



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyň JUDr. Marcely Rouskové a JUDr. Hany Pipkové v právní věci žalobkyně: **Z. K.**, zast. JUDr. Jindřichem Bellingem, advokátem, se sídlem Praha 3, Husitská 70, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební**, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, za účasti osoby zúčastněné na řízení: M. T., zast. Mgr. Lukášem Wimětalem, advokátem, Společná advokátní kancelář Wimětal & Pilařová, pob. Praha 1, Klimentská 1, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6.2.2012, sp.zn.: S-MHMP 952462/2011/OST/Pt/Zá

t a k t o :

I. Žaloba s e z a m í t á .

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou u Městského soudu v Praze se žalobkyně domáhala zrušení v záhlaví uvedeného rozhodnutí žalovaného, jímž bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního ze dne 27.7.2011, č.j. P10-032489/2011, kterým bylo vlastníkově domu č.p. 698 v k.ú. Vršovice, M. T. nařízeno odstranění stavby stavební úpravy v bytech č. 698/6a a č. 698/6b (nalevo od schodiště) v 1. patře (2.NP) bytového domu, které byly provedeny za účelem sloučení dvou samostatných bytů o velikosti 1+1 (byt č. 6a orientovaný směrem do ulice) a 1+1 (byt č. 6b orientovaný

směrem do dvora) na jeden byt č. 6 o velikosti 3+1, Praha 10, Vršovice č.p. 698, Rostovská 6, na pozemku č. parc. 998 v k.ú. Vršovice.

V odůvodnění žalovaný zrekapituloval průběh předmětného řízení a konstatoval, že v daném případě je zásadní otázkou, zda v řízení o dodatečném povolení stavby dle ust. § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, v jehož rámci stavebník předkládá podklady a doklady vyžádané stavebním úřadem v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení (§ 58 stavebního zákona), je nezbytný souhlas současného vlastníka stavby, či zda je současný vlastník vázán souhlasem vlastníka učiněným alespoň nepřímo v době, kdy byla nepovolená stavba provedena. Současně pak žalovaný odkázal na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 7.11.2007, č.j. 6 As 51/2005-122.

Dále také mimo jiné poukázal na skutečnost, že v roce 1987, kdy tehdejší vlastník domu se stavebními úpravami souvisejícími se sloučením bytů 6a a 6b (i když nepřímo) souhlasil, nebylo u stavebního úřadu vedeno žádné řízení, neplynula pro majitele domu žádná práva ani povinnosti, do nichž by měl nynější vlastník vstoupit. Zdůraznil, že nejen žalobkyně, ale zejména tehdejší majitel domu si museli být vědomi toho, že stavební úpravy byly provedeny v rozporu se stavebním zákonem bez stavebního povolení, a proto měli podle žalovaného a mohli činit kroky k nápravě protiprávního stavu. Žalovaný současně upozornil na to, že sami nájemci nebyli v té době aktivně legitimováni k vystupování před stavebním úřadem, v postavení stavebníků mohli být podle žalovaného od roku 1992.

Odvolací orgán vzal v daném případě v úvahu i skutečnost, že předmětné stavební úpravy byly provedeny v době, kdy platily jiné právní předpisy než nyní a kdy stát (v tomto případě Obvodní národní výbor v Praze 10, odbor bytového hospodářství) typicky vystupoval v „dvojjediné“ roli vlastníka či správce bytových domů a stavebního úřadu. Podle žalovaného se tedy lze domnívat, že stavebník, žalobkyně, mohla být v té době v dobré víře, že získáním rozhodnutí o povolení sloučení dvou bytů učinila ze své strany všechny potřebné kroky k legalizaci předmětných stavebních úprav.

Z obsahu spisu pak podle žalovaného vyplývá, že žalobkyni vznikl na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 31.5.1994 se společností Pozemní stavby Zlín a.s., jako tehdejším pronajímatelem nájemní vztah k bytu 3+1 vzniklému povoleným sloučením dvou bytových jednotek v prvním patře (2.NP) domu č.p. 698 v k.ú. Vršovice. Pokud tedy současný vlastník předmětného domu odmítá udělit souhlas s již realizovanými stavebními úpravami souvisejícími s tímto sloučením a provedenými za účelem naplnění nájemního vztahu, je podle žalovaného zřejmé, že jeho vlastnické právo bez závažného důvodu zasahuje do oprávněného zájmu nájemců. Žalovaný v této souvislosti poukázal na etiku a dobré mravy s tím, že jde již o otázku občanskoprávního charakteru, jejíž řešení nespadá do kompetence stavebních úřadů.

Žalovaný rovněž konstatoval, že neshledal v postupu stavebního úřadu žádné pochybení, když předmětné stavební úpravy nelze s přihlédnutím k dosavadnímu průběhu řízení o odstranění stavby (zejména z důvodu absence souhlasu současného vlastníka domu, resp. písemné dohody uzavřené se současným vlastníkem domu) dodatečně povolit. Podle žalovaného je podstatný fakt, že stavební úpravy byly provedeny bez stavebního povolení, příp. ohlášení, podstatná je též osoba vlastníka stavby v okamžiku vydání rozhodnutí, neboť právě jemu se případné odstranění stavby nařizuje.

Žalobkyně v žalobě namítala, že provedení nařízených stavebních prací bude hlubokým zásahem do nedotknutelnosti jejího obydlí. Poukazovala na to, že provedené úpravy po technické stránce v ničem nenarušují zájmy chráněné stavebním zákonem, když

jediným nedostatkem, který brání tomu, aby byly stavebním úřadem akceptovány, je nedostatek souhlasu stávajícího vlastníka nemovitosti.

Žalobkyně měla za to, že napadeným rozhodnutím je v rozporu se zásadou proporcionality dávána přednost zájmu správního orgánu na soulad stavební dokumentace se skutečností před právem žalobkyně na nedotknutelnost jejího obydlí. Zásahy do tohoto práva jsou dle názoru žalobkyně přípustné jen, je-li to nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku (čl. 12 odst. 3 LPS). Žádná z těchto okolností podle žalobkyně není v posuzovaném případě přítomna.

Dále žalobkyně uvedla, že s touto námitkou se žalovaný nijak nevyrovnal.

Žalobkyně měla také za to, že řízení zahájené na podnět současného vlastníka nemovitosti bylo jím vyvoláno v šikanózním úmyslu.

Žalovaný se pak podle žalobkyně nezabýval otázkou, zda se správní řízení stalo nástrojem šikany či nikoli a zda je to slučitelné s účelem veřejné správy.

Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě reagoval na žalobní námitky s tím, že nepovažoval uvedenou argumentaci žalobkyně za právně důvodnou a trval na tom, že rozhodnutí bylo vydáno v souladu s právními předpisy. Navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán (ust. § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s.ř.s.“) a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

Městský soud v Praze posoudil předmětnou věc takto:

Na základě listin obsažených ve správním spise soud zjistil, že v roce 2002 se majitelem domu č. p. 698 v k. ú. Vršovice stal pan F. T., který po zjištění, že v některých bytech domu byly provedeny stavební úpravy, aniž k nim existují doklady, podal podnět stavebnímu úřadu. Na základě podnětu byl ve všech bytech proveden státní stavební dohled.

Stavební úpravy v bytech č. 698/6a ač. 698/6b (nalevo od schodiště) v 1. patře (2. NP) bytového domu byly provedeny za účelem sloučení dvou samostatných bytů o velikosti 1+1 (byt č. 6a orientovaný směrem do ulice) a 1+1 (byt č. 6b orientovaný směrem do dvora) na jeden byt č. 6 o velikosti 3+1. Stavebními úpravami spočívajícími v odstranění dělicí příčky došlo ke sloučení dvou sousedních bytů, vybudování koupelny z části nově vzniklé předsíně a propojení pokoje a kuchyně a pokoje a ložnice. Stavební úpravy podle tehdy platné právní úpravy bylo možné provádět pouze na základě stavebního povolení, popř. v některých případech na základě ohlášení. Stavební úřad ověřil, že stavební úpravy nebyly povoleny stavebním úřadem, nebyly provedeny na základě stavebního povolení.

Na základě svého zjištění oznámil stavební úřad všem účastníkům zahájení řízení o odstranění stavby. Účastníci byli poučeni o možnosti dodatečného povolení stavebních úprav, pokud podají žádost, k níž doloží souhlas vlastníka stavby s provedenými stavebními

úpravami. Žádost o dodatečné povolení podali pouze dva nájemci (paní S. K. a paní Z. K.), kterým ale vlastník domu souhlas s provedenými úpravami neudělil.

Po provedeném řízení vydal stavební úřad dne 23.3.2006 rozhodnutí čj. OST 5120/06/Si, jímž nařídil vlastníkov domu provedené stavební úpravy odstranit. Rozhodnutím o odvolání bylo původní rozhodnutí zrušeno a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavební úřad se v rámci pokračování řízení o odstranění stavby rozhodl projednávat stavební úpravy provedené v jednotlivých bytech domu odděleně. V oznámení o pokračování řízení o odstranění stavby byla žalobkyně upozorněna, že žádost o dodatečné povolení musí mimo jiné obsahovat písemnou dohodu s vlastníkem stavby. V předmětném oznámení byla uvedena změna v osobě vlastníka bytového domu č. p. 698 v k. ú. Vršovice, kterým se stal pan M.T.

Úřad městské části Praha 10, odbor stavební vydal dne 27. 7. 2011 rozhodnutí sp. zn. OST 006184/2010/Prů, č.j. P10-032489/2011, kterým dle § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále též „starý stavební zákon“) v souladu s § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) nařídil vlastníku stavby odstranění stavby - stavební úpravy v bytech č. 698/6a a č. 698/6b (nalevo od schodiště) v 1. patře (2. NP) bytového domu, které byly provedeny za účelem sloučení dvou samostatných bytů o velikosti 1+1 (byt č. 6a orientovaný směrem do ulice) a 1+1 (byt č. 6b orientovaný směrem do dvora) na jeden byt č. 6 o velikosti 3+1 Praha10, Vršovice č.p. 698, Rostovská 6 na pozemku parc. č. 998 v katastrálním území Vršovice. Důvodem bylo neprokázání oprávněného nároku nájemce a uživatele bytu (žalobkyně) jako stavebníka na provedení nepovolených stavebních úprav, tj. nedoložení písemné dohody obsahující souhlas vlastníka stavby k těmto stavebním úpravám. Z odůvodnění rozhodnutí vyplývá, že uvedené stavební úpravy nebyly povoleny, a smyslem rozhodnutí tudíž bylo uvedení stavby do souladu s předchozím povoleným stavem dle podkladů archivní dokumentace odboru stavebního ÚMČ Praha 10, tj. s ověřenou dokumentací ze dne 1.2.1926 č.j. III 2731/26.

Žalobkyně proti prvoinstančnímu rozhodnutí podala odvolání ze dne 19.8.2011, které žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím zamítl a prvoinstanční rozhodnutí potvrdil.

Námítky obsažené v jednotlivých žalobních bodech neshledal soud úspěšnými z následujících důvodů:

Žalobkyně namítala, že provedení nařízených stavebních prací bude hlubokým zásahem do nedotknutelnosti jejího bydlení. Provedené úpravy po technické stránce podle žalobkyně nenarušují zájmy chráněné stavebním zákonem. Jediným nedostatkem je nedostatek souhlasu stávajícího vlastníka. Poukazovala na to, že napadeným rozhodnutím je dáвана přednost zájmu správního orgánu na souladu stavební dokumentace se skutečností před právem žalobkyně na nedotknutelnost jejího obydlí. Žalobkyně měla i za to, že se žalovaný s námitkou žalobkyně nijak nevyrovnal.

Podle § 129 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona nařídí stavební úřad odstranění takové stavby, která byla provedena bez rozhodnutí nebo opatření či jiného úkonu

vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s tímto zákonem, a to za předpokladu, že tato stavba nebyla dodatečně povolena. Ve věci odstranění nepovolené stavby stavební úřad postupuje z úřední povinnosti. Z hlediska veřejného práva stavební úřad zkoumá pouze soulad faktického stavu se stavební dokumentací.

Nezákonně provedenou stavbu lze dodatečně povolit při splnění podmínek podle § 129 odst. 3 uvedeného zákona. Stavebník nebo vlastník musí prokázat, že stavba není v rozporu se zásadami územního plánování, není na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje nebo omezuje, a není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Je třeba zdůraznit, že prokázání důvodů k neodstranění stavby leží buď na vlastníkově, nebo na stavebníkovi. Pokud jde o nájemce bytu, v němž má být odstranění stavební úpravy provedeno, ten je stavebníkem pouze v případě, že se na tom písemně dohodne s vlastníkem. Touto problematikou se zabýval i Nejvyšší správní soud, který v usnesení rozšířeného senátu ze 7. 11. 2007, č. j. 6 As 51/2005-122 mj. uvedl: „*Podá-li v řízení o odstranění stavby provedené bez stavebního povolení (úpravy bytu) dle § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) nájemce bytu žádost o její dodatečné povolení, je stavebníkem jen tehdy, předloží-li o tom písemnou dohodu s vlastníkem stavby (majitelem domu) dle § 58 odst. 3 téhož zákona; vlastníkem stavby je nutno rozumět osobu, jež je vlastníkem stavby v době rozhodování stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby.*“ Povinnost doložit dohodu s vlastníkem stavby vyplývá i z § 110 odst. 2 písm. a) nového stavebního zákona.

Žalobkyně jakožto nájemce dotčeného bytu, v němž byly provedeny nepovolené stavební úpravy, mohla vstoupit do řízení o dodatečném povolení stavby jako stavebník pouze v případě, že by stavebnímu úřadu předložila písemnou dohodu s vlastníkem stavby. Jak vyplývá ze správního spisu, o této možnosti byla opakovaně poučena, avšak nikdy takovou dohodu úřadu nepředložila. Účastníkem řízení byl v souladu se zákonem pouze vlastník bytu, který ale stavebnímu úřadu nepředložil žádné podklady, na jejichž základě by stavební úprava mohla být stavebním úřadem dodatečně povolena. Stavební úřad tedy nepochybil, když nařídil odstranění nepovolené stavební úpravy.

Pokud jde o namítaný zásah do nedotknutelnosti obydlí, na něj má rozhodnutí stavebního úřadu vliv pouze nepřímý. Samotným rozhodnutím se do nedotknutelnosti obydlí nezasahuje, byť jeho faktické provádění již zásahem být může. Vstup do bytu za účelem odstranění stavební úpravy však již bude spadat do sféry občanského práva.

Jak vyplývá z čl. 12 Listiny základních práv a svobod, právo na nedotknutelnost obydlí zaručuje, že nikdo nesmí do obydlí vstoupit bez souhlasu toho, kdo obydlí obývá. Zároveň však je možné tuto zásadu prolomit ze zákonných důvodů k zajištění jiného práva či veřejného zájmu. Takovým zákonným důvodem je např. ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, který v § 2259 ukládá nájemci povinnost strpět úpravu bytu, jeho přestavbu anebo jinou změnu, provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci. Podobné ustanovení obsahoval i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který v § 695 zakotvil i odpovědnost nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Ke vstupu do bytu za účelem odstranění stavební úpravy tak bude třeba souhlasu žalobkyně jakožto nájemkyně bytu, avšak ta má současně zákonnou povinnost provádění úprav strpět.

Postup samotného odstraňování nepovolené stavby bude plně v režimu občanského zákoníku. Stavební úřad tedy z pozice správního orgánu nepochybil, když uvedl, že námitky žalobkyně ohledně narušení soukromí a nedotknutelnosti obydlí spadají do občanskoprávní

sféry. Podle názoru zdejšího soudu se tak žalovaný s námitkou žalobkyně vypořádal dostatečně.

Žalobkyně dále namítala, že řízení zahájené na podnět současného vlastníka nemovitosti bylo jím vyvoláno v šikanózním úmyslu. Žalovaný pak podle žalobkyně se nezabýval otázkou, zda se správní řízení stalo nástrojem šikany či nikoli a zda je to slučitelné s účelem veřejné správy. I tento bod shledal zdejší soud nedůvodným.

Jak vyplývá z § 129 písm. 2 nového stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby z úřední povinnosti. Stejná úprava byla zakotvena i v § 88 starého stavebního zákona. Na podporu uvedeného lze poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 8. 2007, č. j. 4 Ans 6/2006 – 162, v němž je zdůrazněno, že „*řízení [o odstranění stavby], na rozdíl např. od řízení o povolení odstranění stavby podle ust. § 88 odst. 4 stavebního zákona [č. 50/1976 Sb.], nelze zahájit návrhem fyzické nebo právnické osoby, neboť ho může zahájit pouze stavební úřad z moci úřední.*“

Je tedy irelevantní, zda se o případných nepovolených stavbách či stavebních úpravách dozví stavební úřad v rámci své činnosti nebo zda obdrží podnět k zahájení řízení od vlastníka stavby, případně od třetí osoby. Stavební úřad vždy zahajuje takové řízení z moci úřední. Soud připomíná, že je ve veřejném zájmu, aby faktický stav staveb byl v souladu se stavem povoleným stavebním úřadem. Případný nesoulad lze napravit pomocí institutu dodatečného povolení stavby, avšak ten oprávněné osoby (vlastník nebo stavebník) v daném případě nevyužily. Existuje-li tedy nepovolená stavba, kterou oprávněná osoba nepožaduje ani dodatečně povolit, je povinností stavebního úřadu zahájit řízení o odstranění takové stavby.

Zdejší soud zdůrazňuje, že je právem vlastníka nemovitosti, aby si ohlídal, že jím vlastněné stavby jsou plně v souladu se stavem povoleným stavebním úřadem. Právem vlastníka je také to, aby se rozhodl, zda chce požádat o dodatečné povolení stavební úpravy své nemovitosti anebo zda podnikne zákonné kroky směřující k uvedení stavu stavby do souladu se stavem povoleným stavebním úřadem. Takové kroky vycházejí se subjektivního vlastnického práva a jejich cílem je zároveň zajištění takového stavu nemovitosti, který bude v souladu s veřejným zájmem. Rozhodnutí o tom, zda je skutečně ve veřejném zájmu zahájit řízení o odstranění předmětné stavby, je v kompetenci stavebního úřadu, který přitom nezkoumá, jaké byly úmysly osoby, která podnět podala, ale zabývá se pouze tím, zda z hlediska veřejného zájmu existují podmínky pro zahájení řízení z úřední povinnosti.

Postup, který vychází z vlastnického práva vlastníka nemovitosti a jehož skutečnou oprávněnost ve světle veřejného zájmu následně posuzuje stavební úřad, nelze považovat za jednání v šikanózním úmyslu. Navíc stavebnímu úřadu ani nepřísluší posuzovat, z jakých pohnutek je podnět k zahájení řízení podán. Žalovaný tudíž nepochybil, když pohnutky či úmysl vlastníka v žalobkyní tvrzeném smyslu nezkoumal.

Osmý senát se pak nijak neodchýlil od závěrů, které v obdobné věci již učinil senát třetí (rozsudek sp.zn. 3 A 51/2012 ze dne 13.1.2015).

Na základě shora uvedeného soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

Soud o věci samé rozhodl bez nařízení jednání, když žalobkyně ani žalovaný ve stanovené lhůtě dvou týdnů nevyjádřili svůj nesouhlas s takovým projednáním věci (ust. § 51 odst.1 s.ř.s.).

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., když žalobkyně ve věci samé úspěch neměla a žalovanému správnímu orgánu, který ve věci byl úspěšný, žádné prokazatelné náklady řízení nevznikly. Z tohoto důvodu soud vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. 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 nejbližší 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 dne 20. července 2016

JUDr. Slavomír Novák, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Válková