovní byt.

Z nařízeného ústního jednání se pak z pracovních důvodů omluvila také sama žalobkyně, která současně uvedla, že původní půdní prostor domu č. p. 560 v Nejdku byl přestavěn na bytovou jednotku, kterou v roce 1985 dostali s manželem do nájmu. V roce 1998 bytovou jednotku odkoupili na základě kupní smlouvy jako 4. nadzemní podlaží – podkroví. Po celou dobu se k tomuto prostoru chovali jako k řádně zakoupené nemovitosti. Na vlastní náklady prostory uklízeli po řemeslnících, kteří prováděli práce na střeše, na vlastní náklady vyměnili boční (tehdy nefunkční) okno, kterým do bytu zatékalo. Dále připomněla, že ostatní nájemníci a později vlastníci bytových jednotek domu č. p. 560 se o prostor přímo pod střechou nikdy nezajímali a úprav a oprav se nijak finančně neúčastnili. Před zakoupením jednotky č. 560/3 doložili písemné vyjádření všech bývalých nájemníků, že o tento prostor (jinak přístupný pouze stropem nad společným schodištěm) nemá nikdo z nich zájem. Žalobkyně nesouhlasila s tvrzením, že by podkroví byl společný prostor všech spoluvlastníků bytového domu. Pokud jsou v kupních smlouvách chyby a nedostatky, žalobkyně namítala, že to je chyba prodávajícího, tj. města Nejdek ve spojení se společností MACHEX KV. Dále uvedla, že horní část podkroví a vchod do něj, kde se dnes nachází dřevěná komora, zakryli dřevotřískovými deskami, přičemž až v roce 2010 při rekonstrukci bytu dřevotřískové desky odkryli a část prostoru přímo pod krovem přepažili a obložili dřevěnými palubkami. Současně žalobkyně nesouhlasila s tvrzením, že by zabrala část společných prostor bez souhlasu, kdy rekonstrukci bytu prováděli s manželem s vědomím, že celý prostor pod krovem, jak je popsáno v kupní smlouvě, mají zakoupený do vlastnictví.

Dne 10. 9. 2012 stavební úřad sdělil žalobkyni jako stavebníkovi, že pokud ve stanovené lhůtě podá žádost o dodatečné povolení stavby, předloží doklady a podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení a pokud prokáže, že nejsou provedeny v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem, lze na základě § 129 odst. 2 stavebního zákona tyto stavební úpravy dodatečně povolit. Žalobkyně podala žádost o dodatečné povolení stavebních úprav, k níž nedoložila žádné doklady. Byla proto stavebním úřadem vyzvána k doplnění dokladů ve stanovené lhůtě a řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav bylo dle § 129 odst. 2 stavebního zákona přerušeno.

Vzhledem k tomu, že žalobkyně požadované doklady (tj. především smlouvu o výstavbě uzavřenou se všemi spoluvlastníky bytového domu ve smyslu § 18 zákona o vlastnictví bytů) stavebnímu úřadu ani přes výzvu nepředložila, bylo řízení o dodatečném povolení stavebních úprav rozhodnutím ze dne 6. 3. 2013, č. j. OSÚŽP/475/2013-12, zastaveno. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 26. 3. 2013. Následně stavební úřad oznámil účastníkům řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav pokračování v řízení a současně jim oznámil, že má shromážděny všechny podklady pro vydání rozhodnutí ve věci

s tím, že mají možnost se ve smyslu § 36 odst. 2 správního řádu vyjádřit před vydáním rozhodnutí k jeho podkladům, případně navrhnout jejich doplnění.

Žalobkyně v řízení uplatnila námitky a současně podala návrh na ukončení řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav, v němž poukázala na následující skutečnosti:

Stavební úřad vydal dne 21. 5. 2013 pod sp. zn. OSÚŽP/1017/12Sa rozhodnutí, kterým podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařídil vlastníkům stavby odstranění stavby obsahující stavební úpravy společných částí bytového domu – části půdního prostoru, který je od společných částí oddělen dřevěnou konstrukcí s tepelnou izolací a které spočívají v odstranění stávající komory o vnitřních půdorysných rozměrech 3,60 x 3,23 m s výškou ve hřebeni 1,65 m včetně dřevěného schodiště, po kterém je komora přístupná z bytové jednotky č. 560/3; a obnovení původní podlahy v půdním prostoru v místě vzniklého otvoru po odstraněném schodišti včetně doplnění podhledu v obytné místnosti v jednotce č. 560/3. V odůvodnění tohoto rozhodnutí stavební úřad poukázal na ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů upravujících náležitosti prohlášení vlastníka a určení prostorově vymezených částí budovy, které se stanou bytovými jednotkami a společnými částmi domu. Dále uvedl, že pokud přesto vlastník budovy některé prostory nebo části opomene v prohlášení vymezit, pohlíží se na ně jako na společné části ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pokud je nelze označit za jednotku či její příslušenství ve smyslu dalších místností v domě, jako jsou sklepy, komory apod. Určující je tedy vymezení jednotky v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, přičemž vše, co není předmětem vlastnictví jako jednotka a její příslušenství prostorově vymezené v budově, je společnou částí domu. Tento názor zastává také Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor stavebního úřadu, který ve věci zaujal své stanovisko již dne 17. 7. 2012 (adresované manželům G. a J.K.), dále dne 3. 9. 2012 a opakovaně dne 5. 11. 2012 zaslané přímo žalobkyni, přičemž stavební úřad je tímto názorem nadřízeného orgánu vázán.

Z výše uvedeného dle názoru stavebního úřadu vyplynulo, že dle prohlášení vlastníka není podkrovní prostor součástí bytové jednotky č. 560/3 a ani v něm není uvedeno, že podkrovní část domu č. p. 560 je součástí nebo příslušenstvím bytové jednotky č. 560/3. Proto stavební úřad zastával názor, že se jedná o společné prostory. Konstatoval, že jak vyplynulo z průběhu správního řízení, jedná se v daném případě o stavební úpravy v půdním prostoru pro změnu stavby se vznikem komory. Tato komora je přístupná dřevěnými schody z obytné místnosti v bytové jednotce č. 560/3. Stavební úpravy byly provedeny bez písemného souhlasu všech ostatních spoluvlastníků bytového domu. Jelikož se jednalo o stavební úpravy, které se ve smyslu § 2 odst. 5 stavebního zákona považují za změnu dokončené stavby, tj. úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby a které se týkají společných částí bytového domu a rovněž došlo ke změně způsobu užívání části stavby a změnila se i velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu v důsledku navýšení stávající podlahové plochy jednotky č. 560/3 o plochu vzniklou stavebními úpravami, bylo dle stavebního úřadu ve smyslu § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Z ustanovení § 13 odst. 3 téhož zákona pak dále vyplývá, že úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi spoluvlastníky jednotek v domě

a pro jejich případné dodatečné povolení je tak zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek v domě. Stavební úřad v této souvislosti poukázal také na znění čl. 14 stanov společenství vlastníků domu č. p. 560 v Nejdku a nesouhlasil s tvrzením žalobkyně, že byl prostor nad jednotkou v dobré víře užíván vlastníky jednotky č. 560/3 a že byl z důvodů úniků tepla z jednotky 560/2 zateplen na základě projektové dokumentace a vyjádření hasičů.

Stavební úřad naopak z průběhu řízení, předložených dokladů a podkladů a vyjádření samotné žalobkyně dovodil, že stavební úpravy v půdním prostoru byly provedeny až v roce 2010, a to bez jakékoliv předchozí projektové dokumentace nebo stanoviska Hasičského záchranného sboru, neboť žalobkyně předložila k žádosti o dodatečné povolení stavby projektovou dokumentaci zpracovanou až v únoru roku 2013 a požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované v březnu 2013. Dále uvedl, že z pořízené fotodokumentace je patrné, že zbytek půdního prostoru, který zůstal po stavebních úpravách volný, vykazuje nepořádek, prach, špínu a přebytečný stavební materiál po provedených stavebních úpravách se vznikem komory, který nebyl ani odklizen. Dále z prohlášení vlastníka jednotky vyplynulo, že obytné místnosti bytu včetně kuchyně, předsíně, WC a koupelny, tedy prostory bytové jednotky, které jsou vytápěné, mají podlahovou plochu 72,96 m². Prostor nacházející se nad touto bytovou jednotkou není dle provedeného místního šetření a pořízení fotodokumentace zateplen; uvedený prostor (mimo vestavěnou komoru) je klasická půda bez zateplení. Zateplení bylo zjištěno pouze v případě ony samotné nepovolené stavby komory, která zde vznikla nepovolenými stavebními úpravami, a to o vnitřních půdorysných rozměrech 3,60 x 3,23 m, tj. o ploše 11,62 m². Stavební úřad rovněž konstatoval, že po prohlédnutí dokumentace stavby a zpracovaného požárně bezpečnostního řešení bylo zjištěno, že provedené a nepovolené stavební úpravy jsou provedeny v rozporu se zpracovaným požárně bezpečnostním řešením stavby, neboť stávající obvodová konstrukce je z obou stran zhotovena pouze ze dřevěných palubek, mezi kterými je vložena tepelná izolace. V případě dodatečného povolení by musely být dodatečně provedeny úpravy obvodové konstrukce komory a tato konstrukce by musela být dodatečně opatřena novým SDK podhledem v sestavě s garantovanou požární odolností EI30a-b s požární odolností RE30, případně by musel být celý dřevěný krov nad stávající částí řešené vestavěné komory opatřen prkenným podbitím tl. min. 13 mm, na kterém bude provedena VC omítka tl. min. 20 mm na keramickém nebo ocelovém pletivu, případně jako další varianta by přicházel v úvahu dřevěný krov v prostoru této nové komory opatřit novým SDK podhledem v sestavě požární odolnosti RE30. Dle stavebního úřadu tak stavební úpravy byly provedeny v rozporu s požárními předpisy, což kromě neuzavřené smlouvy o výstavbě se všemi spoluvlastníky bytového domu byl další důvod pro jejich odstranění.

Závěrem stavební úřad doplnil, že pokud bývalí nájemníci neměli zájem o půdní prostor a toto stvrdili svými podpisy, neznamenalo to bez dalšího, že se tento prostor stal součástí bytové jednotky č. 560/3. Z obsahu spisového materiálu přitom v této souvislosti jednoznačně vyplynulo, že na základě žádosti žalobkyně a jejího manžela z roku 1996, kdy požádali o koupi nevyužívaného půdního prostoru nad bytem, byl skutečně tento půdní prostor před prodejem bytového domu označen jako nebytový prostor – půdní sklad pod č. 560/8 o výměře 45,14 m², kdy žalobkyně na základě žádosti ze dne 17. 6. 1997 adresované společnosti MACHEx KV s.r.o. požádala o přepracování nabídky návrhu kupní ceny za jednotku č. 560/3 a 560/8, neboť nesouhlasila zejména s jejich cenou. Poté patrně nedošlo k dohodě, a proto při následném prodeji bytového domu č. p. 560 v Nejdku byl tento

půdní prostor pod označením č. 560/8 vyřazen z prodeje, a tedy jej manželé V. jako samostatný prostor nekoupili. Dle prohlášení vlastníka se však tento prostor nestal ani součástí bytové jednotky č. 560/3 a nebyl vymezen ani jako prostor společný. Za tohoto stavu stavební úřad zopakoval, že je nutno na něj pohlížet jako na společnou část ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Dle stavebního úřadu tak žalobkyně po celou dobu řízení neprokázala, že by nepovolené stavební úpravy v půdním prostoru nebyly v rozporu s § 129 odst. 2 stavebního zákona, tj. v rozporu s veřejnými zájmy a v průběhu řízení nepředložila k žádosti o dodatečné povolení stavebních úprav smlouvu o výstavbě uzavřenou se všemi spoluvlastníky bytového domu. Stavební úřad rovněž konstatoval, že se mu v průběhu řízení nepodařilo smírem odstranit vzájemné rozpory, které jsou již s ohledem na další vedené správní řízení již hluboce rozvrácené, a proto rozhodl tak, že nařídil odstranění stavebních úprav všem vlastníkům stavby. Rozhodl také o odstranění dřevěných schodů vedoucích do tohoto půdního prostoru a doplnění podlahy v půdním prostoru a podhledu stropu v bytové jednotce, které po odstranění stavebních úprav ztratí své opodstatnění a smysl. Rovněž upozornil, že dle původní dokumentace z roku 1925 nebyl vstup do tohoto půdního prostoru z bytové jednotky, ale ze společné chodby. Stávající bytová jednotka vznikla až po stavebních úpravách, které zde byly v minulosti provedeny, a proto je tento vstup do původního prostoru po dřevěných schodech již také z této jednotky. Pro všech spoluvlastníky je ovšem vstup do půdního prostoru zajištěn po ocelovém žebříku poklopem ze společného schodiště bytového domu.

Závěrem se stavební úřad vypořádal také s uplatněnými návrhy a námitkami žalobkyně, stejně jako manželů G. a J.K., manželů V. a manželů S. uplatněných především v rámci omluvy z nařízeného ústního jednání.

Žalobkyně se proti tomuto rozhodnutí bránila odvoláním, v němž namítala, že půdní prostor bytového domu č. p. 560 v Nejdku byl vlastníkem domu v minulých letech předělán na bytovou jednotku označenou nyní jako č. 560/3. K dispozici je projekt tohoto půdního prostoru z roku 1925, z něhož je patrné, že půda (bytová jednotka č. 560/3) zahrnuje i vstup po schodišti těsně pod krov. Tento vchod je původní a byl do dnešní doby v bytové jednotce č. 560/3 zachován. Dále uvedla, že o prodeji jednotek v bytovém domě č. p. 560, N... se začalo s městem jednat v roce 1996, kdy dne 11. 11. 1996 byla na Městský úřad v Nejdku zaslána žádost o odkoupení půdních prostor s písemným vyjádřením všech tehdejších nájemníků, že o zmíněný prostor nemají zájem. V lednu roku 1997 žalobkyně obdržela první návrhy kupní ceny – pod č. j. 131/97 jednotku č. 560/3 a pod č. j. 133/97 jednotku č. 560/8 jako půdní sklad pro vestavbu bytové jednotky. Žalobkyně uvedla, že jednotku č. 560/8 o výměře 45,14 m² podlahové plochy (světla výška ve štítu 1,65 m a započítaný prostor podlahové plochy až do míst, kde se sbíhá střecha s podlahou) odmítli jako půdní sklad pro vestavbu bytové jednotky za navrženou cenu koupit a žádali o zařazení prostoru do společných prostor domu s následným odkoupením tohoto podílu. Žalobkyně připomněla, že navržené ceny jednotek se do samotného prodeje (tj. do 10. 7. 1998) přepočítávaly a měnily, když nabízený nebytový půdní sklad pro vestavbu bytové jednotky již nebyl nikde zmíněn. Žalobkyně následně poukázala na obsah prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, dle kterého náskresy podlaží končí 4. nadzemním podlažím – podkrovím. Žádné další prostory nad podkrovím již nejsou v prohlášení vlastníka ve společných částech domu vyznačeny.

Žalobkyně se proto domnívala, že vymezení podlahové plochy „prostoru nad podkrovím“ (kdy podkrovím se v prohlášení vlastníka rozumí bytová jednotka č. 560/3) nebylo opomenuto a nebylo jednoznačně určeno ve společných částech domu, neboť patří k bytové jednotce č. 560/3, kdy jeho podlahovou plochu nelze vymezit. Žalobkyně se následně věnovala otázce definování a určení velikosti podlahové plochy, včetně definování pojmu místnosti. V návaznosti na to se domnívala, že prostor přístupný z bytové jednotky č. 560/3 není místnost, nemá samostatné standardní zárubně a vstupní dveře, které se nacházejí pouze u vstupu do bytové jednotky ve 4. nadzemním podlaží – podkroví, kterou žalobkyně s manželem zakoupila kupní smlouvou do osobního vlastnictví. Prostor přístupný z bytové jednotky č. 560/3 (se světlou výškou ve štítě 1,65 m) dle žalobkyně nelze nazvat místností ani z toho důvodu, že světlá výška místnosti musí být alespoň a) 2600 mm v obytných a pobytových místnostech, b) 2300 mm v obytných a pobytových místnostech v podkroví; místnosti se zkosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti, pokud ustanovení části šesté vyhlášky č. 3/2008 Sb. nestanoví jinak.

Žalobkyně pak v závěru podaného odvolání nesouhlasila ani s nařízením obnovení původní podlahy v půdním prostoru v místě vzniklého otvoru po odstraněném schodišti, včetně doplnění podhledu stropu v obytné místnosti v jednotce č. 560/3, a odstraněním dřevěného schodiště, po kterém je komora z bytové jednotky přístupná. Namítala, že otvor v podlaze zde byl již při kupování bytové jednotky do osobního vlastnictví; žádné schodiště odstraňováno v minulosti nebylo, otvor nebyl vytvořen. Dřevěné schodiště, po kterém je komora přístupná, je soukromé schodiště žalobkyně, které je umístěno (stejně jako podhledy stropu) v pokoji bytové jednotky č. 560/3, a které tak nejsou společnými částmi domu.

Žalovaný rozhodnutím ze dne 16. 9. 2013, č. j. 706/SÚ/13-3, odvolání žalobkyně jako nedůvodné zamítl. V odůvodnění rozhodnutí stejně jako prvostupňový stavební úřad poukázal na ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů a ztotožnil se se závěry stavebního úřadu, že pokud vlastník budovy některé prostory nebo části opomene v prohlášení vymezit, pohlíží se na ně jako na společné části ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Žalovaný poukázal na obsah kupní smlouvy k bytové jednotce č. 560/3, uzavřené dne 30. 6. 1998 mezi městem Nejdek (jako prodávajícím) a manželi V. (jako kupujícími), dle které nebylo dle žalovaného prokázáno, že by předmětný prostor byl součástí bytové jednotky č. 560/3. V této souvislosti žalovaný poukázal na skutečnost, že sama žalobkyně v podaném odvolání uvedla, že záměr koupě jednotky č. 560/8 o výměře 45,14 m² podlahové plochy odmítli jako půdní sklad pro vestavbu bytové jednotky za navrženou cenu koupit a požádali o zařazení tohoto prostoru do společných prostor domu s možností následného odkoupení jejich podílu. Žalovaný se poté v odůvodnění rozhodnutí věnoval vymezení pojmů podkroví dle ČSN 73 4301 a ČSN ISO 6707-1, 73 0000 a rovněž vymezení pojmů byt a půda. Poukázal také na obsah stanoviska společnosti MACHEX KV, která v minulosti zpracovala prohlášení vlastníka budovy, z něhož vyplynulo, že krov ani prostor vymezený nad jednotkou č. 560/3 nebyl určen jako součást jednotky vymezené prohlášením vlastníka, ale jedná se o společnou část budovy. Žalovaný se dále neztotožnil s tvrzením žalobkyně, že přístup přímo pod krov byl a je pouze z této bytové jednotky, kdy otvor zde byl již při její koupi, a žalobkyně s manželem žádné schodiště neodstraňovali a otvor netvořili. Žalovaný v této souvislosti podrobně citoval závěry stavebního úřadu, z nichž shodně dovodil, že schody ani vstup do půdního prostoru v bytové jednotce v době koupě bytu neexistovaly a že tedy manželé V.

nepovolenými stavebními úpravami obnovili původní vstup do půdního prostoru, osadili nové schodiště spojující bytovou jednotku s půdním prostorem a stavebními úpravami vytvořili vestavbu půdní komory nad svým bytem pro svou potřebu bez příslušného opatření stavebního úřadu a souhlasu ostatním spoluvlastníkům objektu. Argumenty žalobkyně na výpočet plošné výměry při prodeji bytu žalovaný pokládal za neopodstatněné a stejně tak nepřisvědčil tvrzení žalobkyně, že prostor pod krovem není samostatnou místností se zárubněmi a uzamykatelnými dveřmi, a proto z tohoto důvodu nebyl samostatně vymezen podlahovou plochou v bytové jednotce č. 560/3 a jedná se pouze snížení místnosti, které si mohou ostatní spoluvlastníci ve svých jednotkách se světlou výškou 3,10 m také zřídit bez navýšení plošných metrů a změnou podílu na společných prostorách obytného domu. Žalovaný upozornil, že žalobkyně si v tomto ohledu ve svých tvrzeních vzájemně odporuje. Žalovaný tak uzavřel, že vzhledem k tomu, že žalobkyně po celou dobu řízení neprokázala, že nepovolené stavební úpravy v půdním prostoru nejsou v rozporu s § 129 odst. 2 stavebního zákona, tj. v rozporu s veřejnými zájmy a v průběhu řízení nepředložila k žádosti o dodatečné povolení stavebních úprav smlouvu o výstavbě uzavřenou se všemi spoluvlastníky bytového domu, nařídil stavební úřad jejich odstranění vlastníků stavby, a to včetně dřevěného schodiště, které tím pozbývá účelu. Současně nařídil obnovení původní podlahy v půdním prostoru v místě vzniklého otvoru po odstraněném schodišti včetně doplnění podhledu stropu v obytné místnosti v jednotce č. 560/3, tedy uvedení stavby do původního stavu ve smyslu § 129 odst. 6 stavebního zákona. Žalovaný k tomu s ohledem na uplatněné odvolací námítky uvedl, že pokud by byl ponechán volný prostor po odstranění vestavěné půdní komory a přístupového schodiště do komory, docházelo by k úniku tepelné energie do půdního prostoru a především by zůstal do bytu volný nechráněný vstup z půdního prostoru, což by bylo v rozporu se základním ustanovením § 8 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, kterým se určuje bezpečné užívání staveb a narušení soukromí bytové jednotky, které má být chráněno pod jedním uzavřením. Žalovaný jako odvolací orgán tak na základě všech výše uvedených skutečností neshledal uplatněné odvolací námítky důvodnými.

V. Posouzení věci krajským soudem

Vzhledem k tomu, že žalobkyně i žalovaný souhlasili s rozhodnutím o věci samé bez jednání, rozhodl soud v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. o věci samé bez jednání.

Dle § 75 odst. 1, 2 s. ř. s. vycházel soud při přezkoumání žalobami napadených rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Krajský soud přezkoumal napadená rozhodnutí žalovaného v mezích uplatněných žalobních bodů a dospěl k závěru, že žaloby nejsou důvodné.

V projednávané věci je předmětem posouzení otázka zákonnosti vydaného rozhodnutí v řízení o odstranění stavby ve smyslu § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.

Podle odst. 3 téhož ustanovení stavebního zákona platí, že stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí u stavby uvedené v odstavci 1 písm. b) řízení o jejím odstranění. V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení.

Z výše citované právní úpravy je tedy zřejmé, že řízení o odstranění stavby a řízení o jejím dodatečném povolení jsou spolu provázána a vzájemně spolu souvisí, neboť vyplývají z téže situace, tj. existence stavby nezákonně prováděné či provedené bez příslušného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním. Řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je tak prostředkem vedoucím k odstranění tzv. „černých“ staveb. Bylo by však v rozporu s principem proporcionality, pokud by k odstranění těchto staveb došlo vždy, za všech okolností. Takový postup by mohl představovat nepřiměřený zásah do práv vlastníka stavby či stavebníka. Z tohoto důvodu proto zákon umožňuje při splnění zákonem stanovených podmínek dodatečné povolení takové stavby.

Pro řízení o dodatečném povolení stavby stavební zákon konstruuje samostatné řízení zahajované na žádost stavebníka nebo vlastníka poté, co je již z moci úřední (*ex officio*) vedeno řízení o odstranění stavby. Řízení o dodatečném povolení stavby je tedy navázáno na řízení o odstranění stavby a jeho prostřednictvím je možno zabránit odstranění stavby jsoucí v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu, nebo stavby postavené bez takového rozhodnutí či opatření. Řízení o odstranění stavby je řízením prvotním, obligatorním, které musí být z úřední povinnosti zahájeno vždy. Řízení o dodatečném povolení stavby je naproti tomu řízením fakultativním, neboť záleží na tom, zda dojde k podání žádosti o dodatečné povolení stavby. V tomto řízení pak mohou být nezákonně realizované stavby za současného splnění zákonem vymezených podmínek dodatečně povoleny.

Přes vzájemnou spojitost řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečné povolení stavby je však nutno připomenout, že se jedná o dvě samostatná řízení s rozdílným účelem, čemuž odpovídá i obsah rozhodnutí v těchto řízeních vydávaných. Účelem řízení o odstranění stavby je uvedení právního a skutečného stavu do souladu, a to prostřednictvím odstranění

nepovolené stavby. Hlavním a prvotním cílem je tedy zásadně návrat do původního stavu (*restitutio in integrum*).

Účelem řízení o dodatečném povolení stavby je pak snaha o dodatečné zhojení závažné vady, a to pod podmínkou, že dodatečně povolená stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním zákonem, územně plánovací dokumentací, ani s cíli a záměry územního plánování. Jedná se tedy o posouzení možnosti dodatečně povolit stavbu, přičemž je na žadateli, aby prokázal splnění podmínek stanovených v § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dodatečné stavební povolení pak může být vydáno jen při splnění zákonem stanovených podmínek, tj. pouze v případě, že stavebník podá žádost o dodatečné povolení stavby, resp. dodatečné povolení její změny, a předloží k ní podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Rozhodnutí, kterým se dodatečně stavba nebo její změna povoluje, musí mít obsahově stejné náležitosti jako stavební povolení. „*Nelze připustit výklad zákona, který by stanovil mírnější kritéria pro dodatečné povolení stavby, resp. její změny, než jaká jsou kladena na řádné stavební povolení*“ (srovnej např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2007, č. j. 1 As 46/2006 - 75, publikovaný pod č. 1202/2007 Sb. NSS). Je-li stavba dodatečně povolena, pak je řízení o jejím odstranění zastaveno. V této souvislosti pak Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 4. 4. 2013, č. j. 1 As 186/2012 - 39, dostupném na www.nssoud.cz, vyslovil, že „*stavební úřad je povinen i v rámci řízení o vydání dodatečného povolení stavby (§ 129 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006) zkoumat, zda existuje k dodatečně povolované stavbě příjezd [§ 111 odst. 1 písm. c) téhož zákona]*“.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že podmínky, jejichž splnění stavební úřad zkoumá v řízení o dodatečném povolení stavby a v řízení o jejím odstranění, se liší. V prvním případě jde o kumulativní splnění podmínek podle ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona, zatímco v případě řízení o odstranění stavby jde o kumulativní splnění podmínek upravených v ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tedy že se jedná o stavbu prováděnou nebo provedenou bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a že stavba nebyla dodatečně povolena.

V daném případě správní orgány shodně vycházely ze závěrů, že žalobkyní realizované stavební úpravy v podobě vybudování předmětné komory nad bytovou jednotkou č. 560/3 v jejím vlastnictví byly provedeny bez písemného souhlasu všech ostatních spoluvlastníků bytového domu. Jelikož se jednalo o stavební úpravy, které se ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona považují za změnu dokončené stavby, tj. jako úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby a které se týkají společných částí bytového domu, a rovněž došlo ke změně způsobu užívání části stavby a zároveň se změnila velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (neboť by tím došlo k navýšení stávající podlahové plochy bytové jednotky č. 560/3 o plochu vzniklou stavebními úpravami se vznikem komory) bylo nutno ve smyslu § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů souhlasu všech vlastníků jednotek. Dle § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů dále platilo, že úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět pouze na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi spoluvlastníky jednotek v domě a pro jejich případné dodatečné povolení tak bylo zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek v domě. Tato skutečnost

přítom vyplývá i ze samotných stanov společenství vlastníků domu č. p. 560 v Nejdku, které v čl. 14 stanoví, že „*k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství*“.

V projednávaném případě přitom není mezi účastníky řízení sporné, že stavební úpravy nebyly dodatečně povoleny, neboť žalobkyně v řízení o dodatečném povolení stavebních úprav nepředložila souhlasy všech vlastníků jednotek v domě a s nimi uzavřenou smlouvu o výstavbě. Žalobkyně nicméně zpochybnila samotnou podstatu předmětných stavebních úprav, které stavební úřad nařídil odstranit, když v průběhu celého řízení namítala, že prostor, v němž předmětné stavební úpravy provedla, není společnou částí domu, ale je součástí jí vlastněné bytové jednotky č. 560/3. Žalobkyně opírala svou argumentaci o výkres (projekt) tohoto půdního prostoru z roku 1925, z něhož dle jejího názoru mělo být patrné, že bytová jednotka zahrnuje také vstup do schodiště těsně pod krov, kdy vchod je původní a je dodnes zachován v bytové jednotce. Žalobkyně se dále domnívala, že vymezení podlahové plochy prostoru v podkroví v prohlášení vlastníka nebylo opomenuto, resp. nebylo výslovně určeno jako společná část domu, neboť se jednalo o součást bytové jednotky č. 560/3. Závěr o tom, že tento prostor nebyl uveden v kupní smlouvě, žalobkyně pokládala za nesprávný. Namítala, že tento prostor byl od počátku vždy součástí bytové jednotky, odkud byl jediný přístup, nejednalo se tedy o prostor přístupný ze společného schodiště. Předpokladem pro veřejné užívání společných prostor přitom je přístup všech spoluvlastníků domu, což ovšem nikdy nebyl tento případ.

Takto uplatněným žalobním námitkám krajský soud nepřisvědčil. Ve shodě se správními orgány konstatuje, že z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vyplývá, že vlastník stavby svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami [§ 2 písm. h) zákona] a společnými částmi domu [§ 2 písm. g) zákona]. Prohlášení musí mít písemnou formu a je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. V ustanovení § 4 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů je dále uvedeno, že prohlášení podle odst. 1 musí obsahovat podle písm. b) popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení; a podle písm. c) určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.

V posuzované věci je z obsahu prohlášení vlastníka budovy č. p. 560 v Nejdku ze dne 20. 11. 1997, zpracovaného společností MACHEX KV s.r.o., jakož i z následně uzavřené kupní smlouvy (viz notářský zápis Nz 278/98, N 300/98 ze dne 30. 6. 1998) patrné, že jednotka č. 560/3 – byt o velikosti 1 + 2 sestává z:

skladba:	- kuchyně	= 7,96 m ²	- koupelna	= 3,63 m ²
	- pokoj 1	= 32,64 m ²	- komora (v 3. MeP)	= 1,10 m ²
	- pokoj 2	= 19,76 m ²	- sklep 3 (v 1. PP)	= 3,60 m ²

- předsíň = 6,57 m²
 - WC = 2,40 m²

- pavlač (v 2. MeP) = 4,73 m²
 - sklep 1 (v 1. PP) = 11,50 m²
 - sklep 2 (v 1. PP) = 5,03 m²
 - sklep 4 (v 1. PP) = 9,15 m²

součet = 108,07 m²

vybavení:

- kuchyňská linka 1 ks
 - kuch. sporák – plyn 1 ks
 - kamna plyn 2 ks
 - wc mísa kombi 1 ks
 - vana 1 ks
 - baterie míchací 3 ks
 - umyvadlo 1 ks
 - domácí telefon

Součástí bytu jsou jeho veškeré vnitřní instalace (rozvod vody, plynu, elektřiny, kanalizace – kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů na nich pro jednotku), dále podlahová krytina pevně spojená se stavební konstrukcí, nenosné příčky vnitřní dveře.

Je tedy zřejmé, že v daném případě nebyl uvedený prostor v prohlášení vlastníka určen. V prohlášení vlastníka chybí vymezení tohoto prostoru jako společné části domu, ale není obsaženo ani v popisu bytové jednotky č. 560/3, jejího příslušenství a podlahové plochy. Stejně tak v kupní smlouvě byla jasně definována skladba bytové jednotky č. 560/3, včetně vybavení bytu a jeho součástí. Každá místnost a každá součást předmětné bytové jednotky byla nazvána včetně uvedení její výměry. Ani v jednom z těchto dokumentů přitom nebylo uvedeno, že by součástí bytové jednotky byl prostor, který je v posuzovaném případě mezi účastníky předmětem sporu. Tato skutečnost pak neplyne ani z náčrtu jednotlivých podlaží budovy č. p. 560, kdy v rámci 4. nadzemního podlaží je zakreslena pouze bytová jednotka č. 560/3 o výměře 108,07 m².

Za této situace se krajský soud ztotožňuje se závěry správních orgánů, že pokud vlastník budovy některé prostory nebo části opomene v prohlášení vymezit, pohlíží se na ně jako na společné části ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, pokud je nelze označit za jednotku či její příslušenství ve smyslu dalších místností v domě, jako jsou sklepy, komory apod. Určující je tedy vymezení jednotky v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a vše, co není předmětem vlastnictví jako jednotka a její příslušenství prostorově vymezené v budově, je společnou částí domu [k tomu shodně srovnej také J.F., M.N., J.O., T.H. Zákon o vlastnictví bytů. 3. vydání. C. H. Beck, Praha: 2005: *“V praxi musí být často řešena otázka, nakolik musí být společné části domu určeny podrobně, protože není dost dobře možné výslovně popsat veškeré společné části budovy zcela vyčerpávajícím způsobem, přesně a beze zbytku. Právní důsledky určení společných částí budovy mohou být v zásadě buď deklaratorní, nebo konstitutivní. Účinky deklaratorní přitom v praxi zjevně převažují. Jak již bylo zmíněno, současná koncepce bytového vlastnictví je jedním z typů koncepcí dualistických. Nejprve se prohlášením vlastníka budovy vymezují jednotky a pak společné části domu, společné části domu následují právní osud vlastnictví jednotek atd. Z toho plyne, že jestliže vlastník v budově*

vymezí jednotky podle tohoto zákona, ostatní prostory v domě, které jsou součástmi domu a jako jednotky vymezeny nejsou, se nutně musí stát pouze společnými částmi domu. V těchto případech by pro určení společných částí domu mělo zcela postačovat jejich obecné negativní určení, tedy určení, že vlastník domu vymezuje jako části domu určené pro společné užívání všechny části domu, které nejsou určeny jako jednotky. Takové určení společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy pouze deklaruje již existující stav.“; obdobně srovnej také Čáp, J., Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 1. vydání. Wolters Kluwer, Praha: 2011: “Společné části domu (§ 2 písm. g/ zákona), které budou mít právo užívat všichni vlastníci jednotek, se v prohlášení vlastníka určí jednoznačně. Pokud přesto vlastník budovy některé prostory nebo části opomene v prohlášení vymezit, pohlíží se na ně jako na společné části ve spoleuvlastnictví všech vlastníků jednotek, pokud je nelze označit jako jednotku či její příslušenství ve smyslu dalších místností v domě, jako jsou sklepy, komory apod. Určující je vymezení jednotky v souladu se zákonem a vše co není předmětem vlastnictví jako jednotka a její příslušenství prostorově vymezené v budově je společnou částí domu.“].

Shora uvedené závěry pak podporuje také obsah vyjádření společnosti MACHEX KV s.r.o. ze dne 21. 5. 2012, která byla v roce 1997 zpracovatelem prohlášení vlastníka, že prostor nad bytovou jednotkou č. 560/3 nebyl určen jako součást jednotky č. 560/3 vymezené prohlášením vlastníka, ale je společnou částí budovy. Podpůrně je pak možno v této souvislosti odkázat také na obsah vyjádření samotné žalobkyně v podaném odvolání, kdy uvedla, že záměr koupě původně vymezené jednotky č. 560/8 o výměře 45,14 m² podlahové plochy (světlá výška ve štítu 1,65 m) odmítli jako půdní sklad pro vestavbu bytové jednotky za navrženou kupní cenu koupit a požádali o zařazení tohoto prostoru do společných prostor budovy s následným odkoupením jejich podílu. Z ničeho dalšího pak nevyplývá a v řízení nebylo prokázáno, že by následný prodej uvedených prostor byl řešen jako součást bytové jednotky č. 560/3.

Na základě všeho výše uvedeného, včetně fotodokumentace uvedeného prostoru pořízené při kontrolních prohlídkách, tak je patrné, že se v daném případě jednalo o stavební úpravy prostoru tvořícího společné části budovy, v němž vznikla komora přístupná dřevěným schodištěm z obytné místnosti v bytové jednotce č. 560/3, které žalobkyně provedla bez příslušného povolení či opatření stavebního úřadu. V archivu stavebního úřadu přitom nebylo zjištěno, že by předmětné stavební úpravy, při kterých vznikla v půdním prostoru komora, byly někdy dříve povoleny. V řádném správním řízení by tyto stavební úpravy byly kvalifikovány jako stavební úpravy pro změnu v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se vzhled stavby a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí. Tyto práce by tedy ve smyslu § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona podléhaly ohlášení stavebnímu úřadu.

Pokud žalobkyně opírala svou argumentaci o projekt půdního prostoru z roku 1925, z něhož mělo být patrné, že bytová jednotka zahrnuje i vstup do schodiště těsně pod krov, kdy vchod je původní a je dodnes v bytové jednotce zachován, nelze této argumentaci přisvědčit. Projektový výkres z roku 1925 totiž nedokládá situaci na místě samém v době, kdy došlo k přeměně půdy na bytovou jednotku, ale v době, kdy zde bytová jednotka ještě vybudována nebyla a kdy se v podkroví nacházely toliko chodba a jednotlivé komory. Z předmětného

výkresu je patrné, že se původní schodiště nacházelo v zadní části původní chodby, ze které byl přístup do jednotlivých místností (komor). Tento projektový výkres proto nemohl být relevantním důkazem, neboť nedokládá situaci, která zde nastala po změně dispozice celého podkroví na bytovou jednotku. Pokud žalobkyně poukazovala na skutečnost, že rozhodující je kolaudační stav, je nutno konstatovat, že projektový výkres z roku 1925, tj. z doby, kdy zde bytová jednotka ještě vůbec vybudována nebyla, nevypovídá nic o zkolaudovaném stavu v budoucnu vybudované bytové jednotky. Rozhodující tak nemohl být stav v době této původní kolaudace, neboť tento nevypovídá nic o situaci na místě samém po přeměně půdního prostoru na bytovou jednotku v době, kdy došlo k jejímu vybudování. V tomto ohledu proto nemůže být případný ani odkaz žalobkyně na usnesení Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 33 Odo 901/2005, dle kterého je podstatný stav podle kolaudace a nikoli podle užívání, popř. dle rozhodnutí spoluvlastníků, kdy Nejvyšší soud vyslovil, že jsou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno (a tudíž nemohou být tomuto užívání odňaty) rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců v domě. V daném případě však v řízení nebylo doloženo kolaudační rozhodnutí vztahující se k přeměně půdního prostoru na bytovou jednotku. Pokud pak žalobkyně argumentovala kolaudačním stavem v návaznosti na projektový výkres z roku 1925, již bylo uvedeno výše, že se jednalo o situaci z doby, kdy předmětná bytová jednotka č. 560/3 vůbec neexistovala.

Není přitom pravdivým ani tvrzení žalobkyně, že by jediný přístup do tohoto prostoru byl pouze z bytové jednotky č. 560/3, a tedy se nejednalo o prostor přístupný ze společného schodiště. Z průběhu správního řízení, jakož i z učiněných vyjádření jednotlivých osob zúčastněných na řízení, jednoznačně vyplynulo, že půdní prostor je i v současné době přístupný všem vlastníkům bytových jednotek v domě, a to po kovovém žebříku, kdy vchod na půdu je každému vlastníku přístupný bez omezení, neboť není nijak zabezpečen ani uzamčen. Dále z vyjádření některých osob zúčastněných na řízení vyplynulo, že i přes realizovanou půdní vestavbu má každý vlastník dost prostoru k tomu, aby si tam např. mohl uschovat nebo odložit nepotřebné věci z domácnosti. Tuto skutečnost pak ve svém vyjádření potvrdila i bývalá nájemkyně předmětné bytové jednotky č. 560/3, paní J.S., která uvedla, že poté, co došlo ke změně celé dispozice podkroví na bytovou jednotku cca v letech 1978 - 1983 (kdy předmětný byt užívala jako nájemkyně), z tohoto bytu již nevedly směrem do půdního prostoru žádné schody a půdní prostor byl přístupný pouze po žebříku z posledního schodišťového stupně společného schodiště bytového domu, jak je tomu dodnes.

Nic tedy nenasvědčuje tomu, že by předmětný prostor bylo možno pokládat za součást bytové jednotky č. 560/3 ve vlastnictví žalobkyně, naopak všechny výše uvedené skutečnosti vedou krajský soud k závěru, že předmětný prostor je společnou částí budovy č. p. 560 v Nejdku. Na tomto závěru pak nemůže nic změnit ani skutečnost, že žalobkyně tento prostor, jak sama uvedla, v dobré víře pokládala za své vlastnictví a za součást předmětné bytové jednotky.

Krajský soud proto neshledal, že by vydaná správní rozhodnutí trpěla nezákonností a byla v rozporu s právními předpisy a naopak se ztotožnil se závěry správních orgánů obou stupňů, ke kterým v posuzované věci dospěly.

VI. Závěr a náklady řízení

Krajský soud tak na základě všech výše uvedených skutečností neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle ustanovení § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

Výrok o náhradě nákladů ve vztahu k účastníkům řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s., podle kterého žalobkyně, která neměla ve věci úspěch, nemá vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Žalovanému žádné náklady řízení nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, nadto ve svém vyjádření k podané žalobě uvedl, že v případě úspěchu ve věci nebude uplatňovat právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Krajský soud proto rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Pokud jde o výrok o náhradě nákladů řízení ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení, podle § 60 odst. 5 s. ř. s. platí, že osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud může osobě zúčastněné na řízení na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že krajský soud neuložil osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost, nemohly jim vzniknout náklady podle § 60 odst. 5 s. ř. s. Soud proto rozhodl tak, že žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat do dvou týdnů po jeho doručení kasační stížnost. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. Lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni. 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Plzni dne 30. dubna 2015

Mgr. Alexandr Krysl, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Lenka Kovandová