



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Matyášové a soudců Mgr. Ondřeje Mrákoty a JUDr. Pavla Molka v právní věci žalobkyně: **M. V.**, zastoupená JUDr. Pavlem Tomkem, advokátem se sídlem Polská 61/4, Karlovy Vary, proti žalovanému: **Krajský úřad Karlovarského kraje**, se sídlem Závodní 353/88, Karlovy Vary, **za účasti**: 1) M. G., 2) Š. G., 3) J. K., 4) J. S., 5) R. S., 6) A. V., a 7) V. V., v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 30. 4. 2015, č. j. 57 A 116/2013 - 64,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- III.** Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

Rozhodnutím Městského úřadu Nejdek, odboru stavebního úřadu a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), ze dne 21. 5. 2013, sp. zn. OSÚŽP/1017/12Sa, bylo stěžovatelce a osobám zúčastněným na řízení 1) až 7) podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), nařízeno odstranění stavby „*Stavební úpravy společných částí půdního prostoru bytového domu N., n. K. 560*“ na pozemku p. č. st. 211/2, k. ú. N., a to stavebních úprav 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, a 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. Rozhodnutí stavební úřad odůvodnil zejména tím, že stavební úpravy provedené stěžovatelkou, která je vlastníkem jednotky č. 560/3 v bytovém domě č. p. 560 v N., nebyly nikdy povoleny, ačkoliv podléhají ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona (ve znění účinném do 31. 12. 2012). Stavební úpravy se týkají společných částí domu, neboť byly provedeny v půdním prostoru, který podle prohlášení vlastníka není součástí jednotky č. 560/3, pohlíží se tedy na něj jako na společnou část bytového domu č. p. 560 v N. ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Ani z kupní smlouvy na bytovou jednotku č. 560/3 neplyne, že by předmětný půdní prostor byl stěžovatelce prodán společně s touto jednotkou. Pokud neměli bývalí nájemníci (tedy současní vlastníci ostatních jednotek v domě) při odkupu jednotek o půdní prostor zájem, ještě to neznamená, že se tento prostor stal bez dalšího součástí jednotky č. 560/3. Ze spisového materiálu vyplývá, že prostor byl před odkupem jednotek označen jako nebytový prostor - půdní sklad pod č. 560/8 o výměře 45,14 m². O jeho odkupu stěžovatelkou bylo jednáno, ale s největší pravděpodobností nedošlo k dohodě, a proto byl prostor vyřazen z prodeje a následně bylo vydáno konečné prohlášení vlastníka, ve kterém nebyl prostor vymezen ani jako společná část domu, ani jako součást bytové jednotky č. 560/3. Stěžovatelka požádala o dodatečné povolení stavby, řízení však bylo dne 6. 3. 2013 zastaveno, neboť nedoplnila doklady k žádosti v požadovaném rozsahu. Rozhodnutí o zastavení řízení o dodatečném povolení stavby nabylo právní moci dne 26. 3. 2013. Z průběhu řízení, předložených podkladů a vyjádření stěžovatelky vyplynulo, že stavební úpravy v půdním prostoru byly provedeny v roce 2010 bez jakékoliv předchozí projektové dokumentace a stanoviska Hasičského záchranného sboru; stěžovatelka předložila projektovou dokumentaci zpracovanou až v únoru roku 2013 a požárně bezpečnostní řešení stavby z března roku 2013. Stavební úpravy jsou navíc s ohledem na toto řešení provedeny v rozporu s požárními předpisy. Stěžovatelka neprokázala, že by nepovolené stavební úpravy nebyly v rozporu s § 129 odst. 2 stavebního zákona. Stavebnímu úřadu se nepodařilo smírem odstranit vzájemné rozpory účastníků řízení, a proto ve výroku rozhodnutí o odstranění stavby nařídil odstranění stavebních úprav všem vlastníkům stavby. S ohledem na zjištěné skutečnosti rozhodl také o odstranění dřevěných schodů vedoucích do půdního prostoru a doplnění podlahy v půdním prostoru a podhledu stropu v bytové jednotce.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu podala stěžovatelka odvolání, které bylo rozhodnutím žalovaného ze dne 16. 9. 2013, č. j. 706/SÚ/13-3, zamítnuto. K námitce stěžovatelky o tom, že předmětný půdní prostor, v němž byly provedeny stavební úpravy, je součástí jednotky č. 560/3, a nikoliv společnou částí bytového domu, žalovaný konstatoval, že v souladu se zákonem o vlastnictví bytů vše, co není předmětem vlastnictví jako jednotka a její příslušenství prostorově vymezené v budově, je společnou částí domu. Předmětný prostor nad jednotkou č. 560/3, předběžně vymezený jako jednotka č. 560/8, nebyl stěžovatelkou zakoupen, přičemž byl zařazen do společných částí domu. S odkazem na normy ČSN 73 4301 - Obytné budovy a ČSN ISO 6707-1, 73 0000 - Podzemní a inženýrské stavby, žalovaný definoval podkroví jako ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°, tj. cca 17,6 %) a určený k účelovému využití. Bytová jednotka

pokračování

č. 560/3 je umístěna ve 4. NP - podkroví, určená k účelovému využití jako byt pro trvalé bydlení. Její vnitřní prostor je ohraničený svislými konstrukcemi (zdmi), stropem a podlahou. Půda je pak přístupným vnitřním prostorem vymezeným střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití. V e-mailovém stanovisku zpracovatele prohlášení vlastníka budovy č. p. 560 v N., společnosti MACHEX KV s.r.o., ze dne 21. 5. 2012, zpracovatel mj. uvedl, že nad jednotkou č. 560/3 nebyl vymezen společný prostor, neboť tam byl a je krov, který je součástí střechy, jež je společnou částí budovy, přičemž prostor vymezený tvarem krovu nad bytem byl součástí krovu. Krov ani prostor jím vymezený nad jednotkou č. 560/3 nebyl určen jako součást jednotky č. 560/3 vymezené prohlášením vlastníka. Žalovaný dospěl k závěru, že půdní prostor není součástí jednotky č. 560/3. K tvrzení stěžovatelky, že přístup pod krov byl a je z bytové jednotky č. 560/3, žalovaný uvedl, že otvor a schody vedoucí pod krov se v době koupě jednotky stěžovatelkou v jednotce nenacházely, což bylo zjištěno mj. z rozhovoru s uživatelem jednotky, který jej užíval před stěžovatelkou. Ani v prohlášení vlastníka a v kupní smlouvě týkající se jednotky č. 560/3 není schodiště uvedeno. Lze tak usoudit, že stěžovatelka obnovila původní vstup do půdního prostoru a osadila nové schodiště spojující jednotku s půdním prostorem, přičemž stavebními úpravami vytvořila vestavbu půdní komory nad svým bytem pro svou potřebu bez příslušného opatření stavebního úřadu a souhlasu ostatních spoluvlastníků domu.

Rozhodnutí žalovaného o odvolání napadla stěžovatelka žalobou u Krajského soudu v Plzni (dále jen „krajský soud“), který ji rozsudkem ze dne 30. 4. 2015, č. j. 57 A 116/2013 - 64, jako nedůvodnou zamítl. Proti tomuto rozsudku směřuje kasační stížnost v nyní projednávané věci.

II. Obsah kasační stížnosti

Stěžovatelka napadla rozsudek krajského soudu z důvodů, které podřadila pod § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

V kasační stížnosti stěžovatelka uvedla, že stavební úřad, žalovaný ani krajský soud nevěnovali dostatečnou pozornost skutkovému a právnímu stavu věci, přičemž nebyl zjištěn skutkový stav tak, aby bylo možné učinit závěr o nezákonnosti stavebních úprav. Podle stěžovatelky nedošlo ke změně v účelu užívání stavby či její části z nebytového prostoru na bytový, tudíž je na místě aplikovat § 103 odst. 1 písm. h) stavebního zákona ve znění účinném v době rozhodování o odstranění stavby, podle kterého stavební úpravy provedené stěžovatelkou nevyžadovaly stavební povolení ani ohlášení. Krajský soud nesprávně posoudil kupní smlouvu týkající se bytové jednotky stěžovatelky. Hlavní věcí je, že stěžovatelka koupila od města Nejedek 4. nadzemní podlaží - podkroví. V nákresech jednotlivých podlaží v kupní smlouvě a prohlášení vlastníka končí dům bytem stěžovatelky, tedy 4. nadzemním podlažím - podkrovím, přičemž nad bytem již nic zakresleno není. Podkrovím se podle stěžovatelky rozumí přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, podkroví je umístěno v horní části nebo horním podlaží budovy přímo pod střechou. Tento prostor bývá nepříznivě ovlivněn

exponovanými trámy a těžko se přistupuje do rohů. Stěžovatelka zdůraznila, že prostor nad jejím bytem nikdo nikdy společně nevyužíval. Pokud má v bytě částečně vidět krov a v ostatních částech bytu se světlá výška pohybuje mezi 210 - 220 cm, není co dalšího „podlahově“ vymezovat nad sníženým stropem jejího podkrovního bytu. V této souvislosti poukázala na § 10 odst. 5 písm. b) stavebního zákona [zřejmě míněna vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“) - pozn. NSS], stanovující minimální světlou výšku místností. V domě byly dříve sníženy stropy tak, aby nemusela být opravena a zateplena střecha, pro jistotu však byl ponechán vstup do horní části podkroví, což podle stěžovatelky plyne z projektu z roku 1925.

Stěžovatelka nesouhlasí s názorem krajského soudu, že předmětný prostor, ve kterém byly provedeny stavební úpravy, je společným prostorem domu. Neuvedení tohoto prostoru u bytové jednotky stěžovatelky v prohlášení vlastníka podle ní nemá za následek, že se jedná o společné prostory domu. Jedná se o příslušenství bytové jednotky, obytný prostor příslušející k bytu stěžovatelky. V kupní smlouvě je bytová jednotka vymezena jako podkroví. Pokud nekoupila podkroví, pak je třeba opravit kupní smlouvu a prohlášení vlastníka, neboť na vzniklou situaci není možné nahlížet jako na úpravu společného prostoru, ale jako na změnu prohlášení vlastníka jednotek, které neodráželo skutečný stav, s tím, že bylo na společenství vlastníků jednotek, aby věc uvedlo do souladu se skutečností. Stěžovatelka odkázala na § 11 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů. V prohlášení vlastníka není zmínka o tom, že by „půda“ byla společná, což se stěžovatelce zdálo logické, neboť ta je *de facto* změněna na byt. Podle stěžovatelky není předmětný prostor přístupný všem spoluvlastníkům domu.

Krajský soud vůbec nezohlednil vyjádření osob zúčastněných na řízení 6) a 7), které uvedly, že nelze hovořit o řádném přístupu a užívání předmětného prostoru. Podle stěžovatelky zatížil krajský soud řízení vadou také tím, že nepřihlédl k dokumentu ze dne 19. 9. 2011 - *Kontrolní prohlídka jednotky 560/3*, kde dal stavební úřad stěžovatelce za pravdu, že předmětný prostor je součástí bytové jednotky.

Stěžovatelka nesouhlasí s názorem krajského soudu o nepřiléhavosti judikatury krajského a Nejvyššího soudu (usnesení krajského soudu č. j. 18 Co 669/2012 - 154, usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 33 Odo 901/2005). Stěžovatelka předložila projekt z roku 1925, který osvědčoval kolaudační stav v dané době s tím, že do současnosti se ohledně podkroví nic nezměnilo. Argumentace soudu ohledně neexistence jednotky stěžovatelky v roce 1925 je lichá, neboť platí premisa, že při kolaudaci budovy dochází současně ke kolaudaci bytů a nebytových prostor v budově. V případě vymezení jednotek dle prohlášení vlastníka pak není třeba nové kolaudace jednotek. Při připuštění takové argumentace by vlastně současné jednotky v domě nebyly řádně zkolaudovány. Stěžovatelka nemohla doložit kolaudační stav po přeměně „půdního“ prostoru na jednotku, neboť podle stavebního zákona nebylo třeba ohlášení či jakékoliv opatření, a tedy ani kolaudace. Proto je i rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby nezákonné a nepřiměřené vzhledem k ochraně její dobré víry.

Stěžovatelka Nejvyššímu správnímu soudu navrhla, aby zrušil rozsudek krajského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

pokračování

III. Vyjádření žalovaného a osob zúčastněných na řízení

Žalovaný se v plném rozsahu ztotožnil s rozsudkem krajského soudu, nadále setrval na svých závěrech učiněných v řízení před krajským soudem a v odůvodnění svého rozhodnutí. Navrhl, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl.

Žádná z osob zúčastněných na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřila.

IV. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

Nejvyšší správní soud nejprve přezkoumal formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost je podána včas, neboť byla podána ve lhůtě dvou týdnů od doručení napadeného rozsudku (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), je podána osobou oprávněnou, neboť stěžovatelka byla účastníkem řízení, z něhož napadené rozhodnutí vzešlo (§ 102 s. ř. s.), a stěžovatelka je zastoupena advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

Nejvyšší správní soud poté přezkoumal rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.). Neshledal přitom vady, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

Kasační stížnost není důvodná.

Úvodem Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že kasační stížnost je mimořádným opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu (§ 102 s. ř. s.). Soudní ochrana veřejných subjektivních práv stěžovatelky jí byla poskytnuta již individuálním projednáním její věci krajským soudem. Důvody kasační stížnosti se proto musí odvíjet zejména od tvrzeného pochybení krajského soudu, který se měl vadným, resp. nezákonným způsobem vypořádat s žalobními námitkami směřujícími proti rozhodnutí správních orgánů. Jinými slovy, stěžovatelka je povinna tvrdit některý z důvodů podle § 103 odst. 1 s. ř. s., týkající se řízení vedeného krajským soudem anebo rozhodnutí soudu, nikoliv samotného rozhodnutí správního orgánu. Uvedení konkrétních důvodů kasační stížnosti není možné bez dalšího nahradit zopakováním odvolacích nebo žalobních námitek a argumentace předestřené v řízení u krajského soudu. Kasační stížnost stěžovatelky přitom z převážné části spočívá právě v takovém opakování. Spíše než o tvrzení konkrétních pochybení krajského soudu se jedná o výtky proti závěrům stavebního úřadu a žalovaného, kterými se již podrobně zabýval krajský soud v napadeném rozsudku, přičemž Nejvyšší správní soud se s jeho závěry ztotožňuje, což dále blíže zdůvodňuje.

Podstata argumentace stěžovatelky tkví v tom, že oproti názoru stavebního úřadu, žalovaného a krajského soudu považuje provedené stavební úpravy za úpravy nevyžadující stavební povolení, ohlášení ani jiné opatření stavebního úřadu, neboť prostor, v němž byly provedeny, není společnou částí domu, ale jejím vlastnictvím v rámci jednotky č. 560/3. Proto podle stěžovatelky nebylo důvodu, aby stavební úřad vedl řízení o odstranění stavebních úprav podle § 129 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona.

Z obsahu správního spisu plyne, že se stavební úřad provedenými stavebními úpravami opakovaně zabýval [zejména na základě podnětu osob zúčastněných na řízení 1), 2) a 3), např. v *žádosti o prošetření stavby* ze dne 21. 9. 2011 nebo ve vyrozumění VĚC: *žádost o prošetření černé stavby* ze dne 14. 5. 2012]. Původně sdělil stavební úřad právně nezávazný názor, že stavební úpravy provedené stěžovatelkou jsou provedeny v podkroví, které celé až ke střešní konstrukci spadá do vlastnictví jednotky č. 560/3. Ohledně případných sporů o vlastnictví a správné rozdělení bytového domu odkazoval stavební úřad osoby na občanskoprávní řízení před soudem (např. ve sdělení stavebního úřadu ze dne 3. 10. 2011). K podání osob zúčastněných na řízení 1) a 3), vyhodnocenému jako stížnost ve smyslu § 175 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), se věcí zabýval žalovaný, který ve vyrozumění ze dne 17. 7. 2012 uvedl, že stavební úřad neposoudil správně žádost o prošetření černé stavby a tuto stavbu nesprávně kvalifikoval. Přepažení krovu provedené stěžovatelkou nebylo udržovací prací, mohlo negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby, došlo ke změně užívání stavby, neboť z veřejně přístupného podkrovního prostoru vznikla komora. Provedené bylo kvalifikováno jako stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí, přičemž takové práce vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona (ve znění účinném ke dni vyrozumění). Jelikož postup stavebního úřadu nebyl v souladu s právními předpisy, shledal žalovaný stížnost jako důvodnou a zavázal stavební úřad k tomu, aby provedl kontrolní prohlídku stavby, zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a pokud stěžovatelka stavbu neodstranila, zavázal žalovaný stavební úřad k postupu podle § 129 stavebního zákona. V návaznosti na uvedené nařídil stavební úřad odstranění stavebních úprav provedených stěžovatelkou, přičemž správnost takového postupu potvrdil žalovaný a následně krajský soud v napadeném rozsudku.

Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.

Podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona je změnou dokončené stavby stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Podle § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 [nyní § 104 odst. 1 písm. k)] ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.

Podle § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vlastník budovy 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)) a společnými částmi domu (§ 2 písm. g)). Podle odst. 2 uvedeného ustanovení musí prohlášení vlastníka obsahovat mj. popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení [písm. b)] a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům

pokračování

všech jednotek, a určení společných částí budovy, které budou společně vlastníků jen některých jednotek [písm. c)].

Podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů jsou společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

Podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů se jednotkou rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona. Podle písm. i) uvedeného ustanovení se podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.

Jak správně posoudil již krajský soud v napadeném rozsudku, stavební úřad v řízení o odstranění stavby zkoumá kumulativní splnění podmínek upravených v § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tedy zda se jedná o stavbu prováděnou nebo provedenou bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a jestli stavba byla dodatečně povolena či nikoliv. V nyní projednávané věci není sporné naplnění druhé podmínky, a sice že stavební úpravy nebyly dodatečně povoleny; stěžovatelka nicméně zastává názor, že nebyla splněna první z podmínek.

Ze správního spisu (*stanovisko zpracovatele prohlášení vlastníka ze dne 21. 5. 2012, žádost o odkoupení půdních prostor stěžovatelkou ze dne 6. 11. 1996 a žádost o přepracování nabídky podle odst. 2 § 22 Zákona č. 72/1994 Sb. k převodu vlastnictví jednotky bytového prostoru velikosti 2 + 1 - č. jednotky 560/3 a 560/8 ze dne 17. 6. 1997*) vyplývá, že prostor, v němž stěžovatelka provedla stavební úpravy, byl při předběžném vymezování jednotek v domě označen jako č. 560/8 o výměře 45,14 m² a jako nevyužívaný půdní prostor byl nabídnut stěžovateli k odkupu. Ta jej odmítla samostatně odkoupit, přičemž požádala o jeho přiřazení k jednotce č. 560/3. Z obsahu prohlášení vlastníka, zpracovaného společností MACHEX KV s.r.o., a z kupní smlouvy je zřejmé, že prostor, v němž byly stavební úpravy provedeny, není vymezen jako součást jednotky č. 560/3, neboť není výslovně uveden jako její součást či příslušenství a ani jeho podlahová plocha není v rámci celkové plochy jednotky započtena. V prohlášení vlastníka pak prostor není výslovně uveden ani jako společná část domu.

Nejvyšší správní soud ve shodě s krajským soudem a žalovaným konstatuje, že pokud je v prohlášení vlastníka opomenuto vymezení některých prostor nebo částí budovy, pohlíží se na ně jako na společné části budovy ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, nelze-li je označit za jednotku či její příslušenství ve smyslu dalších místností v domě, jako jsou sklepy, komory apod. Na tomto závěru se shoduje i odborná literatura (Čáp, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. K § 4. ISBN 978-80-7357-475-8; nebo Novotný, M. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů*.

Komentář. Praha: C. H. Beck, 2011. S. 53. ISBN 978-80-7400-363-9). V této souvislosti lze poukázat rovněž na judikaturu Nejvyššího soudu zabývající se vymezením jednotek a společných částí domu. V rozsudku ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, Nejvyšší soud konstatoval, že obecně platí, že co není vymezeno jako součást jednotky, je součástí budovy, tedy společnou částí budovy. V usnesení ze dne 11. 12. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1379/2013, pak Nejvyšší soud konstatoval: „[V]ždy záleží na tom, zda je [okna a lodžie - pozn. NSS] *vlastník v prohlášení podle § 4 ZVB vymezí jako součást jednotky či jako společnou část budovy. Nebude-li prohlášení vlastníka podle § 4 ZVB obsahovat takovéto určení, pak budou patřit ke společné části budovy (domu) i lodžie a okna přístupná jen z jediné jednotky jako součást vnějšího pláště domu.*“ Prostor pod střechou, tedy půdní prostor domu, nebyl v prohlášení vlastníka výslovně označen za společnou část ani za součást či příslušenství jednotky č. 560/3. S ohledem na uvedené je prostor společnou částí budovy. Na tom nemůže nic změnit subjektivní, avšak ničím nepodložené přesvědčení vlastníka jednotky (zde stěžovatelky), ani prohlášení osob zúčastněných na řízení 6) a 7), podle kterých prostory nebyly historicky nikým užívány. Skutečnost, že někdo nevyužívá právo nakládat se svým vlastnictvím, nemůže vést bez dalšího k závěru, že věc není jeho vlastnictvím. Podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů je jednotka vymezenou, tedy přesně ohraničenou částí domu (v daném případě shodně vymezenou v prohlášení vlastníka a kupní smlouvě), na čemž nic nemění ani to, že jednotka č. 560/3 je podkrovním bytem. Ze skutečnosti, že jednotka stěžovatelky nesplňuje požadavky na světlost výšku podle § 10 odst. 5 písm. b) vyhlášky č. 268/2009 Sb., nelze dovozovat, že prostor nad jednotkou je bez dalšího součástí nebo příslušenstvím jednotky, jak činí stěžovatelka. Z jejího tvrzení by bylo možné dovodit pouze to, že místnosti v bytové jednotce stěžovatelky nesplňují technické požadavky stanovené vyhláškou č. 268/2009 Sb. Lze tedy uzavřít, že argumentace, podle které k jednotce č. 560/3 bez dalšího náleží také půdní prostor nad jednotkou, neodpovídá zjištěnému skutkovému stavu, ani nemá oporu v právních předpisech. Stavební úřad si při výkonu své působnosti jako orgán veřejné moci nemůže učinit úsudek o tom, že stěžovatelka je vlastníkem předmětných prostor, pokud to ze správního spisu neplyne, přičemž stěžovatelka tvrzené vlastnické právo nedoložila. Není v kompetenci stavebního úřadu ani to, aby v návaznosti na tvrzení stěžovatelky jakkoliv zajišťoval opravu kupní smlouvy týkající se jednotky č. 560/3, či prohlášení vlastníka; v tomto ohledu stíhá břemeno tvrzení a břemeno důkazní právě stěžovatelku.

Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s krajským soudem také v tom, že projektový výkres z roku 1925, který stěžovatelka doložila, nedokládá situaci na místě samém v době, kdy došlo k přeměně půdy na bytovou jednotku, ale v době, kdy tato jednotka ještě vybudována nebyla a v podkroví se nacházely toliko chodba a jednotlivé komory. Výkres tak nemůže dokládat ani skutečnost, že do části podkroví nacházející se nad jednotkou č. 560/3 byl ponechán otvor pro vstup, neboť z výkresu neplyne, že by jednotka č. 560/3 v její aktuální podobě vůbec existovala. Naopak z úředního záznamu o vyjádření původní nájemkyně jednotky č. 560/3, paní S., sepsaného dne 12. 12. 2013 vplynulo, že podkroví bylo na bytovou jednotku přeměněno až v letech 1978 - 1983, přičemž půdní prostor byl přístupný pouze po žebříku, jako tomu je nyní, nikoliv z jednotky č. 560/3.

Nejvyšší správní soud dále konstatuje, že není pravdou, že krajský soud vůbec nezohlednil vyjádření osob zúčastněných na řízení 6) a 7). V rekapitulační části napadeného rozsudku na straně 5 a 6 jsou shrnuta vyjádření všech osob zúčastněných na

pokračování

řízení, přičemž vyjádření jsou zohledněna rovněž v argumentační části odůvodnění rozsudku na straně 18, kde se krajský soud zabýval jejich obsahem. Pouze z důvodu, že krajský soud nepřisvědčil stěžovateli a jejímu hodnocení vyjádření osob zúčastněných na řízení, nelze učinit závěr o nezohlednění jejich obsahu. Dokument ze dne 19. 9. 2011 - *Kontrolní prohlídka jednotky 560/3*, jehož znění se stěžovatelka v kasační stížnosti dovolává, není v dané věci relevantní. Nejvyšší správní soud poukazuje na to, že tento dokument stavební úřad vydal až poté, kdy stěžovatelka předmětné stavební úpravy provedla (a proto nemohla být při provádění stavebních prací v dobré víře v obsah tohoto dokumentu). Nejednalo se o právně závazný správní akt, přičemž následně byl nesprávný názor stavebního úřadu revidován žalovaným (vyrozumění ze dne 17. 7. 2012). Také v tomto ohledu je proto argumentace stěžovatelky nesprávná.

Nejvyšší správní soud ve shodě s krajským soudem dospěl k závěru, že rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004, není v nyní projednávané věci přílehlavý. V uvedeném rozsudku se Nejvyšší soud zabýval soukromoprávní žalobou na zpřístupnění části nemovitosti pronajaté smlouvou o nájmu části nemovitosti a návrhem, aby žalovaný (pronajímatel) byl uznán povinným umožnit žalobci (nájemci) v pronajaté části nemovitosti stavbu bytové jednotky. V této souvislosti vyslovil, že „[j]sou-li společné prostory objektivně určeny kolaudačním rozhodnutím, toto jejich určení nemůže být změněno [...] rozhodnutím vlastníka, a to ani se souhlasem všech nájemců bytů v domě“. Nejvyšší soud apeloval na respektování objektivního účelového určení předmětných prostor vyplývajících ze stavebněprávních předpisů s tím, že subjektivní zájem nájemce (tj. žalobce) nemůže převážet nad objektivním stavem a veřejným zájmem a zájmem pronajímatele (tj. žalovaného). Je zřetelné, že předmět nyní projednávané věci je odlišný. Stěžovatelka se ve světle uvedeného judikátu dovolávala, aby bylo přihlédnuto k původnímu projektovému výkresu z roku 1925. Ten však nevypovídá ničeho o jednotce č. 560/3, která byla v podkrovním prostoru vybudována až v letech 1978 - 1983; k této změně stavby přitom stěžovatelka nedoložila žádnou listinu, například kolaudační rozhodnutí, ze kterého by bylo možné dokázat, že jednotka č. 560/3 měla vstup a schodiště do podkrovního prostoru, bezprostředně se nacházejícího nad jednotkou. Stavební úřad tak správně vycházel z obsahu správního spisu, konkrétně z úředního záznamu o vyjádření paní S. sepsaného dne 12. 12. 2013, stejně jako z projektového výkresu z roku 1925, z nichž stěžovatelkou tvrzené skutečnosti nevyplývají.

V rozporu se skutečnostmi zjištěnými ze správního spisu je pak argumentace stěžovatelky o tom, že stav budovy se od roku 1925, kdy proběhla kolaudace budovy, nezměnil. Ze správního spisu naopak vyplývá, že v domě proběhly stavební úpravy, mimo jiné byl půdní prostor změněn na bytovou jednotku, později vymezenou jako č. 560/3. Lze přisvědčit stěžovateli, že při kolaudaci budovy dochází současně ke kolaudaci bytů a nebytových prostor v ní se nacházejících. Pokud se však jednotka v době kolaudace v domě vůbec nenachází, neboť k její realizaci dojde až později, pak je zcela zřejmé, že se jí původní kolaudace nemůže týkat, a tedy z ní ani není možné vycházet, je-li posuzována podoba takové jednotky.

V průběhu řízení před správními orgány ani krajským soudem se stěžovatelce nepodařilo prokázat tvrzené skutečnosti; naopak z obsahu správního spisu bylo zjištěno, že její argumentace nemá oporu ve zjištěném stavu, o němž nemá Nejvyšší správní soud

pochybnosti. S ohledem na uvedené dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že stěžovatelka nemohla být ohledně provedených stavebních úprav v dobré víře, přičemž rozhodnutí správních orgánů není nepřiměřené.

Nejvyšší správní soud považuje zjištěný skutkový stav za zcela dostatečný a jeho právní posouzení provedené žalovaným a krajským soudem za logické, úplné a přesvědčivé. Proto nepovažoval za nezbytné opatřit si stěžovatelkou namítané usnesení krajského soudu, č. j. 18 Co 669/2012 - 154. Nejvyšší správní soud připomíná, že judikaturou krajských soudů není vázán, přičemž za situace, kdy je skutkový a právní stav zřejmý a soud o něm nemá pochybnosti, nebylo důvodu na úrovni kasačního soudu opatřovat další podklady či důkazy.

Nejvyšší správní soud uzavírá, že námitku stěžovatelky, podle které stavební úřad, žalovaný ani krajský soud nevěnovali dostatečnou pozornost skutkovému a právnímu stavu věci, přičemž nebyl zjištěn skutkový stav tak, aby bylo možné učinit závěr o nezákonnosti stavebních úprav, neshledal důvodnou.

V. Závěr a náklady řízení

Ze všech uvedených důvodů dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 *in fine* s. ř. s. zamítl.

O náhradě nákladů řízení Nejvyšší správní soud rozhodl v souladu s § 60 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalovaný měl ve věci úspěch, příslušelo by mu tedy podle § 60 odst. 1 s. ř. s. právo na náhradu nákladů důvodně vynaložených v řízení o kasační stížnosti; z obsahu spisu však plyne, že mu v tomto řízení žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil, popř. jí soud může na návrh z důvodů zvláštního zřetele přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. V daném řízení osoby zúčastněné na řízení neplnily žádné povinnosti, které by jim soud uložil, nevyjádřily se ke kasační stížnosti, a tedy ani nenavrhly, aby jim bylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení z důvodů zvláštního zřetele hodných.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 19. května 2016

JUDr. Lenka Matyášová
předsedkyně senátu

pokračování

5 As 136/2015 - 42