



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 žalobce: **TR Service s.r.o.**, IČ: 250 89 188, se sídlem v Praze 10, Radošovická 996/4, zastoupeného Mgr. Pavlem Uhlířem, advokátem, se sídlem v Hradci Králové, Karla IV. 468, proti žalovanému: **Ministerstvo pro místní rozvoj**, se sídlem v Praze 1, Staroměstské nám. 6, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného č. j. 792/2008-83/79 ze dne 30. 3. 2009,

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 :

Žalobou podanou u Městského soudu v Praze se žalobce domáhal přezkoumání a zrušení shora uvedeného rozhodnutí žalovaného, jímž bylo zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního (dále jen „správní orgán prvního stupně“) č. j. S-MHMP 74037/2007/OST/So/Cs ze dne 10. 9. 2007. Tímto rozhodnutím správní orgán prvního stupně v přezkumném řízení zrušil rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 5 (dále jen „stavební úřad“) č. j. Vys.Hl.1112-4716/06-De-R, vydané dne 27. 9. 2006, jímž stavební úřad vydal kolaudační rozhodnutí pro stavební úpravy nebytové jednotky č. 1112/23 v l. NP v č. p. 1112 v k. ú. Hlubočepy, Trnkovo nám. 1112, Praha 5 (dále jen „předmětné stavební úpravy“), jež je ve vlastnictví žalobce jako stavebníka.

Ze správního spisu se podává, že správní orgány v přezkumném řízení shledaly tyto důvody pro zrušení kolaudačního rozhodnutí: Kolaudační řízení nebylo řádně zahájeno, neboť žalobce podal žádost pouze e-mailem, a to bez některých zákonem vyžadovaných náležitostí; řízení o změně stavby v souvislosti se stavebními úpravami provedenými odchylně od ověřené dokumentace bylo rovněž zahájeno bez žádosti žalobce; kolaudační rozhodnutí vůbec neobsahuje úvahu týkající se určení okruhu účastníků řízení, čímž byli další účastníci řízení zkráceni na svých právech; podmínky č. 6 a 8 stavebního povolení nebyly v kolaudačním řízení splněny, neboť žalobce nepředložil protokol o měření hluku ze všech zdrojů hluku spojených s provozem předmětné provozovny pro prokázání splnění hygienických limitů v chráněných prostorách domu a protokol o měření výkonu a zaregulování VZT zařízení. Správní orgány se zabývaly v souladu s § 94 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, rovněž možnou újmou na právech nabytých žalobcem v dobré víře, avšak vzhledem k uvedenému a vzhledem k tomu, že v daném případě nebyl udělen nutný souhlas společenství vlastníků jednotek ke změně vzhledu budovy (výkladce, otvory pro vzduchotechniku atp.), o čemž byl žalobce prokazatelně zpraven, dospěly k závěru, že žalobce v dobré víře žádná práva nenabyl, a je tedy třeba upřednostnit ochranu práv pominutých účastníků řízení a veřejného zájmu.

Žalobce v podané žalobě namítl, že návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí v souladu s § 37 odst. 4 správního řádu ve lhůtě 5 dnů potvrdil písemně do protokolu, když jej podepsal přímo ve spisu. Rovněž není pravdivé tvrzení, že žalobce nepředložil protokoly vyžadované body 6 a 8 stavebního povolení. Žalobce uvedl, že k bodu č. 6 předložil stavebnímu úřadu 20. 9. 2006 protokoly 090-016053/841 (měření vnitřních imisí hluku za VZT), 090-016051/839 (měření vnitřních imisí z provozu) a 090-016055/843 (měření venkovních hlukových imisí ze VZT). Protokol o měření výkonu a zaregulování VZT stavebnímu úřadu předložil 14. 9. 2006. Žalobce zdůraznil, že nedostatky ve vedení správního spisu, jakož i pozdější manipulace s ním, nemohou jít k tíži žalobce, jenž v dobré víře nabyt svá práva. Žalobce dále namítl, že provedená změna spočívající v přizdění obvodové zdi nemohla žádným způsobem zasáhnout do práv ostatních vlastníků jednotek, neboť k jejímu přizdění došlo uvnitř prostorů patřících žalobci. Stavební úřad tudíž nepochybil, když okruh účastníků nerozšířil. Správní orgány se též nijak nevypořádaly s námitkou žalobce týkající se zmatečnosti rozhodnutí správního orgánu prvního stupně spočívající v záměně zápisu z místního šetření se zápisem z kontroly HSHMP ze dne 26. 9. 2006, neboť 11. 9. 2006 nemohlo být žádné šetření provedeno, když právě tohoto dne požádal žalobce o kolaudaci.

Žalobce vyjádřil přesvědčení o své dobré víře, neboť vždy veškeré podklady vyžadované stavebním úřadem doložil. Povinností správního orgánu v přezkumném řízení přitom podle § 94 odst. 4 a 5 správního řádu (ale i podle obecných zásad zakotvených v § 2 odst. 3 téhož zákona) je práva nabytá v dobré víře chránit. Žalobce považuje nastalou situaci za absurdní, neboť předmětný nebytový prostor byl řádně zkolaudován a před vydáním napadeného rozhodnutí tři roky využíván. Žalobce v souvislosti s provozem uzavřel řadu smluv, např. na dodávky médií a potravin, a přerušení provozu by pro něj znamenalo značnou újmu, neodpovídající toliko formálním nedostatkům kolaudačního řízení a rozhodnutí, jež žalobce nadto nezavinil. Kolaudační rozhodnutí je ve své podstatě rozhodnutím o užívání stavby, jež je však povolena stavebním povolením. Žalobce považuje přezkumné řízení za šikanózní a upozornil rovněž na skutečnost, že jeho odvolací fáze trvala téměř rok a půl. Vzhledem k uvedenému žalobce navrhl, aby soud napadené rozhodnutí, stejně jako rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, zrušil, věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení a rozhodl, že žalobce má nárok na náhradu nákladů řízení.

Žalovaný ve vyjádření podaném k žalobě odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí s tím, že žalobní námitky se shodují s námitkami uplatněnými žalobcem v rámci odvolání, a následně některé argumenty z odůvodnění napadeného rozhodnutí zopakoval. Žalovaný vzhledem k uvedenému navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Městský soud v Praze (dále jen „soud“) nejprve shledal, že jsou splněny podmínky řízení, žaloba je přípustná, byla podána včas a osobou oprávněnou. Následně na základě podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů a vycházel při tom ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního).

Oba účastníci řízení souhlasili s tím, aby soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání.

Žalobce namítl, že návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, podaný 11. 9. 2006 e-mailem, potvrdil následně v souladu s § 37 odst. 4 správního řádu písemně do protokolu, když jej podepsal přímo ve spisu. Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí je ve správním spisu zažurnalizován pod č. 11 spolu s Oznámením o zahájení kolaudačního řízení z následujícího dne, avšak žalobcův podpis se na něm nenachází. Žalobce neuvedl žádné další skutečnosti, z nichž by bylo možné pravdivost jeho tvrzení ověřit, zejména kdy svůj návrh na stavebním úřadě podepsal a která osoba tomu byla přítomna, a proto se soud ztotožňuje s názorem správních orgánů, že toto jeho tvrzení nepůsobí důvěryhodně, byť stavební úřad kolaudační řízení zahájil, jako by podání dodatečně doplněno bylo. Vzhledem k těmto určitým pochybnostem je však třeba podotknout, že nepřítomnost podpisu na návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí by sama o sobě v přezkumném řízení, v němž je třeba šetřit práva nabytá v dobré víře, ke zrušení přezkoumávaného rozhodnutí nepostačovala.

Žalobce dále namítl, že rovněž protokoly týkající se dodržení limitů hluku a protokol o měření výkonu a zaregulování VZT zařízení předložil stavebnímu úřadu již v průběhu kolaudačního řízení (20. 9. 2006, resp. 14. 9. 2006). Ze správního spisu stavebního úřadu se k této námitce podává, že se v něm nenacházejí ani tyto protokoly, ani žádný doklad o jejich předložení v průběhu kolaudačního řízení, jež bylo skončeno vydáním kolaudačního rozhodnutí koncem září 2006. Přezkumný orgán prvního stupně ve svém rozhodnutí uvedl, že žalobce tyto protokoly předložil při místním šetření dne 8. 3. 2007. Je sice pravdou, že žalobce předložení těchto protokolů již v průběhu kolaudačního řízení žádným způsobem neprokázal (např. potvrzením stavebního úřadu o jejich převzetí), na druhé straně však nelze přehlédnout, že žalobce v průběhu přezkumného řízení i v žalobě uvedl některé konkrétní skutečnosti týkající se jím tvrzeného předání těchto protokolů a že stavební úřad následně jednal, jako by žalobce tyto protokoly doložil. Vzhledem k tomu, že jsou předmětné protokoly datovány v září 2006 a že je žalobce předložil bez otálení rovněž při místním šetření dne 8. 3. 2007, je podle názoru soudu pravděpodobné, že žalobce těmito protokoly disponoval již v průběhu kolaudačního řízení, a neměl tedy důvod je stavebnímu úřadu nepředložit. Pochybnosti o tom, že byly tyto protokoly předloženy již v průběhu kolaudačního řízení, tudíž nedosahují takové síly, aby samy o sobě odůvodnily zrušení kolaudačního rozhodnutí v přezkumném řízení.

K námitce, že se přizdění obvodové zdi nemohlo žádným způsobem dotknout práv vlastníků ostatních jednotek, neboť byla tato zeď přizděna toliko z vnitřní strany nemovitých prostorů patřících žalobci, soud uvádí, že důvodem pro zrušení kolaudačního rozhodnutí byla naprostá nepřítomnost úvahy stavebního úřadu ohledně okruhu účastníků řízení, a to jak

ve vztahu k samotnému kolaudačnímu řízení (podle § 78 odst. 1 stavebního zákona je jeho účastníkem rovněž vlastník stavby, tedy ostatní spoluvlastníci domu), tak ve vztahu k řízení o změně stavby upraveném v § 68 stavebního zákona, s nímž bylo kolaudační řízení spojeno (podle § 78 odst. 2 sloučí-li stavební úřad s kolaudačním řízením řízení o změně dokumentace ověřené ve stavebním řízení, jsou účastníky řízení i ti účastníci stavebního řízení, jichž by se změna mohla dotknout). Nevymezení okruhu účastníků řízení je přitom závažnou vadou řízení, neboť pro účastníky řízení je faktická účast na řízení jedinou příležitostí k uplatnění jejich práv a oprávněných zájmů, a zavádá tak důvod pro zrušení správního rozhodnutí. Způsobilost přizdění obvodové zdi – stejně jako dalších změn provedených odchylně od ověřené dokumentace – zasáhnout do práv vlastníků ostatních jednotek je přitom pro určení okruhu účastníků v projednávané věci rozhodná jen částečně, neboť se od ní odvíjí účastenství na řízení o změně stavby podle § 78 odst. 2, avšak nemá vliv na okruh účastníků kolaudačního řízení odvíjející se od ustanovení § 78 odst. 1 stavebního zákona.

Následný závěr správních orgánů, že se změna stavby spočívající v přizdění obvodové zdi v prostorech patřících žalobci dotýká práv vlastníků ostatních jednotek, soud naproti tomu nepovažuje za dostatečně odůvodněný. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, stanoví v § 11 odst. 5, že „[j]de-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.“ Společnými částmi domu jsou podle § 5 písm. g) téhož zákona „hlavní svislé a vodorovné konstrukce“, tedy nepochybně i obvodová zeď. Při posouzení, zda je k provedení konkrétní změny společné části domu třeba souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, je třeba zohlednit povahu této změny, v daném případě povahu předmětného přizdění obvodové zdi, neboť ne každá změna je zásahem ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, vyžadujícím uvedený souhlas (např. vyvrtání otvoru pro hmoždinku). Zásahem ve smyslu § 11 odst. 5 uvedeného zákona je až zásah určité intenzity, a je na správním orgánu, aby svůj závěr v tomto ohledu odůvodnil (tento názor je vyjádřen rovněž v právní nauce, srov. Novotný, M. – Fiala, J. – Horák, T. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*, 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 187-188). Přezkumné orgány v projednávané věci se však spokojily s konstatováním, že obvodová zeď je společnou částí domů a k její změně je tudíž potřeba souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Toto pochybení však nemá vliv na zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí, a to s ohledem na další důvody, pro něž bylo kolaudační rozhodnutí v přezkumném řízení zrušeno. Na základě žalobcova návrhu ze dne 11. 9. 2006 bylo zahájeno kolaudační řízení, a usnesením č. j. V ýs.Hl.1112-4741/06 De-usn ze dne 12. 9. 2006 (datum je zjevně nesprávné, neboť odůvodnění obsahuje zmínku o výsledcích místního kolaudačního šetření konaného 21. 9. 2006; v protokolu z tohoto místního šetření je naproti tomu zmíněno toto usnesení) stavební úřad v souladu s § 81 odst. 4 stavebního zákona spojil kolaudační řízení s řízením o změně stavby podle § 68 téhož zákona, jež se týkalo těchto odchylek skutečného provedení stavby od ověřené dokumentace, zjištěných při místním šetření: nerealizace okna ve skladu u bočního vstupu do zázemí baru; zvětšení šatny pro zaměstnance na úkor odbytového prostoru; obezdění nosných sloupů v odbytovém prostoru; přizdění obvodové zdi tl. 75 mm; zrušení dvou polopříček vlevo od vstupu do baru; jiný tvar interiérového vybavení barového pultu. Stavební úřad v odůvodnění tohoto usnesení uvedl, že stavebník o projednání těchto změn v kolaudačním řízení požádal, avšak nespecifikoval, kdy a jakým způsobem tak měl učinit, a ve správním spisu se žádná taková žádost nenachází; jednotlivé úkony správního řízení je přitom třeba činit zásadně písemně, pokud zákon nestanoví jinak nebo pokud to nevylučuje povaha věci (§ 15 odst. 1 správního řádu). Přezkumné orgány na podkladě těchto skutečností

zaujaly stanovisko, že stavební úřad řízení o změně stavby zahájil bez žalobcova návrhu vyžadovaného ustanovením § 68 odst. 1 stavebního zákona, a tedy v rozporu se zákonem. Žalobce k této námitce sice uvedl, že o změnu stavby požádal e-mailem, načež své podání písemně doplnil, avšak toto své tvrzení žádným způsobem nekonkretizoval (zejména sdělením, kdy tento návrh podal, kdy jej písemně doplnil, který pracovník stavebního úřadu od něj toto doplnění převzal) ani nedoložil (např. kopií předmětného e-mailu, potvrzením o převzetí písemného doplnění pracovníkem stavebního úřadu). Soud proto považuje toto tvrzení žalobce za nedůvěryhodné a ztotožňuje se s názorem žalovaného, že řízení o změně stavby nebylo ze strany žalobce řádně zahájeno.

Nejzávažnější závadu kolaudačního rozhodnutí, jež byla důvodem pro jeho zrušení v přezkumném řízení, soud spatřuje v tom, že ač stavební úřad postupem podle § 81 odst. 4 stavebního zákona spojil kolaudační řízení s řízením o změně stavby, kolaudačním rozhodnutím č. j. V ýs.Hl.1112-4716/06-De-R (nedatovaným) povolil užívání stavebních úprav nebytové jednotky, avšak nepovolil shora vyjmenované změny oproti ověřené projektové dokumentaci. V odůvodnění tohoto rozhodnutí stavební úřad uvedl, že „*stavba byla provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení pod č.j.V ýs.Hl.1112-3510/04De-R dne 21.4.2005 a dokumentace změny stavby před dokončením, která byla odsouhlasena usnesním č.j. V ýs. Hl.1112-4741/06 De-usn ze dne 12.9.2006*“, naposled uvedeným rozhodnutím však uvedené změny nebyly povoleny (odsouhlaseny), nýbrž došlo toliko ke spojení kolaudačního řízení s řízením o změně stavby. Žádné rozhodnutí, jímž by byly uvedené změny povoleny, se ve správním spisu nenalézá a stavební úřad ani žalobce o něm na žádném místě nehovoří. Lze tedy konstatovat, že přezkoumávaným kolaudačním rozhodnutím bylo povoleno užívání stavebních úprav provedených odchylně od dokumentace ověřené ve stavebním řízení, čímž stavební úřad závažným způsobem porušil stavební zákon. Správní orgány v přezkumném řízení tento postup stavebního úřadu shledaly jedním z důvodů pro zrušení přezkoumávaného kolaudačního rozhodnutí a žalobce s tímto jejich názorem v žalobě žádným způsobem nepolemizoval ani neuvedl skutečnosti, jež by s ním byly v rozporu.

Soud k tomu uzavírá, že popsaná pochybení stavebního úřadu – zahájení řízení o změně stavby bez návrhu stavebníka a povolení užívání stavebních úprav provedených odchylně od ověřené dokumentace – představují závažná procesní pochybení, jež mají za následek nezákonnost kolaudačního rozhodnutí. Samotná nezákonnost rozhodnutí nicméně pro jeho zrušení v přezkumném řízení nepostačuje. Podle § 94 odst. 4 správního řádu jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.

Pokud jde o námitku žalobce, že byl v dobré víře ve správnost postupu stavebního úřadu a zkolaudovanou nemovitost před zrušením kolaudačního rozhodnutí – z ryze formálních a žalobcem nezaviněných důvodů – téměř tři roky používal, správní orgány dospěly k závěru, že žalobce v dobré víře vzhledem k okolnostem případu být nemohl, neboť o skutečnostech zakládajících nezákonnost kolaudačního rozhodnutí musel vědět, a proto ani nenabyl žádná práva ve smyslu § 94 odst. 4 správního řádu. Správní orgán prvního stupně v tomto ohledu kromě jiného uvedl, že žalobci jako vlastníku nebytové jednotky musel být znám obsah stanov Společenství vlastníků jednotek Trnkovo nám. č. p. 112, Praha 5 a přinejmenším obsah písemné Informace k prováděným stavebním úpravám podle stavebního povolení v nebytovém prostoru č. 023 v 1. NP předmětného domu ze dne 12. 6.

2006, v němž byl žalobce upozorněn, že ke změnám vnějšího vzhledu budovy (výkladce, otvory pro vzduchotechniku atd.) je třeba souhlasu vlastníků všech jednotek, jež žadatel o stavební povolení nezískal. Žalovaný ve svém rozhodnutí označil vypořádání se s otázkou dobré víry ze strany správního orgánu prvního stupně za dostatečné, a žalovaný v žalobě s citovaným názorem správního orgánu prvního stupně žádným způsobem nepolemizoval. Nepřítomnost dobré víry na straně žalobce je nadto zcela zřejmá ze skutečnosti, že žalobce provedl stavební úpravy odchylně od dokumentace ověřené ve stavebním řízení, řízení o těchto změnách stavby stavební úřad zahájil bez zákonem vyžadované žádosti žalobce a kolaudační rozhodnutí stavební úřad vydal, aniž předmětné změny povolil. Skutečnosti, že bylo povoleno užívání stavebních úprav provedených žalobcem odchylně od ověřené dokumentace, si tedy žalobce byl nepochybně vědom, a žalobce toto zjištění, k němuž dospěly v přezkumném řízení rovněž správní orgány, v průběhu tohoto řízení ani v žalobě nijak nezpochybňoval.

I pokud soud odhlédne od řady závažných pochybení ve spisové dokumentaci stavebního úřadu, u nichž nelze jednoznačně určit, nakolik byla žalobcem zaviněna a nakolik si jich byl žalobce vědom (zjevná neúplnost spisu; chybějící podepsaný návrh na zahájení kolaudačního řízení; zjevně nesprávná a neopravená datace usnesení č. j. Vys. Hl.1112-4741/06 De-usn ve spojení s vzájemným odkazování naposled uvedeného usnesení a protokolu o místním šetření ze dne 21. 9. 2006), považuje nepřítomnost dobré víry na straně žalobce za jednoznačně prokázanou a uzavírá, že správní orgány v přezkumném řízení tento svůj závěr odůvodnily dostatečně a přesvědčivě. Jelikož žalobce nenabyl práva z kolaudačního rozhodnutí v dobré víře, správní orgány nemohly porovnat újmu na těchto právech s újmou vzniklou ostatním účastníkům řízení a veřejnému zájmu ve smyslu § 94 odst. 4 správního řádu. Správní orgány tak postupovaly v souladu se zákonem, když v přezkumném řízení poskytly ochranu procesním právům ostatních možných účastníků správního řízení (ať už podle § 78 odst. 1 nebo § 78 odst. 2) a veřejnému zájmu, k jehož porušení popsány pochybeními stavebního úřadu došlo. K újmě, jež žalobci může vzniknout v důsledku zrušení kolaudačního rozhodnutí, soud dále zdůrazňuje, že žalobci zůstává nadále otevřena možnost kolaudační rozhodnutí při splnění zákonných podmínek a dodržení zákonného postupu získat.

Námítka žalobce, že se žalovaný nijak nevypořádal s tvrzenou zmatečností rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, spočívající v záměně zápisu z místního šetření konaného 11. 9. 2006 se zápisem z kontroly HSHMP ze dne 26. 9. 2006, není důvodná. Žalovaný na str. 7 napadeného rozhodnutí při rekapitulaci odvolání podaného žalobcem uvedl, že správní orgán prvního stupně v daném případě chybně uvedl datum místního šetření v kolaudačním řízení. Vzhledem k tomu, že se jedná o pouhou zřejmou chybu v psaní, čehož si je podle svých slov vědom i sám žalobce, nadto obsaženou v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, nelze skutečnost, že se žalovaný k této nesprávnosti již dále nevyjádřil, považovat za vadu, jež by mohla mít vliv na zákonnost jeho rozhodnutí.

K námitce, že bylo kolaudační rozhodnutí zrušeno téměř tři roky po jeho vydání a že přezkumné řízení trvalo neúměrně dlouho, konkrétně jeho odvolací fáze trvala rok a půl, soud předně uvádí, že zákonná lhůta 15 měsíců pro vydání rozhodnutí v přezkumném řízení v prvním stupni, stanovená v § 97 odst. 2 správního řádu, dodržena byla. Délka odvolacího řízení byla i podle názoru soudu nestandardně dlouhá a ve správním spisu nemá odůvodnění, avšak tato skutečnost nemůže způsobit nezákonnost napadeného rozhodnutí. Délka přezkumného řízení může hrát roli při posouzení podmínek ustanovení § 94 odst. 4 správního řádu, neboť čím později je přezkoumávané rozhodnutí zrušeno, tím větší může být újma vzniklá osobě nabyvší z přezkoumávaného rozhodnutí práva v dobré víře. S ohledem

na nepřítomnost dobré víry u žalobce a na závažnost vad kolaudačního řízení potažmo rozhodnutí však ani délka přezkumného řízení nemohla na správnosti a zákonnosti výroku napadeného rozhodnutí ničeho změnit.

Na podkladě uvedeného soud uzavírá, že některé žalobcovy námitky jsou důvodné a odůvodnění napadeného rozhodnutí je stíženo určitými nedostatky. Správní orgány dostatečně neodůvodnily svůj závěr, že přízděni obvodové zdi mohlo zasáhnout do práv vlastníků ostatních jednotek, a že tito jsou tedy účastníky řízení o změně stavby podle § 78 odst. 2 stavebního zákona. Dále skutečnost, že žalobce nepředložil žádný důkaz o písemném doplnění (podepsání) návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí a o předložení protokolů týkajících se měření hluku a výkonu a zaregulování VZT zařízení, by vzhledem k okolnostem případu nemohla sama o sobě postačovat ke zrušení předmětného kolaudačního rozhodnutí v přezkumném řízení. Žádný z těchto nedostatků však nemá vliv na správnost výroku a zákonnost napadeného rozhodnutí, neboť správní orgány v přezkumném řízení shledaly závažné vady v kolaudačním řízení, resp. přezkoumávaném kolaudačním rozhodnutí, a svůj výrok dostatečným způsobem odůvodnily. Zjištěné nedostatky nejsou zdaleka jen formální povahy, jak namítá žalobce, nýbrž se v několika případech jedná o závažné vady správního řízení: chybějící úvaha ohledně okruhu účastníků kolaudačního řízení a řízení o změně stavby; zahájení řízení o změně stavby bez návrhu stavebníka; povolení užívání stavebních úprav provedených odchylně od dokumentace ověřené ve stavebním řízení.

Soud tudíž dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji v souladu s ustanovením § 78 odst. 7 soudního řádu správního zamítl.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodnul podle § 60 odst. 1 soudního řádu správního *a contrario*. Žalobce ve věci úspěch neměl, proto mu náhrada nákladů řízení nenáleží, a žalovanému žádné náklady nevznikly.

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 v Brně, Moravské náměstí 6. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 soudního řádu správního 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 31. října 2013

JUDr. Slavomír Novák, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Válková