



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové a soudců Mgr. Kamila Tojnera a Mgr. Jiřího Lífky v právní věci žalobce: **RED STRIPE a.s.**, sídlem Praha 10, Voroněžská 172/24, proti žalovanému: **Magistrát hl. m. Prahy**, sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20.12.2010, č.j. S-MHMP 514773/2009/OST/Pv/Be,

t a k t o :

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení v záhlaví uvedeného rozhodnutí, kterým bylo z části změněno rozhodnutí stavebního úřadu Městské části Praha 7 ze dne 8.4.2009, sp.zn. MČ P7 009365/2009/OVT/VF/01 1074 Hol./R, o odstranění stavby – dvorní přístavby domu č.p. 1074 na adrese Dobrovského 40, Praha 7 (dále jen „dvorní přístavba“ nebo „stavba“).

Žalobce má za to, že správní úřady neúplně a nesprávně zjistily skutkový stav, neboť ignorovaly ohlášení stavby ze dne 7.2.2008 a na základě něj učiněná vyjádření žalobce, kterým reagoval na výzvu stavebního úřadu k zastavení prací. Žalobce již v dubnu 2008 stavebnímu úřadu vytýkal, že nevzal v potaz ohlášení ze dne 7.2.2008, které podal na příslušném stavebním úřadě stavebník, společnost U satyra, s.r.o. (dále jen stavebník). Žalobce předložil kopii ohlášení s razítkem podatelny stavebního úřadu, součástí podání měly být i přílohy uvedené v ohlášení, a to zejména projektová dokumentace a stanoviska dotčených orgánů. Předmětem ohlášení stavby byly dle žalobce stavební úpravy, které jsou nyní žalobou napadeným rozhodnutím přikázány k odstranění. Tuto vadu namítal žalobce i v odvolacím řízení, avšak žalovaný skutkový stav vůbec nepřezkoumal. Stavba byla dle

žalobce prováděna v souladu s ohlášením ze dne 7.2.2008 a nebyl tak dán důvod k zahájení řízení o odstranění stavby. Žalovaný má za to, že i kdyby žalobce ohlášení podal, nemělo by to žádný vliv na postup stavebního úřadu, neboť nemohlo dojít k fikci souhlasu s ohlášenou stavbou, protože podání žalobce není ohlášením, resp. nemělo všechny podstatné náležitosti, neboť chybí uvedení, o jaké konkrétní stavební úpravy se jedná, chybí jednoduchý technický popis stavebních úprav. Žalovaný uvedl, že specifikace stavebních úprav musí vyplývat přímo z ohlášení, že nestačí pouhý odkaz na přílohy, tudíž nejde o ohlášení dle § 105 zák. č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“). S tímto žalobce nesouhlasí, neboť ohlášení má mít zákonem stanovené náležitosti - údaje o stavebníkovi, o pozemku, o stavbě, jejím rozsahu a účelu, době provádění a jednoduchý technický popis, resp. projektovou dokumentaci. Tyto údaje ohlášení ze dne 7.2.2008 obsahovalo, tedy i označení plánovaných stavebních úprav, neboť součástí příloh byla projektová dokumentace. Zákon nestanoví rozsah a způsob specifikace stavebních úprav či technického popisu, ze zákona nevyplývá, že není možné uvést bližší specifikaci a technický popis pomocí příloh. Naopak je v zákoně uvedeno, že technický popis nevyžadují stavební úpravy, k nimž je připojena projektová dokumentace. Z obsahu § 105 odst. 1 a 2 stavebního zákona tak dle žalobce plyne, že pokud je přiložena projektová dokumentace (která je rozsáhlejší a detailnější, než jednoduchý technický popis), není již třeba technického popisu k ohlášení. Jelikož ohlášení obsahovalo všechny zákonem stanovené náležitosti, bylo povinností stavebního úřadu, pokud měl za to, že nelze dané stavební úpravy provést na základě ohlášení, ohlášení usnesením odložit, což však stavební úřad neučinil, proto lze nečinnost úřadu vykládat pouze v souladu s § 106 odst. 1 věta druhá, tedy že bylo ohlášení úřadem přijato. Jiný výklad by zasahoval do právní jistoty každého ohlašovatele. Zároveň stavební úřad v souladu s § 107 stavebního zákona ohlášení nezakázal a nastala tak po 40 dnech dle § 106 odst. 1 stavebního zákona právní fikce souhlasu stavebního úřadu s podaným ohlášením. Jakkoliv se jedná o konkludentní akt, jde o správní akt a jako takový požívá fikce správnosti, dokud není zrušen. Zahájení prací dle ohlášení stavebník oznámil stavebnímu úřadu písemně dne 31.3.2007. Práce byly pak prováděny na základě stavebního povolení č.j. 9405/07/2102-1074 Hol/Vf, ze dne 30.7.2008 a na základě ohlášení ze dne 7.2.2008. Následné výzvy k zastavení prací byly vydány v rozporu s povolenými a schválenými stavebními činnostmi.

Dále žalobce v žalobě uvedl, že stavebník v době podání nebyl stavebním podnikatelem ve smyslu § 2 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, jak tvrdí žalovaný, nýbrž pouze stavebníkem ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Provádění staveb se stalo předmětem podnikání stavebníka až od 9.6.2008. Nelze tak předpokládat žalovaným tvrzenou vyšší úroveň znalosti stavebního zákona. Zároveň vzhledem ke krátké účinnosti zákona nebyla k dispozici žádná literatura a judikatura, nelze tak po stavebníkovi spravedlivě požadovat vyšší úroveň znalosti právní problematiky ohlášení. Stavební úřad je institucí, která je odpovědná za rozhodování o technických parametrech a určení, které stavby, stavební úpravy a práce lze povolit ohlášením a které nelze. Stavební úřad je dle žalobce povinen osoby, které se na něho obracejí, náležitě a správně poučit. Zároveň má žalobce za to, že obsah ohlášení měl minimálně hraniční charakter, neboť vzhledem k havarijnímu stavu domu bylo potřeba budovu zajistit, neboť hrozilo zhroucení obvodové zdi. Žalobce si nechal zpracovat statické řešení zajištění stavby, které předpokládalo stavební zásahy. Žalobce dne 16.1.2008 požádal stavební úřad o nařízení zabezpečovacích prací. Sdělením ze dne 23.1.2008 obdržel akceptaci provedení zabezpečovacích prací a v souvislosti s podmínkou demontovatelnosti konstrukcí podal ohlášení ze dne 7.2.2008.

Žalobce také namítá, že mu bylo uloženo obnovit více, než mohl stavební úřad nařídit, neboť dle napadeného rozhodnutí má obnovit zatravněnou plochu dvorku tak, aby zatravněná

plocha dvorku o rozměrech 6 x 15,8 metru byla v úrovni -1,1 metru a vybetonovaná plocha dvorku o rozměrech 15,5 x 3,6 metru byla v úrovni -1,25 metru, přitom stavební úřad vzal na vědomí stavbu plotové zdi na základě ohlášení ze dne 10.8.2007. Za účelem stavby zdi žalobce učinil terénní úpravy, a to výkopy do hloubky 1,5 metru v rozloze nepřesahující 300 m², které nehraničí s veřejnými komunikacemi a prostranstvími a tedy je není nutno ani ohlašovat, ani žádat o stavební povolení. Tyto zásahy byly provedeny v souladu se stavebním zákonem, a proto žalobce nechápe, z jakého důvodu je má nyní odstranit až do hloubky -1,1 metru, resp. -1,25 metru. Jakkoliv v části dvorku byl výkop hlubší, až do hloubky -3 metrů, nejednalo se o výkop v celém rozsahu dvorku. Žalobci tak nelze uložit povinnost odstranit tu část povrchu, která byla žalobcem upravena v souladu se zákonem.

Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby s odkazem na obsah žalobou napadených rozhodnutí. Žalovaný odkázal na usnesení Ústavního soudu sp.zn. II. ÚS 443/06, dle kterého právo stavebníkovi v režimu ohlášení vzniká v okamžiku splnění na danou stavbu dopadajících obecně závazných právních předpisů, nikoliv vydáním nějakého konstitutivního či deklaratorního aktu stavebním úřadem, ať už se jedná o akt vydaný v písemné podobě nebo o akt konkludentní. Co se týče plotové zídky, stavebnímu úřadu bylo doručeno podání žalobce ze dne 10.8.2007, které se však týkalo výhradně plotové zídky, nikoliv terénních úprav. V podání stavebník oznámil stavebnímu úřadu, že došlo ke zřícení plotové zídky a že předmětnou zídku vybuduje znovu v původním stavu a že započal s odstraňováním zbytků zídky a výkopovými pracemi. Jednalo se tak o výkopové práce související s obnovením předmětné zídky a rozhodně nelze dovodit, že by měly být provedeny terénní úpravy v rozsahu celého prostoru dvora. Dané podání navíc nelze považovat za ohlášení, protože ohlásit lze pouze takovou stavbu, se kterou dosud nebylo započato. Napadeným rozhodnutím nebylo nařízeno odstranění stavby plotové zdi, ani žádných souvisejících terénních úprav, jak uvádí žalobce, ale bylo pouze nařízeno odstranit přístavbu domu č.p. 1074.

Ze správního spisu vyplývají následující pro rozhodnutí soudu podstatné skutečnosti:

Rozhodnutím stavebního úřadu Městské části Praha 7 ze dne 30.7.2007, č.j. 9405/07/2102-1074 Hol./VF, byla podle § 115 stavebního zákona povolena stavba spočívající v úpravě bytového domu č.p. 1074 za účelem vybudování 29 bytů včetně odstranění výtahové šachty na dvorní fasádě, vybudování dvou osobních výtahů ve vnitřním traktu a přesunutí schodiště do středního traktu.

Na základě ohlášení ze dne 10.8.2007 stavebník započal se stavbou plotové zdi na pozemku, dané ohlášení vzal stavební úřad bez dalšího opatření na vědomí.

Ze zápisu z kontrolní prohlídky stavby ze dne 16.10.2007 vyplývá, že mimo ohlášené plotové zdi bylo započato se stavbou suterénních prostor, kdy byl proveden výkop v hloubce 3 metrů pod úroveň terénu, ze tří stran obvodu výkopu byla provedena přízdívka do výše 1,4 metru a základové pásy po úroveň výkopu s ocelovou výztuží. Základy s výztuží byly připravené pro osazení skrytého bednění, které mělo tvořit obvodové zdivo sklepních prostor. Tyto stavební práce byly dle stavebního úřadu provedeny v rozporu s ohlášením a nebyly stavebním úřadem povoleny. Výzvami stavebního úřadu ze dne 17.10.2007 byli stavebník i prováděcí firma vyzváni k bezodkladnému zastavení prací. Stavební úřad opatřením ze dne 17.10.2007, č.j. Výst. 07/1074 Hol./St, oznámil zahájení řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 3 stavebního zákona a to stavebních úprav ve dvorní části domu č.p. 1074, jimiž bylo započato se stavbou sklepních prostor, kdy byl proveden výkop v hloubce 3 metry pod úroveň terénu, dále byla ze tří stran obvodu výkopu provedena přízdívka do výše 1,4 metru a

základové pásy šíře 400mm do hloubky 150mm pod úroveň výkopu s ocelovou výztuží tloušťky 100mm.

Podáním ze dne 14.11.2007 stavebník požádal o dodatečné povolení stavby - nástavba a dvorní přístavba domu. Jelikož předložená žádost s přílohami dle stavebního úřadu neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení možnosti dodatečného povolení stavby, stavební úřad vyzval dne 27.12.2007 stavebníka, aby do 90 dnů žádost doplnil o náležitosti podle § 110 stavebního zákona. Rozhodnutím stavebního úřadu Městské části Praha 7 ze dne 21.4.2008, sp.zn. 6265/08/1112-1074 Hol./VF a rozhodnutím Magistrátu hl.m. Prahy ze dne 28.7.2008, sp.zn. S-MHMP 323027/2008/OST/Pv/Pe, byla žádost o dodatečné povolení stavby zamítnuta.

Podáním ze dne 16.1.2008 stavebník požádal stavební úřad o nařízení provedení zabezpečovacích prací v rozsahu dle přiložené dokumentace. Součástí podání bylo „stavebně technické posouzení“ zpracované Ing. B. C. a „pozorovanie náklonu steny bytového domu“ zpracované Ing. E. Ľ., dle kterého se budova naklání směrem do dvora. Dle dokumentace bylo mimo jiné navrženo opatření spočívající v provedení přístavby ve dvorku a nástavby 5. patra. K tomu stavební úřad ve sdělení ze dne 23.1.2008 konstatoval, že podle § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je vlastník stavby povinen udržovat stavbu po celou dobu její existence, stavební úřad „akceptoval provedení zabezpečovacích prací nezbytně nutných pro zajištění stability obvodové stěny dvorního traktu s tím, že nadzemní zabezpečovací konstrukce musí mít provizorní charakter a budou kdykoliv demontovatelné“.

Při kontrolní prohlídce stavby dne 5.2.2008 stavební úřad zjistil, že byly vybudovány do výšky 3 metrů tři železobetonové sloupky a jeden sloup byl pouze vykrmován, byl proveden ocelový nosník do dvou krajních sloupů a plotové zdi, kdy na nosníku bylo položeno pět kusů ocelových nosníků zakotvených do kapes plotové zdi a dvorního zdiva. Jelikož tyto stavební úpravy nevykazovaly provizorní charakter, stavební úřad bezodkladně nařídil zastavení provádění stavebních prací. Při kontrolní prohlídce stavby dne 6.2.2008 bylo zjištěno, že stavebník neuposlechl výzvy k zastavení prací, naopak byly položeny další ocelové nosníky a prostor mezi nosníky byl vyplněn vlnitými plechy. Stavebníkovi tak bylo doručeno rozhodnutí ze dne 6.2.2008 o bezodkladném zastavení prováděných prací ve dvorní části objektu domu č.p. 1074. K odvolání stavebníka byl výrok rozhodnutí stavebního úřadu změněn rozhodnutím magistrátu hl.m. Prahy ze dne 21.4.2008 tak, že výrok rozhodnutí byl doplněn o zákonné ustanovení a identifikaci povinného subjektu („nařizuje podle § 134 odst. 4 stavebního zákona“ a „společnosti U satyra s.r.o....“). Při kontrolní prohlídce dne 2.4.2008 bylo zjištěno, že ve dvorní části je pokračováno ve stavebních pracích, proto stavební úřad opět vyzval stavebníka k bezodkladnému zastavení prací. Při kontrolní prohlídce stavby dle stavebního povolení za účelem vybudování 29 bytů bylo zjištěno, že střešní konstrukce situovaná do ulice Dobrovského je odstraněna a je zde provedeno vyzdění obvodového zdiva do výšky 2,6 metru, proto výzvami ze dne 7.4.2008 stavební úřad vyzval k zastavení prací na výše uvedené stavbě. Při kontrolní prohlídce dne 11.4.2008 bylo zjištěno, že výzva ze dne 7.4.2008 není opět plněna, jelikož se změnou stavby bylo započato bez povolení stavebního úřadu nepovolené stavební úpravy.

Rozhodnutím stavebního úřadu Městské části Praha 7 ze dne 8.4.2009, sp.zn. MČ P7 009365/2009/OVT/VF/01 1074 Hol./R, bylo nařízeno původnímu žalobci COOL HOTEL, s.r.o., odstranění stavby, a to nástavby a dvorní přístavby domu č.p. 1074.

Proti rozhodnutí podal žalobce odvolání, ve kterém namítl, že stavební práce provedl na základě ohlášení stavby ze dne 7.2.2008. Ohlášení obsahovalo všechny zákonem stanovené náležitosti, a proto z důvodu nevydání jiného správního aktu stavebním úřadem nastala podle § 106 odst. 1 stavebního zákona právní fikce souhlasu stavebního úřadu.

Žalobou napadeným rozhodnutím žalovaného 20.12.2010, č.j. S-MHMP 514773/2009/OST/Pv/Be, bylo rozhodnutí stavebního úřadu změněno v rozsahu odstraňované stavby tak, že bylo rozhodnuto pouze o odstranění dvorní přístavby, nikoli také nástavby, neboť v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby ze dne 17.10.2007 byla specifikována pouze přístavba domu, nikoliv jeho nástavba. Stavební úřad tedy nařídil odstranění nástavby, aniž by tato byla předmětem řízení o odstranění stavby. Proto žalovaný pochybení napravil tím, že napadené rozhodnutí změnil v části výroku týkajícího se nástavby. K námitce žalobce o tom, že stavební práce byly provedeny v souladu s ohlášením stavby ze dne 7.2.2008, žalovaný dospěl k závěru, že i kdyby žalobcem uváděné podání bylo řádně doručeno stavebnímu úřadu, nemohlo by se jednat o ohlášení ve smyslu § 105 stavebního zákona, neboť v předloženém ohlášení je uvedeno, že stavebník ohlašuje: „stavební úpravy pro změnu v užívání stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění její vzhled a nevyžadují změny vlivu na životní prostředí spočívající ve změnách stavby pro užívání stavby jako hotelu“. Bližší specifikace stavebních úprav nebyla uvedena. Dále stavebník v ohlášení uvedl, že ohlašuje „udržovací práce v rozsahu přestavby 6. a 7. NP domu na 6., 7. a 8. NP domu a přístavbě opěrného dvorního traktu domu v rozsahu celého dvora domu v 1. PP a 1. NP v rozsahu celé šíře domu o hloubce 5 metrů a výšce 2. – 7. NP domu. Podání žalobce – ohlášení ze dne 7.2.2008 dle žalovaného nemá náležitosti podle § 105 odst. 1 a 2 stavebního zákona, zejména chybí uvedení, o jaké konkrétní stavební úpravy se jedná, chybí jednoduchý technický popis těchto úprav. Specifikace stavebních úprav musí vyplývat z ohlášení, nepostačuje odkázat na příloženou dokumentaci. Uvedené podání proto v souladu s § 105 odst. 4 stavebního zákona žalovaný nepovažoval za ohlášení stavebních úprav domu ve smyslu § 105 stavebního zákona. Předmětné podání by nebylo způsobilé vyvolávat následky, které stavební zákon s ohlášením spojuje, bez ohledu na skutečnost, že stavební úřad takové podání o usnesení neodložil. Z tohoto důvodu dle žalovaného nemohla nastat fikce souhlasu stavebního úřadu s realizací stavebních úprav podle § 106 odst. 1 stavebního zákona. Zároveň dle § 3 odst. 4 stavebního zákona je pod pojmem „údržba stavby, udržovací práce“, třeba rozumět práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav stavby tak, aby nedocházelo ke znehodnocování stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. „Přestavbu“ dvou nadzemních podlaží na tři nadzemní podlaží nelze považovat za udržovací práce. Přístavbou se rozumí změna stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje. Pro realizaci přístavby je obecně stavebním zákonem vyžadováno územní rozhodnutí (o změně stavby) a dále vydání stavebního povolení. Pro realizaci přístavby nepostačuje ohlášení. Totéž platí i v případě nástavby, což je změna stavby, kterou se stavba zvyšuje. Pokud jde o stavební úpravy, jimiž má ze stávajícího 6. a 7. NP vzniknout 6., 7. a 8. NP, pak vzhledem k zásahu do nosných konstrukcí vyžadují tyto stavební úpravy vydání stavebního povolení. Ohlášení postačuje pouze u takových stavebních úprav, kdy nedochází k zásahu do nosných konstrukcí. V tomto případě tedy nemohlo dojít dle žalovaného k fikci stavebního souhlasu stavebního úřadu s ohlášenou přístavbou a stavebními úpravami, protože tyto nelze realizovat na základě ohlášení, ale pouze na základě stavebního povolení. Tvrzení žalobce o tom, že stavebník nemůže a není povinen rozpoznat, zda ohlášení přesahuje možnosti povolení do stavebního zákona o ohlášení, považuje žalobce za účelové, neboť původní vlastník stavby a stavebník, společnost U satyra, s.r.o. byla stavebním podnikatelem ve smyslu § 2 odst. 2 písm. p) stavebního zákona, tudíž lze u něj předpokládat vyšší úroveň znalostí stavebního zákona. Přitom žalobce jako nový vlastník vstoupil do práv a povinností původního vlastníka.

Součástí správního spisu je ohlášení stavby označené razítkem Městské části Praha 7 ze dne 7.2.2008. V ohlášení je uvedeno místo stavby - budova č.p. 1074, obec Praha, k.ú. Holešovice, Dobrovského 40, Praha 7, postavená na pozemku p.č. 1861 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m² a pozemek parc.č. 1860 zahrada o výměře 100 m², vše zapsáno na LV č. 677 pro obec Praha, k.ú. Holešovice; dále byly uvedeny sousedící pozemky a stavby na nich a zpracovatel projektové dokumentace. Stavba je označena jako stavební úpravy pro změnu užívání stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění jejich vzhled a spočívá ve změnách stavby pro užívání stavby jako hotelu. Dále je stavba označena jako udržovací práce na stavbě v rozsahu přestavby 6. A 7. NP na 6. A 7. A 8. NP domu a přístavba oporného dvorního traktu domu v rozsahu celého dvora domu v 1. PP a 1. NP a to v rozsahu celé šíře domu, hloubce 5 metrů a výšce 2. – 7. NP domu. Dle ohlášení je rozsah prací popsán v příložené projektové dokumentaci.

Městský soud v Praze žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, přezkoumal v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán, a vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Soud o žalobě rozhodl bez nařízení jednání podle § 51 odst. 1 s.r.s., neboť účastníci s tímto postupem výslovně souhlasili.

Podle ust. § 105 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2012 (dále jen „stavební zákon“), *ohlášení stavby obsahuje údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis, nejde-li o případy uvedené v odstavci 2; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení se připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.*

Podle odstavce 2 téhož ustanovení stavebního zákona, *u staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) se k ohlášení dále připojí projektová dokumentace. U staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 2 písm. e) až i) a n) se k ohlášení připojí projektová dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy.*

Podle odstavce 3 téhož ustanovení stavebního zákona, *projektová dokumentace se připojuje ve dvojím vyhotovení. Není-li obecní úřad obce, na jejímž území stavba bude, stavebním úřadem, předkládá se trojmo, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 16); pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení. K ohlášení se připojí závazné stanovisko dotčeného orgánu vyžadované zvláštním právním předpisem.*

Podle odstavce 4 téhož ustanovení stavebního zákona, *podání, které nemá náležitosti podle odstavců 1 až 3, není ohlášením podle tohoto zákona a stavební úřad je usnesením odloží. Usnesení o odložení zašle stavebníkovi do 15 dnů ode dne učinění podání spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb a o tom, že se stavbou nelze započít.*

Podle ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona, *ohlášenou stavbu, terénní úpravy nebo zařízení podle § 104 odst. 2 může stavebník provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu; u dočasné stavby souhlas obsahuje dobu jejího trvání. Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz podle § 107, platí, že stavební úřad souhlas udělil.*

Podle ust. § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona *stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním.*

Podle ust. § 129 odst. 3 stavebního zákona *u stavby prováděné či provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu uvedenou v odstavci 2, stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje podle § 111 až 115. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.*

První spornou otázkou v dané věci je, zda v případě podání ohlášení stavby, které nesplňuje náležitosti stanovené ust. § 105 stavebního zákona, resp. ohlášení stavby, která vyžaduje stavební povolení, může dojít ke konkludentnímu souhlasu dle ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona. Je nepochybné, že s realizací takové stavby nemůže stavební úřad vyjádřit souhlas v režimu ohlášení, neboť by to bylo v rozporu s ust. § 104 stavebního zákona, který stanoví, u kterých staveb postačí k provedení stavby pouhé ohlášení. Soud se však neztotožňuje s názorem žalovaného, že je-li podáno ohlášení na stavbu, jež podléhá řízení o povolení stavby, nelze postupovat podle ust. § 105 odst. 4 stavebního zákona. Možnost projednat stavbu v režimu ohlášení je sice vyloučena, ale není vyloučen postup upravený v ust. § 105 odst. 4 stavebního zákona. Podání ohlášení na stavbu, jež podléhá řízení o povolení stavby, není podle svého obsahu ohlášením (nesplňuje jeho náležitosti), a proto je třeba je odložit. Obligatorní náležitosti podle ust. § 105 odst. 1 stavebního zákona jsou údaje o ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu. Tuto náležitost však z povahy věci nemůže splňovat podání obsahující údaje o stavbě, jež vzhledem ke svému charakteru, rozsahu nebo účelu ze zákona podléhá stavebnímu povolení, neboť údaje o dané stavbě nelze považovat za údaje o ohlášené stavbě. Takové podání nemá zákonem stanovené náležitosti, proto není ohlášením a ani se neprojednává v režimu ohlášení.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25.6.2009, č.j. 7 As 10/2009-86, konstatoval: *„Podání ohlášení na stavbu, jež podléhá řízení o povolení stavby, není podle svého obsahu ohlášením (nesplňuje jeho náležitosti), a proto je třeba je odložit. Citované ustanovení konkrétně uvádí, že podání, které nemá náležitosti podle odstavců 1 až 3, není ohlášením podle tohoto zákona a stavební úřad je usnesením odložit. Obligatorní náležitosti podle ust. § 105 odst. 1 stavebního zákona jsou údaje o ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu. Tuto náležitost však z povahy věci nemůže splňovat podání obsahující údaje o stavbě, jež vzhledem ke svému charakteru, rozsahu nebo účelu ze zákona podléhá stavebnímu povolení, neboť údaje o dané stavbě nelze považovat za údaje o „ohlášené“ stavbě. Z toho plyne, že takové podání nemá zákonem stanovené náležitosti, proto není ohlášením a ani se neprojednává v režimu ohlášení. ... Zároveň je třeba, aby bylo zabráněno stavebníkovi v provedení stavby, kterou ohlásil, ač je k jejímu provedení třeba stavebního povolení, v časovém horizontu odpovídajícím lhůtám, jimiž je limitována procedura ohlašování stavby, a aby tak byla stavebníkovi poskytnuta jednoznačná informace o tom, co smí a co nesmí se stavbou učinit*

a jak může ohledně zamýšlené stavby dále postupovat, a aby právní akt, v němž se mu této informace dostane, byl přezkoumatelný opravnými prostředky v rámci veřejné správy a následně i ve správním soudnictví. Všechny tyto požadavky nejlépe splňuje právě institut odložení podání podle ust. § 105 odst. 4 stavebního zákona, neboť zajišťuje, že o podání stavebníka bude řádně rozhodnuto v dostatečně krátké, zákonem stanovené, lhůtě, že bude poučen, co má, resp. může, dále ve věci stavby činit, že proti usnesení o odložení může podat odvolání a případně, že rozhodnutí odvolacího orgánu může napadnout žalobou podle ust. § 65 a násl. s. ř. s.Naopak, pokud stavební úřad v zákonem stanovené lhůtě usnesení o odložení podání nevydá, je třeba uplatnit ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona se všemi důsledky z toho plynoucími. To znamená, že nebude-li tak stavebníkovi doručen písemný souhlas do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz podle ust. § 107, platí, že stavební úřad souhlas udělil. V důsledku takto vzniklého souhlasu mohou jistě vzniknout stavby, jejichž vznik by jinak, v řádném stavebním řízení či v řádném režimu ohlašovacím, nebyl připuštěn. Může k tomu dojít např. záměrnou nečinností stavebního úřadu v důsledku ilegální koordinace postupu mezi stavebníkem a příslušným pracovníkem stavebního úřadu. Takovým neblahým důsledkům však lze v případech, kdy dochází k ohrožení života a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnosti, životního prostředí anebo majetku třetích osob, čelit postupem podle ust. § 129 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, který v tomto smyslu poskytuje dostatečně účinný a pružný nástroj k ochraně výše uvedených hodnot.“

V souladu s výše uvedeným rozsudkem Nejvyššího správního soudu má městský soud za to, že pokud stavební úřad v zákonem stanovené lhůtě nevydá usnesení o odložení ohlášení podle § 105 odst. 4 stavebního zákona nebo nerozhodne o zákazu provedení ohlášené stavby podle § 107 stavebního zákona, uplatní se ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona se všemi svými důsledky. Po marném uplynutí lhůty platí, že stavební úřad souhlas se stavbou udělil, přestože ohlášená stavba nesplňuje podmínky pro ohlášení stavby podle § 104 stavebního zákona. Jestliže tedy stavební úřad včas neúplně ohlášení neodloží, může stavebníkovi zabránit v provedení stavby, kterou takto „nekvalifikovaně“ ohlásil již pouze tak, že její provedení včas zakáže, bude-li k tomu mít zákonný důvod. Ustanovení upravující ohlášení stavby však neumožňují zakázat provedení stavby z důvodu, že je ve skutečnosti vzhledem k její povaze třeba stavebního povolení. Výčet důvodů podle ust. § 107 stavebního zákona je totiž taxativní, přičemž výše popsaný důvod tento výčet nezahrnuje. Jelikož tímto způsobem může dojít k vydání nezákonného souhlasu, ať již písemně či mlčky, mohou vzniknout stavby, jejichž vznik by jinak v řádném stavebním řízení nebo v řádném režimu ohlašovacím nebyl připuštěn, může se v určitých případech také jednat o nezákonný zásah stavebního úřadu, který je možno napadnout prostřednictvím žaloby na ochranu před nezákonným zásahem podle ust. § 82 s.ř.s. Stavební zákon tak v souladu se zásadou právní jistoty stavebníka klade na stavební úřad vysoké požadavky na včasnost a odbornost jeho postupu. Je zcela na stavebním úřadu, zda vyloučí vznik fikce souhlasu podle § 106 odst. 1 stavebního zákona.

Soud tak uzavírá, že neshledal zákonným závěr žalovaného, že fikce souhlasu podáním ohlášení stavebníka dne 7.2.2008 podle ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona byla vyloučena z důvodu absence náležitostí ohlášení a z důvodu povahy stavebních úprav spočívajících ve vybudování dalšího nadzemního podlaží (8.NP.) a s tím spojeného zásahu do nosných konstrukcí. Absence zákonných náležitostí podle § 105 odst. 1 stavebního zákona nebo nesplnění podmínek pro výstavbu na základě ohlášení (§ 104 stavebního zákona) totiž zakládají povinnost stavebního úřadu postupovat podle § 105 odst. 4 stavebního zákona. Pokud takto stavební úřad neučiní, nastávají účinky souhlasu podle § 106 odst. 1 stavebního

zákona. Shodný závěr platí i v situaci, kdy stavebník nevyčká uplynutí 40 dnů od podání ohlášení a stavbu již realizuje. *Podání obsahující údaje o již realizované stavbě pak z povahy věci nesplňovalo náležitosti dle § 105 odstavců 1 až 3 stavebního zákona, proto nebylo ohlášením a ani se nemohlo projednávat v režimu ohlášení* (rozsudek NSS ze dne 14.5.2014, č.j. 1 As 43/2014-30). Skutečnost, že předmětná stavba byla realizována před uplynutím lhůty 40 dnů po podání ohlášení, nevylučuje postup stavebního úřadu podle § 105 odst. 4 stavebního zákona, resp. účinky marného uplynutí lhůty podle § 106 odst. 1 stavebního zákona, pokud stavební úřad ohlášení neodložil podle § 105 odst. 4 stavebního zákona.

Podání stavebníka ze dne 7.2.2008 (ohlášení stavby) obsahuje v souladu s § 105 odst. 1 stavebního zákona údaje o stavebníkovi, o pozemku, o ohlášené stavbě a jejím rozsahu a účelu. Z ust. § 105 odst. 1 stavebního zákona plyne požadavek jednoduchého technického popisu stavby, nejde-li o rozsáhlejší stavby podle § 104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona, u kterých je třeba namísto jednoduchého technického popisu stavby předložit projektovou dokumentaci (§ 105 odst. 2 stavebního zákona). Účelem ust. § 105 odst. 1 stavebního zákona ve vztahu k odst. 2 téhož ustanovení ohledně popisu stavby je v případě jednoduchých staveb vyloučit další náklady stavebníkovi za zhotovení projektové dokumentace, jestliže vzhledem k povaze stavby předložení takové dokumentace není nutné. V případě ohlášení staveb ve smyslu § 104 odst. 2 stavebního zákona je náležitostí ohlášení projektová dokumentace a nikoli také jednoduchý technický popis stavby. Soud neshledává racionální důvod, aby kromě odborného nákresu stavby bylo třeba předložit jednoduchý technický popis stavby, tedy duplicitně předkládat údaje obecnější povahy, než plynou z projektové dokumentace. Shodně stanoví příloha č. 1 vyhlášky č. 183/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, neboť zde uvedený formulář ohlášení stavby podle § 105 odst. 2 stavebního zákona neobsahuje jednoduchý technický popis stavby. Závěr žalovaného o tom, že specifikace stavebních úprav musí vyplývat z ohlášení a nepostačuje tak odkázat na přiloženou dokumentaci, je v rozporu s ust. § 105 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Pokud stavebník předloží pouze projektovou dokumentaci, aniž by tomu byl povinen, neboť nejde o stavbu ve smyslu § 104 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s právním argumentem *a maiori ad minus* předložením projektové dokumentace splní podmínku jednoduchého technického popisu stavby podle § 105 odst. 1 stavebního zákona. Bez ohledu na rozsah ohlášené stavby proto byla splněna podmínka specifikace stavby předložením projektové dokumentace, která měla být přílohou dne 7.2.2008. Takováto projektová dokumentace nebyla obsahem správního spisu, ani nebyla předložena soudu. Tato skutečnost však nebránila rozhodnutí soudu, jak dále uvedeno.

Závěry žalovaného o vyloučení účinků ohlášení z důvodu rozsahu stavby a vady ohlášení tak byly v rozporu se stavebním zákonem, tato nezákonnost však nezaložila nezákonnost rozhodnutí jako takového. Předmětem soudního přezkumu v projednávané věci je rozhodnutí o odstranění stavby. Okamžikem zahájení řízení o odstranění stavby je vyloučeno „legalizovat“ prováděnou nebo provedenou stavbu jiným způsobem než dodatečným povolením podle § 129 odst. 2, 3, 7 stavebního zákona. Po zahájení řízení o odstranění stavby je dle městského soudu vyloučeno postupovat podle § 105 stavebního zákona. Právní předchůdce žalobce, společnost U satyra, s.r.o., byl o zahájení řízení o odstranění stavby vyrozuměn, tedy nelze aplikovat právní závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 10/2009-86, neboť v posuzované věci není naplněno východisko právních závěrů Nejvyššího správního soudu a to ochrana právní jistoty stavebníka. V okamžiku, kdy byl stavebník seznámen o zahájení řízení o odstranění stavby, mu bylo

zřejmé, že stavební úřad stavbu považuje za prováděnou v rozporu se stavebním zákonem a že takovou vadu lze odstranit pouze dodatečným povolením stavby. O možnosti dodatečného povolení stavby byl stavebník v opatření o zahájení řízení o odstranění stavby poučen a na základě toho podal dne 14.11.2007 žádost o dodatečné povolení stavby. Na výzvu stavebního úřadu o doplnění zákonných náležitostí však stavebník reagoval tvrzeným ohlášením stavby. Právní předchůdce žalobce si tak byl vědom nejen existence řízení o odstranění stavby, ale i podmínek, za kterých mohla být stavba dodatečně povolena. Účelem ust. § 105 odst. 1, 2 a § 106 odst. 1 stavebního zákona je urychlit řízení o výstavbě zákonem definovaných staveb, kdy stanovená 40 denní lhůta k rozhodnutí nebo postupu stavebního úřadu v případě vadného ohlášení je vedena zájmem ochrany právní jistoty stavebníka, nikoli si „vynutit“ pochybení stavebního úřadu. Soudu se jeví postup stavebníka spočívající v ohlášení stavby dne 7.2.2008 jako účelový.

Stavebník byl řádně poučen o možnosti nápravy nezákonného stavu dodatečným povolením stavby, žádost o dodatečné povolení stavby podal, čímž prokázal, že poučení rozuměl. Není proto relevantní, zda byl stavebník stavebním podnikatelem ve smyslu § 2 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, a tedy zda disponoval „vyšší úrovní znalosti stavebního zákona“. Stavební zákon nabyl účinnosti dne 1.1.2007, soudu tak není zřejmé, z čeho žalobce dovodil „krátkou účinnost zákona“. Případná absence odborné literatury nebo judikatury nijak neovlivnila právní postavení stavebníka, neboť stavebníkovi byl znám postup podle § 129 odst. 2, 3 stavebního zákona.

Žalobce sice dne 16.1.2008 požádal stavební úřad o nařízení navržených zabezpečovacích prací, které zahrnovaly také dvorní přístavbu, avšak stavební úřad nerozhodl podle § 135 odst. 2 stavebního zákona o nařízení nutných zabezpečovacích prací, pouze obecně akceptoval provedení nutných prací. Pokud stavební úřad podle § 135 odst. 2 stavebního zákona nenařídil provedení nutných zabezpečovacích prací, nelze mít za to, že dvorní přístavba byla provedena na základě opatření stavebního úřadu.

Stavba žalobce spočívající ve dvorní přístavbě je stavbou provedenou bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem, neboť žádost o dodatečné povolení stavby byla zamítnuta a ohlášení stavby bylo již z důvodu probíhajícího řízení o odstranění stavby vyloučeno. Byly tak dány zákonné podmínky pro odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 30.7.2007, č.j. 9405/07/2102-1074 Hol./VF, byla povolena stavba spočívající v úpravě bytového domu, nikoli dvorní přístavba, jednalo se o odlišné stavební záměry. Žalobce v žalobě netvrdil, že dvorní přístavba byla bezodkladným opatřením ve smyslu § 177 stavebního zákona, přičemž povaha odstraňované dvorní přístavby vylučuje, že by jejím skutečným účelem bylo odvracení nebo zmírnění možných dopadů mimořádné události. Účelem dvorní přístavby je pouze rozšíření účelových ploch domů, jak plyne ze samotné zákonné definice přístavby.

Z fotodokumentace provedené během výstavby dvorní přístavby i obsahu protokolů o kontrolních prohlídkách je zcela zřejmé, že žalobcem tvrzené terénní úpravy ve dvoře - výkopy do hloubky 1,5 metru v rozloze nepřesahující 300 m² - byly součástí stavebního záměru dvorní přístavby. Časová i funkční provázanost takovýchto úprav s výstavbou dvorní přístavby prokazuje, že terénní úpravy byly součástí dvorní přístavby, resp. přípravy k realizaci stavby, proto stavební úřad v souladu s § 129 odst. 6 stavebního zákona nařídil obnovení předcházejícího stavu zahrnující veškeré výkopy ve dvoře, tedy stavu před zahájením stavebního záměru stavebníka. Stavbu ve smyslu stavebního zákona je nutné vnímat jako dynamický celek vznikající během určitého časového úseku. Nelze stavbu

účelově „rozdělit“ na jednotlivé části a z toho dovozovat odlišné režimy povolenacího procesu. S výstavbou zděného plotu nejsou ze stavebnětechnického hlediska spjaty terénní úpravy spočívající v odstranění zeminy celého dvoru do hloubky 1,5 metru, aniž by zde nebyl záměr dalších stavebních úprav ve dvoru a to zejména dvorní přístavby, neboť pouze deklarované terénní úpravy o hloubce 1,5 metru by kromě úpravy terénu způsobily neopodstatněné zásahy do základů plotu i domu. Nelze předpokládat, že stavebník činí stavební záměry, které mu znemožní nebo omezí užívání plochy ve dvoře. Ze zápisu z kontrolní prohlídky stavby ze dne 16.10.2007 vyplývá, že mimo ohlášené plotové zdi bylo započato se stavbou suterénních prostor. Tímto je prokázáno, že záměr stavebníka již od počátku nebyl omezen pouze na opravu zdi dvoru. Dále soud konstatuje, že žalobce v žalobním bodě o nezákonném uložení povinnosti obnovit původní stav dvoru uvedl, že výkop do hloubky 3 metrů neprovedl v celém prostoru dvorku. V této části není žalobní bod srozumitelný z důvodu jeho neurčitosti, neboť je na žalobci, aby specifikoval, v čem spočívá nesprávné skutkové zjištění správního orgánu. Zároveň není zřejmý vztah takové námitky k zákonnosti uložené povinnosti, jestliže uložená povinnost obnovy původního stavu byla specifikována údajem o výškové úrovni plochy dvorku, tedy stavem původním, nikoli stavem odstraňovaným.

Přestože v obecné rovině lze přisvědčit žalobci, pokud jde o jím namítanou nesprávnou interpretaci § 105 a 106 stavebního zákona žalovaným, v posuzované věci je podstatné posouzení splnění zákonných podmínek pro vydání rozhodnutí o odstranění stavby. Za situace, kdy žalobci bylo doručeno oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby, je nepochybné, že nebylo na místě očekávat fikci souhlasu s ohlášenou stavbou ani postup odložení podle § 105 odst. 4 stavebního zákona. Další žalobní námitky vztahující se k samotnému rozhodnutí o odstranění stavby neshledal soud důvodnými.

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o ust. § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalovaný měl ve věci úspěch, avšak žádné náklady nad rámec běžné činnosti mu nevznikly, proto soud rozhodl o nákladech řízení, jak uvedeno ve výroku II.

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 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). Případně-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 7. října 2015

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

Za správnost vyhotovení:
Jana Válková