



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Martina Lachmanna a soudců Mgr. Jana Ferneckého a Mgr. Aleše Sabola v právní věci

žalobkyně:

I. O.

bytem X

zastoupena advokátem Mgr. Ing. Zdeňkem Stanovským
sídlem Na Hutích 661/9, Praha 6

proti

žalovanému:

Magistrát hlavního města Prahy

sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

za účasti:

1) R. G. F.

bytem X

2) K. F.

bytem X

3) M. H.

bytem X

4) N. K.

bytem X

5) L. K.

bytem X

6) R. K.

bytem X

7) H. L.

bytem X

8) M. L.

bytem X

9) Z. S.

bytem X

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 12. 2021, č. j. MHMP 2064593/2021, sp. zn. S-MHMP 1888512/2020/STR

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobkyně **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se** náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci (a dosavadní procesní vývoj)

1. Žalobkyně se svou žalobou domáhala zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „**napadené rozhodnutí**“), kterým bylo z části (v označení rozhodného znění právní úpravy) změněno a ve zbytku potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, Odboru výstavby (dále jen „**stavební úřad**“) ze dne 16. 9. 2020, č. j. MCP6 304829/2020. Stavební úřad předmětným rozhodnutím nařídil odstranit stavbu, a to nepovolenou změnu stavby – bytové jednotky č. X v domě č. p. X v k.ú. X, spojenou s rozšířením jednotky do světlíku (dále též jen „**stavba**“ nebo „**vestavek**“). Stavební úřad došel k závěru, že stavba byla provedena bez rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, které vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v rozhodném znění (dále jen „**stavební zákon**“).
2. Jediným vlastníkem předmětné bytové jednotky je žalobkyně, která vlastnické právo nabyla v roce 2003, kdy taktéž byla povolena změna užívání na bytovou jednotku.
3. Stavební úřad shledal nepovolenou změnu stavby v odstranění původní (dle kolaudovaného stavu z roku 1940) příčky oddělující bytovou jednotku žalobkyně od prostoru části světlíku, přináležející k objektu č.p. X, k.ú. X, vč. původního okna, a v provedení nové příčky v celé šířce světlíku, vč. zastropení a okna resp. montážního otvoru, který se nachází vpravo nad touto nikou. To celé vedlo k vytvoření vestavku (niky) o rozměrech 2 m x 1,5 m x 0,45 m. Stavební úřad vlastníkům (tedy všem vlastníkům jednotek v domě) ve výroku I. podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařídil, aby odstranili stavbu, a ve výroku II. podle § 129 odst. 8 stavebního zákona nařídil, aby obnovili předcházející stav stavby, a to uvedením do kolaudačního stavu (tj. do souladu s ověřenou dokumentací ze dne 24. 10. 1940).
4. Skutečnost, že stavba představuje nepovolenou stavbu, tedy, že byla provedena bez předchozího souhlasu stavebního úřadu, seznal stavební úřad při kontrolní prohlídce dne 12. 12. 2014. Na základě tohoto zjištění zahájil řízení o nařízení odstranění stavby. Žalobkyně podala žádost o dodatečné povolení změny stavby, stavební úřad přerušil řízení o odstranění stavby a vedl řízení o žádosti žalobkyně o dodatečné povolení stavby, které posléze zastavil, protože dospěl k závěru, že se jedná o úpravu, která nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. Následně dne 16. 6. 2015 stavební úřad rozhodl, že nenařizuje odstranění předmětné stavby. Proti tomuto rozhodnutí podali ostatní účastníci řízení odvolání, kterému žalovaný vyhověl a věc vrátil k novému projednání (předmětné stavební

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

úpravy vyžadovaly alespoň ohlášení stavebnímu úřadu). Po oznámení o pokračování v řízení žalobkyně podala novou žádost o dodatečné povolení změny dokončené stavby. Předmětné řízení o dodatečném povolení stavby bylo zastaveno, protože nebylo doplněno o souhlasy vlastníků ostatních jednotek v bytovém domě. Odvolání žalobkyně bylo zamítnuto. Stavební úřad poté znovu oznámil pokračování v řízení o nařízení odstranění stavby.

5. Dne 3. 9. 2019 provedl stavební úřad ohledání na místě stavby a zaměření. Další ohledání na místě, tentokrát již jako součást ústního jednání, bylo provedeno dne 18. 10. 2019, a to jeho provedením v místě 1. nadzemního podlaží a bytové jednotky v 1. podzemním podlaží sousedního objektu č. p. X v k.ú. X, se kterým předmětný bytový dům světlík sdílí. Bylo zjištěno, že nika zabírá přibližně $\frac{1}{2}$ šířky společného světlíku mezi domy a je v celé délce tohoto světlíku vyzděna až na jeho dno. Pohledově stěna niky splývá s okolními stěnami světlíku, na nice tedy není patrné, z jakého materiálu je provedena.
6. Stavební úřad se zabýval i otázkou, zda nika byla součástí bytové jednotky od počátku výstavby bytového domu, či nikoliv. Při hodnocení této otázky vycházel z vyjádření odborníků, která se co do svých závěrů lišila (s ohledem na to, kdo byl zadavatelem znaleckých či expertních posudků a vyjádření). Po předložení řady posudků a stanovisek účastníky řízení stavební úřad vyšel až z expertního posudku P. S., který měl jednoznačně konstatovat, že k provedení niky došlo až po kolaudaci domu. Tím popřel stanovisko žalobkyně zpochybňující věrohodnost kolaudačních plánů.

II. Napadené rozhodnutí

7. Žalovaný na základě odvolání žalobkyně z části změnil rozhodnutí stavebního úřadu (viz výše). Jiné pochybení neshledal a uzavřel, že skutkový stav byl ve věci zjištěn dostatečně. Zdůraznil, že z archivních výkresů vyplývá, že původní bytová jednotka 1+1 žádnou niku, která vznikla zabráním části světlíku (tedy společných prostor), nezahrnovala. Půdorysné plochy bytu se shodovaly s údaji, které se vztahovaly k původně nebytovému prostoru (kancelář). Až z půdorysů stávajícího stavu z ledna 2015 – dubna 2017 a jejich porovnání s archivními výkresy lze dovodit, že došlo nejen k odstranění nenosných příček (čímž vznikla bytová jednotka 1+kk), ale zejména vznikla nově nika, a to zabráním části světlíku.
8. Žalovaný na základě výše uvedeného došel k závěru, že stavebními úpravami došlo ke změně v užívání části stavby (část plochy původně zkolaudovaná jako světlík byla přičleněna k obytné místnosti), což podle žalovaného představuje stavební úpravu, která vyžaduje buď ohlášení stavebnímu úřadu, či stavební povolení, a to v závislosti na tom, zda došlo k zásahu do nosných konstrukcí bytového domu. Dále by bylo třeba společné dohody mezi všemi spoluvlastníky bytového domu vzhledem k tomu, že světlík je společným prostorem.
9. Žalovaný dále podrobně vyložil důvody, pro které nepřisvědčil odvolacím námitkám žalobkyně. Ačkoli bylo jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu předloženo vícero znaleckých posudků a odborných vyjádření, žalovaný se domnívá, že vždy byly předloženy jako reakce na posudek či vyjádření předložené protistranou. Ani jeden z předložených posudků navíc nebyl dostatečně přesvědčivý ve svých tvrzeních, kdy skutečně ke stavební úpravě došlo (autoři posudků podle žalovaného argumentují slovy „zřejmě“ či „pravděpodobně“). Žalovaný zejména nesouhlasil s argumentací posudků, která podle materiálu použitého na stavební úpravu vyvozuje, zda představuje změnu povolenou, či nikoliv. Při posuzování legálnosti provedené stavební úpravy je dle žalovaného třeba Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

vycházet z posledního kolaudovaného stavu, který vyplývá z ověřené dokumentace (zde vyplývá poslední kolaudovaný stav z kolaudačního rozhodnutí ze dne 7. 9. 1994 a z archivní výkresové dokumentace), přičemž v průběhu předmětného kolaudačního řízení nebyly zjištěny odchylky skutečného stavu od předložené dokumentace. Rovněž dokumentace k žádosti o změnu v užívání na bytovou jednotku 1+1 z roku 2003 niku neobsahovala. Půdorysná plocha bytu se shodovala s půdorysnými plochami v prohlášení vlastníka budov z roku 1994.

10. Ve vztahu k tvrzení žalobkyně, že nika byla realizována již v době kolaudace, žalovaný uvedl, že z konstrukčního řešení niky, které lze označit za nestandardní a jevíci „*prvky amatérského provedení přizpůsobené daným možnostem*“, vyplývá opak. Pokud by nika byla provedena již v rámci výstavby, zcela jistě by řešení působilo konstrukčně čistěji a navazovalo by na, tehdy rozestavěnou, okolní konstrukci. Zároveň žalovaný odkázal na kolaudaci stavby v roce 1940, kdy byly kolaudačním rozhodnutím ze dne 24. 10. 1940, č. III.38164/40 pod bodem č. 1) schváleny odchylky související s novým dispozičním řešením prostoru, který přiléhá k větrací šachtě. Vzhledem k tomu, že je to místo, které je v bezprostřední blízkosti původního světlíku, v níž se nyní na úrovni 2. PP nachází předmětná nika, „*lze mít za to, že pokud by se v tomto místě tehdy nějaký výklenek rozšiřující podlahovou plochu přilehlé místnosti nacházel, pak by to nepochybně bylo na ověřeném výkresu zaznamenáno*“. Žalovaný taktéž vyslovil pochybnosti nad tím, zda by podle tehdy platných předpisů vůbec mohla být nika povolena ve světlíku, který má funkci větrací šachty.
11. Žalovaný proto přihlížel zejména k podkladům v podobě kolaudačního výkresu a kolaudačního rozhodnutí z roku 1940, ověřeného výkresu ke změně užívání z roku 2003 a Prohlášení vlastníka stavby z roku 1994. Dále vycházel z vyjádření společnosti LARI, s.r.o. (dále jen „**LARI**“), která v dubnu 1994 zpracovala dokumentaci ke změně předmětného prostoru z dílny na bytovou jednotku, a ze které vyplývá, že jednotka byla vyprojektována tak, že nezasahovala do světlíku bytového domu (hranice bytové jednotky se nacházela před světlíkem a tvořila ji obvodová zeď světlíku), tudíž nedošlo tehdy k vyprojektování žádné niky, která by náležela k předmětné bytové jednotce. Podle žalovaného musela realizace niky proběhnout až po roce 1994 (po zpracování Prohlášení vlastníka domu). Nemohl proto přisvědčit tvrzení žalobkyně, že bylo prokázáno, že nika se v bytové jednotce nacházela minimálně již v roce 1993.
12. K námitce žalobkyně, že bytovou jednotku zakoupila v dobré víře, že skutečný stav odpovídá stavu právnímu (dokumentaci), žalovaný uvedl, že není podstatné, kdo předmětnou stavební úpravu provedl (zda žalobkyně, či její právní předchůdce), protože při změně vlastnického práva vstupuje nový vlastník do práv a povinností vlastníka původního. Pro stavební úřad je směrodatné to, že ve smyslu stavebního zákona došlo vlivem stavební úpravy ke změně v užívání části stavby (část plochy původně zkolaudovaná jako světlík byla přičleněna k obytné místnosti). Nenařídít odstranění stavby by žalovaný mohl učinit pouze, pokud by odstranění nepovolené změny stavby znamenalo vážné narušení stability budovy a odstranění nepovolené změny stavby by bylo neúčelné. V posuzovaném případě ovšem došlo i k zásahu do vlastnického práva jiných osob.

III. Žaloba

13. V rámci **prvního okruhu žalobních námitek** nejprve žalobkyně popsala, že bytovou jednotku zakoupila v roce 2003, a to již s existující nikou (výklenkem), která zasahuje do

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

světlíku. Na základě prohlášení manželů H., kteří byli vlastníky předmětné bytové jednotky, resp. bytového domu v letech 1993-1994, se domnívá, že k vybudování niky muselo dojít již před rokem 1993. S ohledem na vyjádření jí oslovených odborníků musel být vestavek součástí výstavby bytového domu v roce 1939. To podle žalobkyně znamenalo odchýlení se od projektové dokumentace, které nebylo posléze zaznamenáno do kolaudační ani pozdější dokumentace (ta totiž podle žalobkyně na základě běžné praxe vycházela z původní dokumentace bez prověření skutečného stavu; jednalo se o tzv. tradovanou dokumentaci). Toto „opisování“ probíhalo až do provedení kontrolní prohlídky v roce 2014. Žalobkyně se tak domnívá, že chyba je pouze v dokumentaci. Jinými slovy je podle žalobkyně nutno považovat za správný skutečný stav bytové jednotky (s nikou), a naopak chybný je stav právní v podobě dokumentace, která nebyla uvedena do souladu se skutečným stavem.

14. Konkrétněji pak žalobkyně v rámci tohoto žalobního okruhu brojila proti závěrům žalovaného, že žádný z předložených posudků není jednoznačně přesvědčivý stran posouzení, kdy byla předmětná stavební úprava provedena. Podle žalobkyně je nutno považovat do jisté míry zdrženlivý způsob vyjadřování znalců (používání slov „zřejmě“ či „pravděpodobně“) za zcela logický, zejména, jde-li o stavbu, která mohla být provedena před více než 80 lety. Podle žalobkyně je při hodnocení důkazních prostředků (znaleckého posudku) nutno vycházet z jeho celku, nikoliv z jednotlivých tvrzení. Žalovaný měl podle žalobkyně vzít v potaz posudek Ing. Škvora, a to ve vzájemné souvislosti s ostatními předloženými podklady. Hodnocení důkazů není matematikou, ale vždy je naopak nutno pracovat s určitou mírou pravděpodobnosti.
15. Žalovaný podle žalobkyně pochybil, když při zjišťování skutkového stavu preferoval dokumenty z vlastní archivní dokumentace. Žalobkyně uzavírá, že již jen toto pochybení jak žalovaného, tak i stavebního úřadu zatížilo napadené rozhodnutí vadou, pro kterou je nepřezkoumatelné. Žalobkyně přitom tvrdí, že nika byla takto součástí předmětného prostoru již od výstavby bytového domu v roce 1940, ve správním řízení prokázala odbornými vyjádřeními a znaleckými posudky, ale taktéž prohlášeními bývalých vlastníků bytové jednotky. Upozornila i na skutečnost, že sám žalovaný uvedl, že projektová dokumentace z roku 2003 žádnou niku neobsahovala. Zároveň žalovaný nepochybně vyjádření paní J. H., že se svým manželem žádné stavební úpravy v letech 1993-1994 neprováděli, a ani vyjádření manželů Š. o existenci niky již v roce 2002 nebylo žalovaným rozporováno. Pokud tedy je zřejmé, že nika byla součástí bytové jednotky nejméně v roce 2002, ale v dokumentaci z roku 2003 nika vyznačena není, je tím podle žalobkyně podpořeno tvrzení, že dokumentace, ze které žalovaný vycházel, je tzv. tradovanou dokumentací.
16. V rámci tohoto okruhu žalobních námitek žalobkyně též odmítla údajně nepodložené spekulace správních orgánů. Například podle žalobkyně žalovaný nepodloženě spekuluje ve vztahu k výkresu z roku 1940, zejména když argumentuje tím, že v něm byl při kolaudaci v roce 1940 vyznačen skutečný stav bytové jednotky. Žalobkyně poukázala na skutečnost, že výkres z roku 1940 byl posléze při skutečném zaměření v roce 2016 shledán jako nesouladný se skutečným stavem. Žalobkyně se domnívá, že pokud byl výkres z roku 1940 shledán jako nesouladný se skutečným stavem, lze dovodit, že byl chybný (nepřesný) i co do existence niky. Také závěr žalovaného, že nika je provedena amatérským způsobem, považuje žalobkyně za bezvýznamný. Nadto žalovanému nepřísluší hodnocení

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

standardnosti/profesionality způsobu provedení niky. Podle tohoto hlediska nelze usuzovat o (ne)legálnosti stavby.

17. Podle žalobkyně se žalovaný nedostatečně vyjádřil k otázce možnosti zastropení světlíku kdykoliv později po výstavbě budovy. Žalobkyně se domnívá, že strop bez samotného vestavku by postrádal smysl. Žalovaný se podle žalobkyně tudíž vůbec nezabýval otázkou, jaký smysl by měla existence překladu ve světlíku (tvořící strop vestavku), pokud by zde nebyl vestavek do světlíku. Žalobkyně dodává, že trvání žalovaného na tom, že své závěry musí činit na základě předkládané dokumentace, a to i přesto, že od počátku panují pochybnosti o jejím souladu se skutečným stavem, je porušením § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“).
18. Ve **druhém okruhu žalobních námitek** žalobkyně vyslovila nesouhlas s tvrzením žalovaného, že je nepodstatné, kdo předmětnou niku postavil. S odkazem na § 2 odst. 3 správního řádu (zásada šetření práv nabytých v dobré víře) žalobkyně dodává, že v daném případě je nutno zohlednit veškerá specifika případu (bytovou jednotku nabytá do vlastnictví v současném stavu a neměla důvod pochybovat, že tento stav odpovídá projektové dokumentaci), a nikoliv jej posuzovat čistě z formálního hlediska. Žalobkyně se domnívá, že závěr žalovaného, že i stavební úprava provedená bez souhlasu stavebního úřadu byť jen jeden den po kolaudaci je považována za nepovolenou, svědčí o nepřijatelném a přepjatém formalismu (existence niky podle žalobkyně nikomu nečiní obtíže – je umístěna ve světlíku v místě, které nelze nijak využít), tudíž odstranění niky ničemu reálně nepomůže, ale naopak způsobí vznik nákladů všech spoluvlastníků bytového domu. Z tohoto důvodu se žalobkyně domnívá, že lze řízení o odstranění stavby zastavit i přesto, že jsou formálně splněny podmínky pro její odstranění. V tomto kontextu odkázala na judikaturu civilních soudů, která připouští možnost nenařídít odstranění stavby tam, kde to není účelné, přičemž tyto závěry pak byly rozvinuty i správními soudy. Nařízení odstranění stavby musí být podle ní v souladu s dobrými mravy.
19. Žalobkyně s ohledem na uvedené navrhla zrušení napadeného i prvostupňového rozhodnutí.

IV. Vyjádření žalovaného

20. Žalovaný ve svém vyjádření zopakoval své závěry z napadeného rozhodnutí a podrobně se vyjádřil ke všem žalobním bodům, a to včetně rozboru některých žalobkyní ve správním řízení navržených důkazů. Podle žalovaného lze říct o všech posudcích a vyjádřeních, které žalobkyně předložila, že se vyjadřují v její prospěch, nepřináší ale konkrétní důkaz o tom, kdy byla nika do světlíku vystavěna.
21. Dále žalovaný popřel tvrzení žalobkyně, že by bytová jednotka byla s vestavkem do světlíku vybudována již při výstavbě bytového domu (žalobkyně pro toto tvrzení nemá žádný relevantní důkaz). Nadto může být závadějící vycházet při označení za (ne)povolenou stavbu z použitého materiálu (zde navíc byl bytový dům kolaudován před 81 lety). Podle žalovaného není ve správním spise opora ani pro tvrzení, že dokumentace po celou dobu představovala tzv. tradovanou dokumentaci. Pokud by došlo k vybudování niky před kolaudací ve světlíku, který je primárně určen k odvětrávání přilehlých místností, zvětšila by se tím plocha přilehlé místnosti. Pokud by k takové změně došlo (v kolaudačních plánech je stěna podél světlíku zakreslená jako rovná), považuje žalovaný za téměř vyloučené, aby si úředník při kolaudaci této změny nevšiml.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

22. Na základě znaleckých posudků a odborných vyjádření, které předložily obě strany, podle žalovaného jednoduše nelze učinit jednoznačný závěr, kdy došlo ke stavbě niky. Stavební úřad se v takovém případě řídí pouze listinnými důkazy (zejména stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem), přičemž jsou-li tyto v rozporu se skutečným stavem, stavební úřad je povinen shledat daný rozdíl jako nepovolenou stavbu. V tomto případě ve všech ověřených výkresech dokumentace odděluje prostor bytu (kuchyně) od světlíku rovná stěna o tloušťce 0,15 m s větracími otvory, a to bez zásahu niky do prostoru světlíku (což je shodné řešení jako u všech ostatních podlaží bytového domu). Soulad s kolaudovaným stavem z roku 1994 dokládá vyjádření společnosti LARI. Přitom stavební úřad zásadně vychází z posledního kolaudovaného stavu, který v tomto případě až do kontrolní prohlídky dne 12. 12. 2014 nebyl nikdy nikým zpochybněn.
23. Skutečnost, že existence niky způsobuje obtíže ostatním spoluvlastníkům, dokládá mimo jiné prohlídka světlíku provedená společností Vertikály – výškové a stavební práce, s.r.o., která došla k závěru, že *„Dodatečná vestavba zabírá zhruba polovinu prostoru větrací šachty...a tím znesnadňuje vybrání nečistot ze dna šachty.“*
24. Podle žalovaného nezdůvodnil žádný ze zpracovatelů předložených posudků, proč se ve štitové stěně bytového domu nachází železobetonový překlad, který má podle výkresu v příčném řezu tvar písmene „L“. Shoda mezi zpracovateli panuje jen v tom, že překlad musel být zrealizován již při výstavbě domu, s čímž žalovaný souhlasil. Nelze ale vyvozovat, že tento překlad byl vybudován za účelem zřízení niky do světlíku ve II. podzemním podlaží, jak tvrdí žalobkyně. S ohledem na účel světlíku, tj. zajištění větrání z oken přilehlých místností v domě (většinou koupelen, WC, chodeb) a nutnosti dno světlíku občas vyčistit, je do něj v nejnižším podlaží zajištěn přístup dveřním nebo i okenním otvorem (takový otvor je vyznačen i v kolaudačních plánech z roku 1940, a to v příčce, která oddělovala prostor tehdy kolaudované koupelny u dílny od prostoru světlíku, k čemuž se mohla vázat existence překladu).
25. Žalovaný uzavřel, že odstranění předmětné stavební úpravy by nebylo v rozporu s dobrými mravy. Odstranění stavby a obnovení do původního stavu by sledovalo též účel zajištění údržby světlíku. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby.

V. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

26. Práva osoby zúčastněné na řízení ve smyslu § 34 s. ř. s. uplatnilo 9 spoluvlastníků bytového domu. Soud obdržel vyjádření k žalobě (i s přílohami) od jedné z osob zúčastněných na řízení, a to od L. K., předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek domu X č.p. X (dále jen „SVJ“). Ten vyslovil souhlas jak s rozhodnutím stavebního úřadu, tak i s napadeným rozhodnutím. Předně pak k argumentu žalobkyně, že výkonem napadeného rozhodnutí jí vznikne značná újma, uvedl, že náklady ponесou všichni spoluvlastníci bytového domu. Nadto žalobkyně je jedním z minoritních vlastníků bytového domu (vlastní jen 2,56 % domu a tedy bude se podílet pouze na 2,56 % všech nákladů).
27. Předseda SVJ dále dodal, že zájmem všech vlastníků je odstranění havárie v domě (zejména řešení havarijního stavu kanalizační stoupačky, která je umístěna na hranici větrací šachty). K tomu doložil odborný posudek systému vnitřní kanalizace z června 2022 se závěrem o havarijním stavu posuzovaného kanalizačního potrubí s hygienickým rizikem (světlík je

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

centrálním místem domu a manipulačním prostorem, kterým vedou i další technické rozvody).

28. Pan K. přitom vyjádřil přesvědčení, že původní jednotka niku do světlíku neobsahovala, a že světlík byl nezastavěným prostorem. Ke zjištění, že prostor světlíku je v bytové jednotce žalobkyně zastavěn, došlo v okamžiku havárie odpadové a kanalizační stoupačky. Kontrola musela být provedena v bytě žalobkyně, neboť právě tam je svislá stoupačka zakončena a ústí zde do ležatého potrubí. V rámci předmětné kontroly byla zjištěna zastavěnost světlíku, což činí výměnu stoupačky problematickou (v průběhu dalších let už praskly i další stoupačky, což způsobilo škody v bytech).
29. Z vyjádření této osoby zúčastněné na řízení dále vyplývá, že Š., tehdejší předseda SVJ a bývalý vlastník bytové jednotky žalobkyně, přiznal, že změny do světlíku měl provést on sám, když při prodeji předmětné jednotky řešil, kam umístit plynový kotel (a to se souhlasem žalobkyně). Předseda SVJ pak uzavřel, že jednání žalobkyně vůči SVJ je vedeno s cílem záměrně uvádět v omyl (odkázal na komunikaci mezi žalobkyní a SVJ, kdy žalobkyně nejprve vyjádřila vstřícnost vůči odstranění niky v její bytové jednotce, načež o několik dní později podala žalobu). Navrhl žalobu zamítnout.

VI. Průběh ústního jednání

30. Na jednání konaném dne 14. 11. 2022 soud nejprve stručně vymezil předmět řízení a shrnul argumentaci obou stran i předsedy SVJ. Účastníci řízení setrvali na argumentaci uvedené výše, zástupce žalobkyně akcentoval především nesprávné hodnocení důkazů a nutnost individuálního přístupu – podle něj neplatí, že by bylo nutné odstranění stavby nařídít vždy, jsou-li proto formálně splněny podmínky; poukázal i na dopady odstranění stavby na žalobkyni a nutnost změny dispozice bytu. Žalobkyně pak k dotazu soudu, jaké dopady by na ni odstranění vestavku vlastně mělo, jestliže v něm umístěný plynový kotel byl již dříve odinstalován a náklady odstranění budou hradit všichni spoluvlastníci, uvedla, že by předělání bytu „nebyl až takový problém“, zejména jí však vadí absurdita celé věci. Dodala, že by musela přesunout vodu a pračku a tomu přizpůsobit dispozici bytu. Opětovně poukázala na nepřesnosti původní projektové dokumentace, pokud jde o rozměry bytové jednotky, a odmítla, že by vestavek ve světlíku něčemu překážel (prostor lze vyčistit z druhé strany a kromě toho dříve nabídl, že by odborné čištění hradila).
31. Soud rovněž stručně shrnul obsah správního spisu a strany poučil o tom, že dle ustálené rozhodovací praxe se obsahem správního spisu samostatně nedokazuje. Poté předešel, že veškeré listinné podklady, jež byly odkazovány žalobkyní v žalobě, jsou součástí správního spisu a není třeba je provádět k důkazu. Nad rámec obsahu správního spisu soud k důkazu provedl dvě přílohy podání předsedy SVJ p. K.: Odborný posudek systému vnitřní kanalizace ze dne 9. 6. 2022, který zhotovilo ČVUT v Praze, Fakulta stavební, Katedra technických zařízení budov a jehož předmětem bylo zjištění aktuálního stavu vnitřní kanalizace v bytovém domě a návrh řešení opravy vnitřní kanalizace a zajištění bezpečného odvodu splaškové odpadní vody do kanalizačního systému a dále vyjádření S. k doplnění svého expertního posudku v návaznosti na odvolání žalobkyně (S. zcela odkázal na dříve uvedené závěry).
32. Pokud jde o navržené svědecké výpovědi manželů Š. a paní H., žalobkyně při jednání setrvala toliko na důkazním návrhu výsledkem J. Š., který soud pro nadbytečnost neprovedl, neboť potvrzení existence niky již při pořízení bytové jednotky manželi Š.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

v roce 2002, jak tvrdili manžele ve svém písemném vyjádření, či naopak její realizace v roce 2003 přímo Š. by na jeho závěrech nemohla nic změnit (v podrobnostech srov. níže).

VII. Posouzení věci Městským soudem v Praze

33. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, a jedná se o žalobu přípustnou, splňující všechny formální náležitosti na ni kladené. Napadené rozhodnutí žalovaného soud přezkoumal na základě skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí a v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti.
34. Podstatou projednávaného sporu mezi účastníky je otázka oprávněnosti existence niky, tedy vestavku do světlíku a důvodnosti nařízení jejího odstranění. Jen pro pořádek přitom soud již na úvod předesílá, že do předmětné niky byl za účelem vytápění též umístěn plynový kotel značky Buderus a bylo odtud vyvedeno odkouření kotle, a to na cizí pozemek, respektive na střechu sousedního domu bez souhlasu jeho vlastníka. Tato skutečnost představovala podle odborných osob bezpečnostní riziko. Z obsahu správního spisu ovšem vyplývá, že na výzvu stavebního úřadu k okamžitému ukončení užívání předmětného plynového kotle žalobkyně reagovala a doložila, že došlo k odebrání plynoměru, přičemž zajistila jiný způsob vytápění bytové jednotky a ohřevu vody. Tato otázka proto není předmětem posouzení soudu.
35. Městský soud v Praze dále připomíná, že podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena. Nepovolenou stavbou rozumíme každou stavbu anebo část již stavby existující, včetně např. změn v užívání části staveb, na které mělo být vydáno nějaké povolení stavebního nebo speciálního stavebního úřadu dle stavebního zákona (viz Lalík, M. *Legalizace staveb*. Praha: C. H. Beck, 2012).
36. Stanovení povinnosti stavebním úřadem odstranit černou stavbu přitom nelze vnímat jako sankci, ale jak příhodně konstatoval Ústavní soud, je třeba ji vnímat jako opatření sanační (nález Ústavního soudu ze dne 8. 4. 2004, sp. zn. II. ÚS 482/02). Dozví-li se stavební úřad o existenci stavby, která splňuje podmínky pro označení za stavbu nepovolenou, podle § 129 odst. 2 stavebního zákona zahájí (z moci úřední) řízení o odstranění stavby, přičemž „*stavební úřad v řízení podle § 129 odst. 2 stavebního zákona dohlíží nad souladem staveb nebo terénních úprav s veřejnoprávními předpisy, jinak řečeno chrání objektivní právo (zákonnost)*“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019 - 39). Následek v podobě zahájení řízení z moci úřední je nutno vnímat jako příklad právního principu, že nikdo nemůže svým protiprávním postupem získat lepší postavení, než kdyby zvolil cestu postupu po právu: „*vybudováním nepovolené stavby se stavebník vyhýbá nejen posouzení stavby z hlediska veřejného zájmu, ale též řešení námitek zákonem určených osob v řádném povolovacím procesu*“ (tamtéž). Soud na tomto místě dále připomíná, že v kontextu rozhodování o nepovolených stavbách se stavebnímu úřadu zásadně nenabízí žádná možnost diskrece. V rozsudku ze dne 8. 2. 2019, č. j. 5 As 301/2017 - 74, Nejvyšší správní soud vysvětlil, že „(v) řízení o odstranění stavby je stavební úřad oprávněn posuzovat pouze to, zda je stavba provedena bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nabrazujícího anebo v rozporu s ním, a zda stavba nebyla dodatečně povolena.“ V pozdějším nálezu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

1956/19, Ústavní soud tento náhled do určité míry posunul, neboť dovodil, že ani v řízení o odstranění stavby nelze ve výjimečných případech zcela pomíjet případnou nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva stavebníka, a to s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu, míře porušení stavebních předpisů, zásahu do veřejného zájmu či z pohledu dotčení práv jiných osob.

37. Soud napadené rozhodnutí přezkoumal prizmatem těchto východisek a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná**.
38. Z výše rekapitulovaného obsahu žaloby je zřejmé, že žalobkyně v rámci **prvního okruhu** spatřuje nezákonnost napadeného rozhodnutí ve skutečnosti, že správní orgány nedostatečně zjistily skutkový stav a tento také nesprávně právně posoudily. Tato skutečnost byla podle žalobkyně způsobena zejména tím, že ze strany obou správních orgánů nebylo v rozporu s § 51 odst. 1 správního řádu k provedení důkazů využito všech vhodných a dostupných důkazních prostředků. **Druhým okruhem žalobních námitek** je ve svém souhrnu tvrzení žalobkyně, že postup správních orgánů byl v rozporu se zásadou šetření práv nabytých v dobré víře zakotvenou v § 2 odst. 3 správního řádu a byl učiněn čistě formalistickým způsobem bez zohlednění specifických okolností případu.

VII.A K nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí

39. S odkazem na žalobkyní namítané pochybení při opatřování podkladů pro své rozhodnutí a jejich následné vyhodnocení se soud ovšem nejprve zabýval (na několika místech žaloby) namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozhodnutí. Z obsahu žaloby je zřejmé, že žalobkyně namítá nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů. Žalobkyně vnímá nepřezkoumatelnost zejména v tom, že správní orgány podle jejího názoru zcela bezdůvodně upřednostnily jako podklad pro své rozhodnutí jednak dokumenty z vlastní archivní dokumentace, a zároveň byl jimi z různých odborných posudků a vyjádření vybrán jako jediný relevantní podklad expertní posudek S., aniž by jej kriticky porovnaly a vyhodnotily s ostatními posudky. Vlivem tohoto postupu se tak podle žalobkyně správní orgány vůbec nezabývaly stěžejní otázkou, kdy došlo ke stavbě niky.
40. Aby rozhodnutí mohlo být označeno za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, musel by správní orgán vycházet ze skutkové podstaty, která nemá oporu ve spisu, či pokud by se správní orgán určitou věcí, která má pro posouzení význam, vůbec nezabýval (vůbec by se k ní nevyjádřil a nečinil vůči ní žádné dokazování – neshromáždil by podklady, respektive by je shromáždil, ale již je nehodnotil a neučinil z nich tudíž žádný závěr, který by šlo vztáhnout k řešené otázce). Rozhodnutí může být označeno za nepřezkoumatelné také tehdy, pokud by se správní orgán nedostatečně vypořádal s námitkami, vyjádřeními a návrhy účastníků řízení. Přitom postačí, vyplývá-li ze smyslu obsahu odůvodnění rozhodnutí, jak správní orgán nahlíží na otázky v předmětné věci, na které účastníci upozornili (k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 10. 2010, č. j. 7 Afs 1/2010 - 53, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008 - 109). Dále platí, že odvolací orgán splní svoji přezkumnou povinnost tím, že jen doplní odůvodnění prvostupňového rozhodnutí a zbytek odůvodnění ponechá na prvostupňovém rozhodnutí, a to vzhledem k tomu, že rozhodnutí o odvolání s ním tvoří v rámci soudního přezkumu jeden celek (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2014, č. j. 6 As 161/2013 - 25). Zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je nadto vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 5. 2021, č. j. 7 Azs 350/2020 - 22, či ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016 - 64).

41. Soud neshledal důvod pro označení napadeného rozhodnutí za nepřezkoumatelné. Předně zdůrazňuje, že žalovaný v napadeném rozhodnutí dostatečně reagoval na všechny odvolací námítky žalobkyně. Podle soudu je z odůvodnění napadeného rozhodnutí také zcela zřejmé, proč ve výsledku ani jeden z odborných posudků a vyjádření nemohl být dostatečným podkladem pro rozhodnutí o tom, zda předmětná stavební úprava představuje (ne)povolenou stavbu. Žádný z odborných posudků či vyjádření totiž nepřináší konkrétní a nezpochybnitelné důkazy o svých závěrech. Soud rovněž rozumí tomu, že žalovaný se tak musel řídit zejména ověřenou dokumentací uloženou u stavebního úřadu a podle ní posuzovat soulad skutečného stavu se stavem právním. Soud též připomíná, že správní orgány z pozice své věcné působnosti posuzují oprávněnost staveb a nikoliv jejich stáří, jak se snaží žalobkyně ve své argumentaci stále zdůrazňovat. Předmětem řízení je totiž otázka, zda má být stavba odstraněna. Při svém rozhodování se stavební úřad řídí tím, zda skutečný stav odpovídá stavu právnímu. Jinými slovy, vždy posuzuje skutečný stav s posledním povoleným, v tomto případě kolaudovaným stavem, tak, jak vyplývá z ověřené dokumentace. Určení stáří konstrukce je v tomto ohledu pouze možným vodítkem, respektive případným dalším podkladem, ale nikoliv tím hlavním, čím by se stavební úřad řídil či měl zkoumat. Napadené rozhodnutí výše uvedené odůvodnění obsahuje, z logiky celého rozhodnutí jsou zřejmé úvahy žalovaného, a soud tak nespatřuje důvod označit napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné.

VII.B K nedostatečně zjištěnému skutkovému stavu a vadnému hodnocení důkazů

/první okruh žalobních bodů/

a) obecná východiska

42. Soud v rámci vypořádání se s prvním okruhem žalobních bodů obecně připomíná, že v § 3 správního řádu je zakotvena zásada materiální pravdy, respektive tzv. „*racionalizovaná zásada materiální pravdy*“. Racionalizace zásady materiální pravdy vychází ze skutečnosti, že ne vždy je účelné a možné zjistit objektivně veškeré skutečnosti. Proto není vyžadováno, aby byl stav věci zjištěn přesně a úplně, ale pro řádné rozhodování je postačující, pokud je zjištěn skutkový stav, o kterém nejsou důvodné pochybnosti. Od správního orgánu tak není vyžadováno, aby se zabýval a prováděl důkazy, které vyhodnotil jako nadbytečné pro rozhodnutí ve věci (k tomuto závěru viz dále).
43. Na uvedeném nic nemění, že předmětné řízení o nařízení odstranění stavby je řízením, ve kterém je správním orgánem z moci úřední ukládána povinnost. Proto je jistě nutno vzít v potaz dikci § 50 odst. 3 správního řádu, podle kterého: „*v řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena*“ (pozn. zvýraznění doplněno soudem). Pro správní orgán z toho totiž neplyne povinnost zjišťovat veškeré okolnosti, ale postačí, když zjistí jen určité množství informací, které potřebuje pro předmětný procesní úkon (Jemelka, L., Pondělíčková, K., Bohadlo, D.: *Správní řád. Komentář*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, § 50). Zde tedy šlo o okolnosti rozhodné pro vydání rozhodnutí o tom, zda se (ne)nařizuje odstranění stavby, respektive, zda se (ne)jedná o nepovolenou stavbu.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

44. Zároveň ovšem § 52 správního řádu stanoví povinnost účastníků řízení označit důkazy na podporu svých tvrzení. Jakkoli proto těžiště dokazování leželo na správním orgánu, nikoli na žalobkyni, důkazní břemeno tížilo i žalobkyni. Jinými slovy, pokud žalobkyně tvrdila a tvrdí, že nika zasahující do části světlíku byla součástí bytové jednotky již od výstavby bytového domu, a tuto skutečnost nadto považuje za zásadní pro rozhodnutí, zda se jedná o (ne)povolenou stavbu, je od ní vyžadováno, aby své tvrzení náležitě prokázala, nebo přinejmenším osvědčila tak, aby o skutkovém stavu, jak se podává z jiných důkazů a podkladů pro rozhodnutí, panovaly důvodné pochybnosti.
45. Žalovaný dle soudu postupoval v souladu s těmito východisky, s žalobkyní předloženými podklady se vypořádal a odůvodnil též, proč některým důkazním návrhům nevyhověl. K tomu soud dodává, že využití účastníky navržených důkazů následně správní orgán posuzuje i s ohledem na jejich přínos pro věc; účastníky navržené důkazy provést nemusí, pokud je považuje za nadbytečné, zároveň by se ale měl s tímto svým závěrem vypořádat podle § 68 odst. 3 správního řádu v odůvodnění rozhodnutí (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2009, č. j. 5 As 29/2009 - 48).
46. Soud dále nemůže přehlédnout ani význam zásady volného hodnocení důkazů podle § 50 odst. 4 správního řádu, ze které pro správní orgán vyplývá možnost hodnotit důkazy podle vlastní úvahy (a samozřejmě s co největší mírou pečlivosti přihlídnout ke všemu, co vyšlo v řízení najevo). Zároveň platí, že *„zásada volného hodnocení důkazů neznamená, že by bylo rozhodujícím orgánu dáno na výběr, které z provedených důkazů vyhodnotí a které nikoli a o které opře skutkové závěry a které opomene“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 2009, č. j. 5 As 29/2009 - 48).
47. Je zřejmé, že v projednávané věci správní orgány zásadu volného hodnocení důkazů plně využily a respektovaly. V průběhu několikaletého řízení docházelo k předkládání různých znaleckých posudků a odborných vyjádření jak žalobkyní, tak ostatními účastníky řízení. Správní orgán došel ke (správnému) závěru, že předložení nového posudku jednou ze stran bylo povětšinou jen reakcí na návrh protistrany. Taktéž lze souhlasit se závěrem správních orgánů, že u obsahu, resp. závěrů odborných posudků či vyjádření panovala shoda podle toho, kdo byl jejich zadavatelem. Vzhledem k jednostranné povaze a zároveň nejednoznačnosti závěrů, které z jednotlivých znaleckých posudků a odborných vyjádření vyplývaly (viz níže), správní orgány vyhodnotily a odůvodnily, proč se jimi nakonec bez dalšího neřídily. Zároveň zdůvodnily, proč považují teprve expertní posudek S. za významný (nikoli rozhodující) pro rozhodnutí ve věci, a to vzhledem k tomu, že tento nejvíce přesvědčivě vyvrací tvrzení žalobkyně o existenci niky již v době výstavby bytového domu a o skutečnosti, že umístění niky je jen další odchylkou, která plyne z po několik desítek let „nesprávně opisované dokumentace“.
48. Nelze ovšem přehlížet, že již stavební úřad vycházel primárně z jednotlivých dokumentací stavby, zejména z kolaudačních plánů domu, respektive z výkresu II. podzemí – ve skutečnosti 1. PP, z roku 1940, které znázorňují umístění a prostorové ohraničení předmětné bytové jednotky v rámci dispozice bytového domu a zachycují bytovou jednotku bez vestavku (niky). To pak jen podpořil závěry expertního posudku S. a uzavřel, že stavební úpravy, které vedly ke vzniku niky (vestavku pod překladem), byly provedeny po kolaudaci domu (na rozdíl od konstrukce – vestavku – nad překladem, což je původní konstrukce z doby vzniku objektu). Závěrem svého rozhodnutí přitom stavební úřad – podle soudu správně – konstatoval, že se v řízení nepodařilo zjistit, kdo a kdy po kolaudaci bytového domu tuto úpravu provedl. Žalovaný pak význam posudků ještě dále Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

relativizoval a akcentoval především jednotlivé fáze dokumentace stavby a podklady z let 1940 a 1994, potažmo 2003. Z toho pak dovodil, že vestavek nebyl nikdy úředně povolen ani schválen jako případná odchylka od projektové dokumentace.

b) K významu a nepřesnostem projektové dokumentace

49. Žalobkyně v rámci zpochybňování zjištěného skutkového stavu správním orgánům vytýká, že při svém rozhodování vycházely primárně z ověřené dokumentace uložené u stavebního úřadu, aniž by jí podrobily určité kritice; podle názoru žalobkyně pracoval stavební úřad po celou dobu s chybnou dokumentací, která neodpovídala skutečnému stavu. K této chybě v dokumentaci podle žalobkyně došlo již od počátku, tedy počínaje dokumentací pro účely kolaudačního řízení v roce 1940. Podle žalobkyně mělo být předmětem dokazování náležité zjištění skutečnosti, odkdy je nika součástí předmětné bytové jednotky. Žalobkyně tedy tvrdí, že kolaudační dokumentace z roku 1940 a i všechny pozdější dokumentace vycházejí z dokumentace pro stavební povolení z let 1939 – 1940, ale již nedošlo k jejich prověření a zaměření skutečného stavu.
50. Soud seznal, že jak žalovaný, tak stavební úřad svá rozhodnutí primárně opřeli o ověřenou dokumentaci z let 1940, 1994 a 2003 uloženou u stavebního úřadu. Je zřejmé, že náležité posouzení předmětných projektových dokumentací a případně též zápisů z místních šetření v rámci kolaudačních řízení je významné pro posouzení postupu správních orgánů, a to, zda byly jako podklad pro jejich rozhodnutí způsobily a zda byly správnými orgány správně vyhodnoceny.
51. Soud souhlasí se žalovaným, že ověřená projektová dokumentace je pro stavební úřad při rozhodování o odstranění nepovolené stavby zásadním podkladem, zejména, pokud v posuzované věci (jak bude též rozebráno níže) ani jeden z předložených odborných posudků či vyjádření nebyl s to náležitě odůvodnit existenci niky a určit její stáří. V tomto ohledu tak při poměřování váhy jednotlivých podkladů lze dokumentaci stavby označit za podklad „silnější“, který jak správním orgánům, ale i soudu může sloužit jako relativně jasné vodítko pro rozhodování. Vyšší váhu při dokazování je třeba dokumentaci přisoudit zejména z toho důvodu, že by vždy (s podporou ohledání na místě) měla zobrazovat skutečný stav, který je pomocí dokumentace „převeden“ do stavu právního. Žádný, byť sebeprůkaznější znalecký posudek, který je vypracován *ex post*, a to jako i v projednávané věci více jak 80 let poté, nemůže svým závěrem bez dalšího dosáhnout vyšší přesvědčivosti než dokumentace, která je zobrazením stavu, který byl seznatelný v dané době a místě. Jinými slovy, dokumentace například jasně říká, co bylo možno vidět před 80 lety, a tyto vjemy jsou do dokumentace přeneseny. Soud uznává, že tato argumentace by nemusela obstát vždy (zejména s ohledem na to, co by tvořilo předmět zkoumání odborných posudků, a jak by byly metody předmětného oboru schopny zjistit co nejpřesněji dokazovanou skutečnost). V projednávané věci je ale posuzována oprávněnost stavební úpravy, u které je v podstatě vyloučené, aby ji (být i laik, natož osoba s odbornými znalostmi) přehlédli. Možnost, že by při místním šetření v rámci kolaudačního řízení někdo z přítomných osob (zejména osob s odbornými znalostmi) přehlédli vestavek do světlíku, lze téměř vyloučit. Soud tento závěr činí i na základě fotodokumentace, která je součástí správního spisu a ze které je existence niky v kuchyni v bytové jednotce žalobkyně zcela nepřehlédnutelná.
52. Dále soud ve shodě se žalovaným zdůrazňuje, že z kolaudačního rozhodnutí ze dne 24. 10. 1940 se podává, že místní prohlídkou konanou dne 30. 9. 1940 bylo zjištěno, že Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

„novostavba byla provedena dle schválených plánů a daného povolení ze dne 10. II. 1940 až na některé odchylky“. Z textu předmětného kolaudačního rozhodnutí pak vyplývá, že žádná z těchto odchylek, jež zde byly vyjmenovány, nepředstavovala existenci niky (vestavku do světlíku), hovoří se zde přitom o úpravách prostoru (příslušenství) právě i. a II. podzemním podlaží. Úřední osoby se tak musely i předmětnými prostorami blíže zabývat. Kolaudačnímu rozhodnutí pak odpovídá i kolaudační plán „2. podzemí“, který je součástí předmětného kolaudačního rozhodnutí a ve kterém není vestavek zakreslen – je zde zakreslena zeď a malý okenní otvor, nejspíš sloužící k přístupu do světlíku.

53. Z projektové dokumentace, kterou pro účely kolaudace v roce 1994 zpracovala společnost LARI je rovněž zřejmé, že ve výkresech žádná nika zobrazena není. Z Protokolu z místního šetření v rámci kolaudačního řízení ze dne 5. 9. 1994 (je taktéž součástí správního spisu) vyplývá, že stavebník předložil při místním šetření ověřenou dokumentaci, ve které jsou vyznačeny drobné změny, které ale samy o sobě nepodléhaly samostatnému řízení. Závěrem Protokolu je prohlášeno, že kolaudační rozhodnutí lze vydat.
54. Žalobkyně s odkazem na Průvodní zprávu M. vypracovanou na základě stavebního průzkumu úprav na místě v prosinci 2016 a na začátku roku 2017 argumentuje tím, že všechny výkresové dokumentace vykazují nepřesnosti v základních rozměrech a půdorysných plochách. Ze správního spisu je ale zřejmé, že v průběhu let docházelo k jistým změnám vnitřní dispozice bytové jednotky (jež samozřejmě měly nemalý vliv na změnu vnitřních rozměrů jednotky). Namítané odchylky (u soudního jednání například žalobkyně hovořila o odchylce v šířce jednotky o rozsahu 15 cm) nelze považovat za tak významné, aby v tom bylo možné shledat pochybení stavebního úřadu. Oproti tomu otázka existence vestavku do světlíku o rozměrech 2 m x 1,5 m x 0,45 je podle soudu již odchylka, které si při místním šetření nelze nevšimnout.
55. Na základě výše uvedeného soud uzavírá, že správní orgány nepochybily, pokud vycházely z existující projektové dokumentace a úředních podkladů k dřívějším řízením, týkajícím se předmětné bytové jednotky. Tyto podklady navíc netrpí odchylkami takového významu, které by jejich průkaznost či věrohodnost zpochybňovaly. V žádném případě z nich nelze dovodit, že by snad vestavek v jednotce od počátku existoval a byl do podlahové plochy jednotky nějak započítáván – původní podlahová plocha, jež se objevuje i v Prohlášení vlastníka z r. 1994, o velikosti 28,61 m² ostatně ani společně s plochou světlíku (jedná se o plochu do 0,69 m², k tomu viz i znalecký posudek P.) neodpovídá později uváděné ploše 29,47 m².
56. Lze proto dovodit, že ani v roce 1994 se v jednotce vestavek (nika) nenacházel. Společnost LARI ostatně ve svém prohlášení ze dne 5. 12. 2017, jež se nachází ve správním spise, potvrdila, že při vypracování projektové dokumentace vycházela ze stávajícího stavu, nikoliv z historických plánů a především, že projekt byl navržen tak, aby nezasahoval do světlíku, přičemž i při místním šetření by tato odchylka musela být zjištěna. Stejně tak z dokumentace, kterou v roce 2003 předložili stavebnímu úřadu manželé Š. pro účely povolení ke změně užívání stavby, je zřejmé, že v bytové jednotce v 2. podzemním podlaží není součástí předmětné bytové jednotky žádná nika. V tomto případě již sice místní šetření podle všeho neproběhlo, nicméně lze říci, že i zde bylo vycházeno z toho, že žádný vestavek do světlíku neexistuje a ten tak ani nemohl být stavebním úřadem povolením změny užívání stavby nijak „aprobován“. Jakkoli tato dokumentace zcela neodpovídá prohlášení manželů Š., podle něhož ti jednotku již s vestavkem koupili (srov. níže), soud Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

nemá pochybnosti o tom, že k realizaci vestavku muselo dojít po roce 1994, kdy byla vyhotovena projektová dokumentace bez vestavku a kdy v daném podlaží proběhla poslední kolaudace, vč. místního šetření; tomu pak odpovídalo i prohlášení vlastníka. Ze zjištěného skutkového stavu je tak zřejmé, že nika mohla být vybudována v letech 1994 – 2014, kdy (12. 12. 2014) proběhla kontrolní prohlídka, která vedla k zahájení předmětného řízení o odstranění stavby.

57. Pro závěr, že stavba niky byla skutečně nepovolená, soud proto ještě musel porovnat platné a účinné právní úpravy v letech 1994 – 2014 (v období mezi rokem 1994 až 31. 12. 2007 bylo nutno posuzovat znění zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon a od 1. 1. 2007 znění současného stavebního zákona, a to v jednotlivých účinných zněních). Soud při analýze právních úprav vycházel i ze závěru správních orgánů, který považuje za správný, a to že předmětnou úpravu nelze podřadit pod § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Předmětná stavební úprava spočívající ve změně užívání stavby (ze společného prostoru se stala součástí obytné místnosti) v době, kdy bylo vedeno řízení o odstranění stavby, vyžadovala podle názoru stavebního úřadu stavební povolení či alespoň ohlášení.
58. Soud považoval za důležité nejprve posoudit, zda v předpokládané době (od roku 1994 až do roku 2014, kdy proběhla kontrolní prohlídka) výstavby niky do světlíku nespadala tato stavba do tzv. „volného režimu“, tedy zda nebyla zařazena mezi typy staveb, pro které není vyžadováno stavební povolení ani ohlášení. Pokud by tomu tak bylo (a předmětná stavební úprava někdy v minulosti mohla být součástí tzv. volného režimu), mohl by stavební úřad zvolit odlišný postup. Dospěl-li by totiž stavební úřad v průběhu řízení o nařízení odstranění stavby na základě podkladů k závěru, že stavba nevyžadovala žádné povolení (eventuálně, že byla v minulosti povolena), měl by rozhodnout, že se odstranění stavby nenařizuje (k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 76/2012 - 35).
59. Soud na základě výše uvedeného posuzoval znění zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon účinné do 20. 3. 1994, dále jeho znění účinné do 21. 4. 2000 a znění účinné do 31. 12. 2002. Ze všech dotčených právních úprav vyplývá, že stavební povolení bylo u stavebních úprav vyžadováno, přičemž u drobnějších stavebních úprav postačovalo ohlášení stavebnímu úřadu. Přesto ve všech výše uvedených zněních byly stavební úpravy, které mění způsob užívání stavby, vyloučeny nejen z tzv. volného režimu, ale nepostačovalo by pro ně ani ohlášení stavebnímu úřadu, podléhaly by tak režimu stavebního povolení.
60. S účinností nového stavebního zákona právní úprava „zmírnila“ povolovací režim tím, že byl rozšířen rámec tzv. volného režimu, přesto z dikce právní úpravy účinné do 2. 6. 2008, 31. 3. 2015 i do 31. 12. 2017 vyplývá, že pouze stavební úpravy, kterými se nemění způsob užívání stavby, nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.
61. Z porovnání jednotlivých právních úprav je podle soudu zřejmé, že předmětná stavební úprava by v žádném časovém úseku od roku 1994 do roku 2014 nespadala do tzv. volného režimu. Jinými slovy, za všech okolností by představovala nepovolenou stavbu. V takovém případě nelze postupu stavebního úřadu a žalovaného, kteří nezjišťovali přesnou dobu realizace vestavku, nic namítat, a nelze tak jejich postup shledat jako nezákonný. Z tohoto důvodu rovněž soud nepovažoval za nutné vyslechnout Š.

c) K hodnocení a průkaznosti odborných posudků

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

62. Pokud jde o výše naznačený nesoulad mezi jednotlivými posudky (navrženými žalobkyní a ostatními účastníky řízení), tato otázka není optikou výše uvedeného natolik rozhodná; soud se přesto musel i obsahem znaleckých posudků a odborných vyjádření zabývat a posoudit, jestli tyto přesto závěry správních orgánů nezpochybňují a neprokazují tak pozici žalobkyně:

63. Za účelem zjištění skutečnosti, že žalobkyně bytovou jednotku již s nikou koupila, a že nika se zde nacházela již od počátku, byly žalobkyní předloženy následující důkazy:

- **výkresová dokumentace a průvodní zpráva vypracovaná Z. J.**, která je součástí správního spisu. Z obsahu správního spisu vyplývá, že byly postupně předloženy půdorysy stávajícího stavu, a to mezi lednem 2015 – dubnem 2017. Soud z obsahu spisu dovodil, že pro další posuzování je směrodatnou verze „červen 2016 – opraveno duben 2017“ s průvodní zprávou ze dne 18. 4. 2017. Z celé výkresové dokumentace vypracované J. (zobrazuje stav v době koupě žalobkyní v roce 2003, dále stávající stav v letech 2004 – 2016 a navrhovaný stav 2016 – 2017) vyplývá, že cílem bylo porovnat půdorysy a výměry podlahových ploch místností jednotky. Zároveň z výkresů vyplývá, že nika je ve všech zakreslena jako původní stav. Dále z ní vyplývá, že v porovnání s archivními výkresy došlo k odstranění některých nenosných příček, čímž z bytové jednotky 1+1 vznikla bytová jednotka 1+kk. Již jen vlivem této skutečnosti je zřejmé, proč došlo ke změně v podlahové ploše, přitom obvodové konstrukce jsou stále stejné. V každém případě z uvedené výkresové dokumentace není zřejmé, od kdy je nika součástí bytové jednotky, proto soud výkresovou dokumentaci J. nepovažuje za relevantní pro předmět dokazování. Žalobkyní namítaný nesoulad původní projektové dokumentace se skutečným provedením stavby je sice možný, ale bezpochyby by nepředstavoval zřejmý rozpor, ale spíše jen drobné odchylky, které stavební úřad při kolaudačním řízení nezpochybňuje. Je zcela jisté, že odchylka v podobě vestavku do světlíku (tedy rozšíření podlahové plochy obytné části na úkor plochy společné části) by si již pozornost stavebního úřadu v rámci kolaudačního řízení získala.

- **výkresová dokumentace s průvodní zprávou vypracovanou I. M.**, která je taktéž součástí správního spisu. Závěry učiněné M. jsou podobné těm, učiněným ostatními odbornými posudky či vyjádřeními, které v rámci řízení žalobkyně předložila. Závěr učiněný p. M. se opírá zejména o existenci překladu do tvaru „L“ v prostoru světlíku, k jehož provedení „zřejmě“ došlo při výstavbě bytového domu. Z toho je dovozováno, že i nika musela být vybudována současně s výstavbou bytového domu. Z porovnání půdorysů, které taktéž vypracoval p. M., je z řezů AA a BB zřejmé, že podélně je společný světlík rozdělen překladem, na kterém bylo provedeno zastropení poloviny společného světlíku v úrovni stropu nad řešeným podlažím. Z obsahu správního spisu vyplývá, že nikdo ze zpracovatelů posudků (všech účastníků) existenci překladu nezpochybnil, ale taktéž ji ani nezdůvodnil. Lze přisvědčit žalovanému, že překlad zde mohl existovat již v době výstavby bytového domu (zároveň žalovaný uvádí, že přesné stáří překladu nelze zjistit jinak než bez využití destrukčních sond). Žalovaný také správně dodává, že ze žádných podkladů již nevyplývá, že by překlad byl vybudován za účelem vzniku niky do světlíku (lze se spíše přiklonit k názoru žalovaného, že existence překladu byla spojena s určitým konstrukčně-technickým řešením celého bytového domu, resp. dvojdomu).

Žalobkyně argumentuje tím, že by existence překladu neměla význam, pokud by nebyl opatřen konstrukcí v podobě niky. Této námitce žalobkyně ale nelze přisvědčit. Jakkoli Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

žalovaný v napadeném rozhodnutí existenci překladu nijak podrobněji nerozebírá, celou problematiku existence niky pojednal detailně. Lze s ním přitom souhlasit, že provedení niky není zcela jistě konstrukčně čisté (to seznal i soud z fotografií, které jsou součástí správního spisu). Nadto argument, dle něhož „*existuje překlad, který tvoří strop niky, tudíž jaký jiný smysl by měl mít, než že funkčně tvoří strop niky*“, nelze považovat za jediný možný a nezpochybnitelný. Naopak, existence překladu mohla mít i jiné důvody, konkrétně tedy existenci otvoru (přístupu) do světlíku. Žalovaný, byť až ve svém vyjádření k žalobě, přichází s konkrétnějším vysvětlením existence překladu nad vestavkem (viz výše zmíněná nutnost konstrukčně-technického řešení). Soud navíc dodává, že existence a funkce světlíků ve starších domech je v zásadě obecně známou skutečností. Je zřejmé, že světlíky plnily funkci větrací šachty například pro koupelny, WC (mohly tam být umístěny i různé rozvody). Soud proto považuje za logické, že vzhledem k požární bezpečnosti či údržbě je nutné, aby se světlík, respektive jeho dno jednou za čas vyčistilo. K tomu pak nejspíše sloužilo okno (otvor), jehož existence v přičce, která oddělovala bytovou jednotku (tehdy dílnu) od prostoru světlíku, je ostatně zřejmá z kolaudačních plánů (byť není zřejmá jeho velikost). Po provedení stavebních úprav však došlo k tomu, že byl otvor pozměněn tak, že již nemůže plnit svojí výše uvedenou funkci. Již ze skutečnosti, že v době výstavby bytového domu byl světlík jediným způsobem odvětrávání, není logické, aby byl již původně takto světlík zastavěn.

- nelze přisvědčit ani tvrzení žalobkyně, že jí navržený důkaz, který je součástí správního spisu, **Technická zpráva – statické posouzení E. K.** ze dne 28. 12. 2016, by byl s to prokázat, že nika, respektive její konstrukce by byla původní. Po seznámení se s tímto důkazním prostředkem musí soud konstatovat, že z něj neplyne žádný konkrétní závěr a zdůvodnění, že v prostoru světlíku (niky) nebyly prováděny žádné dodatečné stavební úpravy. Z předmětného posouzení neplyne závěr, že by nika byla stavbou povolenou. Lze přisvědčit žalovanému, že takový podklad nemůže sám o sobě (a ani ve spojení s jinými) dostatečně jistě prokázat žalobkyni tvrzené skutečnosti ani vyvolat kvalifikované pochybnosti o skutkovém stavu dovozeném z jiných poznatků.

- **vyjádření M. P.** z července 2015, vyhotovené pro SVJ. Z něj se podává, že realizací vestavku mělo dojít k zásahu do nosné zdi (což ovšem později vylučuje i sám žalovaný). P. rovněž zdůrazňuje, že prostor byl vyprojektován tak, aby vůbec nedošlo k zásahu do světlíku; ve zbytku se posudek věnuje otázce plynu a revizi kotle. Posudek tak nelze označit pro posouzení věci jako rozhodný.

- **znalecký posudek P.** z prosince 2017, opět vyhotovený pro SVJ a opět nepřinášející zásadní závěry. Znalce zpochybňuje odborná vyjádření J. a M., poukazuje i na rozdíly mezi nimi a zdůrazňuje, že při místní šetření by si niky museli vždy všimnout.

- **znalecký posudek č. 993 – 01/20 ze dne 20. 1. 2020 vypracovaný soudním znalcem V. Š.**, který je též součástí správního spisu. Cílem bylo posoudit dobu výstavby niky, zejména, zda byla nika vybudována již při výstavbě bytového domu v roce 1940. Po prostudování předmětného znaleckého posudku soud konstatuje, že soudní znalec Ing. Škvor opakuje tvrzení žalobkyně, že projektová dokumentace, která byla použita ke kolaudaci, neodpovídá skutečnosti a byla tedy v průběhu let „*opisována s chybami*“ a je tak „*pravděpodobně*“, že nika byla realizována již při výstavbě bytového domu v roce 1940, tedy, že odchýlení se od dokumentace proběhlo již v době kolaudace. Znalec ovšem blíže nerozvádí, jaké z chyb projektové dokumentace dokládají existenci niky. Z vyjadřování soudního znalce Š. podle soudu neplynou jednoznačné závěry, které nadto Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

nejsou podloženy konkrétními poznatky, respektive ve znaleckém posudku není uvedeno, na základě jakých metod, mimo vlastního šetření a zhlédnutí stavby, došel Š. ke svým závěrům. Soud také nepřehlédl, že znalecký posudek pracuje toliko s dokumentacemi a zprávami J. a M., tedy opět podklady vyhotovenými pro žalobkyni, a nijak se nevyjadřuje k jiným podkladům, např. znaleckému posudku P.. Z tohoto důvodu lze souhlasit se žalovaným, že ani tento znalecký posudek nepřináší žádné relevantní poznatky.

- **expertní posudek ze dne 22. 7. 2020 vypracovaný P. S.** (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, zkoušení a diagnostiku staveb), který předložili ostatní účastníci řízení a který je taktéž součástí správního spisu. Tento expertní posudek *„má vyjádřit expertní názor na provedenou vestavbu z hlediska jejího stáří ve vztahu k původní konstrukci, tedy jestli vestavek je mladšího data“*, a to odebráním vzorků omítek a betonu a jejich analýz z různých stěn ve větrací šachtě. Závěr expertního posudku je možno shrnout tak, že lze usuzovat, že nika je novým konstrukčním řešením (uspořádáním) pod betonovým překladem. Podle odebraného vzorku betonu z překladu nad vestavkem je tento beton starší více jak 40 let, a je tak podle zpracovatele expertního posudku původní konstrukcí. Dále byly ovšem odebrány 3 vzorky omítek a na základě termické analýzy bylo zjištěno, že vzorek č. 1 ze stěny větrací šachty vlevo od vestavku je jiného složení než dva vzorky (č. 2 a 3) odebrané ze zdiva pod betonovým překladem (vestavkem), které mají blízké složení. Lze souhlasit s názorem zpracovatele expertního posudku, že by nebylo logické, aby na v podstatě sousedících místech byl v době výstavby bytového domu použit na každou stěnu jiný omítkový materiál (a o jiné rekonstrukci snad spojené s výměnou omítek nikdo nehovořil). Expertní posudek pak přiloženými fotografiemi dokládá, že vyzdění je neuspořádané a je z *„odlišných zdicích materiálů než obnažené zdivo větrací šachty (viz foto č. 10)“* a *„dále nadpraží otvoru okna je nelogickým svým uspořádáním z hlediska větrání, kde je okno „utopené“ v otvoru pod betonovým překladem“*. K obdobnému přístupu k posouzení stáří vestavku přistoupil ve svém **statickém posudku z března roku 2020 i L. P.:** *„vzhledem k použitým novodobým materiálům na provedenou konstrukci vestavby do světlíku lze jednoznačně konstatovat, že konstrukce svým stářím neodpovídá stáří ostatních nosných konstrukcí bytového domu. Na původních konstrukcích je patrná vlhkostní degradace materiálů odpovídající stáří 80 let, zatímco vestavba do světlíku žádná vlhkostní poškození zdiva a omítky nevykazuje, proto bude výrazně mladšího stáří do 10 let“*. Soud navíc považuje za významné vyjádření S., že *„jak v bytovém domě Eliášova č. 19 a druhé větrací šachtě je překlad bez vestavku, tak i mezi bytovým domem Eliášova č. 19 a sousedním domem Eliášova č. 21 se nachází také nezastavěná větrací šachta s obdobným betonovým překladem“*. Z výše uvedeného vyplývá, že daný dvojdům byl skutečně konstrukčně řešen stejně (betonové překlady jsou přítomny jak u bytového domu č. p. 19, tak i 21) a že u předmětného vestavku betonový překlad slouží jako jeho strop. Žalobkyně ve svém odvolání namítala, že předmětný expertní posudek se zabýval pouze rozbořem betonového překladu a dále vrchních vrstev (omítek), nikoliv materiálu konstrukce vestavku. Vypracovatel expertního posudku ale ve svém vyjádření k odvolání ze dne 11. 11. 2020 argumentuje tím, že na základě porady s jinými odborníky bylo rozhodnuto neprovádět zásah do nosných prvků pro posouzení zdiva, a to vzhledem k tomu, že mimo betonu, *„kde dle stupně karbonatace se dá určit přibližně stáří betonu, tak nejsou metody na stanovení stáří stavebních materiálů“*. Tento závěr nemá soud důvod dále zpochybňovat.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

64. Žalobkyně spatřuje vady při dokazování zejména v tom, že jak žalovaný, tak i stavební úřad opřeli své závěry téměř výhradně o posudek S. K tomu je předně nutné říci, že z názoru žalovaného je zřejmé, že byt byl expertní posudek S. považován za nejvíce relevantní ze všech posudků a odborných vyjádření, nelze jím pro účely rozhodování, zda je stavba (ne)povolená, nahradit ověřenou dokumentací, kterou má stavební úřad k dispozici. Na tom soud neshledává nic nejasného či problematického – je zřejmé, že byt tento posudek žalovaný považoval za nejpřesvědčivější, nečinil z něj pro věc rozhodné závěry (nepatřil mezi rozhodující podklady).
65. Soud k tomu dodává, že znalecké (jiné odborné) posudky mohou být důležitým podkladem pro rozhodnutí, ale jen, pokud přináší nějaké konkrétní závěry učiněné na základě konkrétních zjišťovacích metod používaných v daném oboru (a ve vztahu ke zjišťované skutečnosti). Z posudků, které navrhovala žalobkyně, nicméně toto nevyplývalo, jelikož jejich obsahem byly blíže nepodložené, nezdůvodněné, názor jejich zpracovatelů (jež se odvolávaly jen na odchylky v projektových dokumentacích a zhlédnutí místa). Soud, obdobně jako správní orgány, dospěl k závěru, že S. jako jediný přišel s určitým rozvedením způsobu analýzy, respektive rozboru vzorků s náležitým fotografickým zdokumentováním. Neopíral tedy své závěry jen o místní šetření, ale toto bylo „obohaceno“ o něco dalšího než jen pouhé „zhlédnutí okem“. Uvedený názor soudu je podepřen skutečností, že ze správního spisu vyplývá (konkrétně z vyjádření žalobkyně k podkladům rozhodnutí ze dne 28. 1. 2020), že všichni výše uvedení odborníci na danou problematiku (J., M. a E. K.) provedli na místě osobně místní šetření a pouze na základě toho byli schopni konstatovat, že se nika v bytové jednotce žalobkyně nachází již od počátku. Takový přístup považuje soud za dosti zjednodušený, neboť v případě, že ani sám stavební úřad, jakožto správní orgán s předmětnou odborností, nebyl s to při místních šetřeních na první pohled seznat stáří a původ niky (byť to nebylo jeho primárním úkolem), lze pochybovat, že tak „pouhým okem“ nemohl učinit ani jakýkoliv jiný odborník. I kdyby toho schopen byl, z předložených posudků se žádné bližší a přesvědčivé zdůvodnění nepodává.
66. Soud přitom musí opakovaně přisvědčit správním orgánům, že v projednávané věci se jednotlivé posudky (expertízy) opravdu zásadně lišily co do svých závěrů, jež vždy korespondovaly v závislosti na tom, kdo si je nechal vypracovat. Jednotlivé podklady pro rozhodnutí správního orgánu tudíž byly ve vzájemném rozporu, přičemž ani jeden z nich nepůsobil nejen svými závěry, ale i například použitým výrazivem („*zřejmě*“, „*s největší pravděpodobností*“) natolik přesvědčivě, aby bylo možno z nich alespoň s co nejvyšší mírou určitosti a bez výhrad (zde soud na druhou stranu uznává názor žalobkyně, že vypracování odborného posudku není vždy matematikou, a nikdy tak nelze o žádné skutečnosti s absolutní jistotou tvrdit, že tomu tak je, či naopak není) vyjít jako z podkladů pro rozhodování. Jak stavební úřad, tak i žalovaný v napadeném rozhodnutí, postupovali správně, pokud se snažili jednotlivé podklady navržené oběma stranami hodnotit kriticky a upozornili na určitá skutková zjištění, která se jeví jako problematická (sporná, nejednoznačná), ale zároveň vybrali i ta skutková zjištění či dílčí hodnotící závěry, ze kterých bylo možné při rozhodování vycházet.
67. Takový postup neshledal soud jako rozporný se zásadou materiální pravdy, ani s tím spojenou úpravou § 51 odst. 1 správního řádu. Postupu správního orgánu nelze nic vytknout ani z toho pohledu, že se týkal posuzování odborných posudků. Na tomto místě je vhodné poznamenat, že podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 2. 2016, č.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

j. 3 As 86/2014 - 49, „*správní orgán nemá povinnost převzít závěry odborného posouzení, pokud dojde k závěru, že vykazuje nedostatky, které jej činí (...) nepoužitelnými.*“

68. Soud přitom nerozumí tvrzení žalobkyně, že za důkaz nelze považovat jednotlivá tvrzení, ale posudek jako celek. To podle soudu správní orgány nezpochybňovaly. Pokud tím žalobkyně naráží na závěr žalovaného, že tvrzení jí navrženého znalce Š. ve znaleckém posudku ze dne 20. 1. 2020 ve vztahu k určení doby realizace niky v podobě výrazů „*zřejmě*“ a „*pravděpodobně*“ je nutno považovat jen za domněnku, a nikoliv konkrétní důkaz, je třeba závěru žalovaného přisvědčit, a to vzhledem k tomu, že určení doby realizace niky je ústřední otázkou všech předložených znaleckých posudků. Pokud tedy odborný znalec používá nejednoznačné výrazy ve vztahu k této jím posuzované ústřední otázce, nelze zcela jistě takový důkaz brát jako nezpochybnitelný či významně relevantní (což nebrání použití určitých dílčích skutkových zjištění ve znaleckém posudku obsažených, jsou-li přesvědčivě odůvodněna).
69. Soud ve shodě se správními orgány uzavírá, že teprve expertní posudek S. přinesl určitá konkrétní zhodnocení a s tím spojený odborný názor (jenž dále a ve spojení s posudkem P. podporuje závěry soudu rozvedené výše). Ani ten však nebyl schopen jednoznačně a průkazně odpovědět na otázku, kdy byla nika realizována. Byť tedy za jiných okolností může být znalecký či jiný odborný posudek důležitým podkladem pro rozhodnutí, v projednávané věci je zřejmé, že předložené posudky (vyjádření) nejsou způsobilé dostatečně hodnotit potřebný předmět dokazování. Proto bylo nutné zohlednit i další důkazy, zejména příslušnou dokumentaci. Rozhodnutí žalovaného považuje soud v tomto směru za jednoznačné, dostatečně srozumitelné a vycházející ze všech v řízení zjištěných skutečností.

d) K hodnocení ostatních podkladů a neprovedení výsledku Š.

70. Jak již soud naznačil výše, na shora uvedených závěrech by pak nemohl nic změnit ani případný výsledek Š., předchozího vlastníka předmětné bytové jednotky, kterou společně s manželkou vlastnili v letech 2002-2003. K tomu soud v první řadě připomíná, že žalobkyně ve správním řízení předložila písemné prohlášení manželů Š. ze dne 31. 7. 2015, v němž manželé prohlásili, že stav bytové jednotky s nikou v kuchyňském koutě odpovídá stavu, ve kterém ji v roce 2002 zakoupili a taktéž ji v tomto stavu v roce 2003 prodali žalobkyni. Je proto skutečně s podivem, jak uváděla i žalobkyně při ústním jednání, že předseda SVJ K. až nyní v řízení před soudem tvrdí, že se měl Š. k provedeným úpravám přihlásit. I kdyby tomu tak však bylo, nemění to nic na tom, že se jedná o nepovolenou stavbu a že je tedy možné rozhodnout o jejím odstranění. Proto se soud rozhodl navrženou svědeckou výpověď z důvodu nadbytečnosti neprovést, jelikož pro posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí postačí písemná vyjádření a další podklady, která jsou součástí správního spisu.
71. Pokud jde o samotné vyjádření manželů Š., z něj pak nelze usuzovat nic jiného, než že v době, kdy bytovou jednotku vlastnili, neprováděli v ní žádné stavební úpravy, které by vedly k vybudování niky do světlíku. Toto tvrzení je bez dalšího pro posouzení věci irelevantní, navíc je zpochybňuje skutečnost, že v roce 2003, kdy manželé Š. žádali o vydání rozhodnutí o změně užívání prostor na bytovou jednotku, jimi předložená dokumentace odpovídala poslednímu kolaudovanému stavu z roku 1994, tedy stavu bez niky. Předmětné prohlášení tudíž pozici žalobkyně nijak neposiluje.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

72. Z prohlášení paní J. H. ze dne 30. 3. 2017 vyplývá, že v letech 1993 – 1994 byla se svým manželem spoluvlastníkem předmětného bytového domu a že v bytové jednotce, kterou dnes vlastní žalobkyně, neprováděli žádné stavební úpravy. Podle žalobkyně je třeba z tohoto prohlášení, a to i vzhledem k ostatním okolnostem, učinit závěr, že se v letech 1993 – 1994 nika v bytové jednotce již nacházela, tedy že v době, kdy manželé bytový dům koupili, byla nika součástí bytové jednotky. Takový závěr však podle soudu z předmětného prohlášení („*Tímto prohlašuji, že jsme v uvedené jednotce X v objektu č.p. X na uvedené adrese neprováděli žádné stavební úpravy*“) nelze dovodit. Z prohlášení se jednoznačně nepodává, že by nika byla součástí bytové jednotky již před rokem 1993, respektive, že by manželé H. zakoupili bytový dům s jednotkou, jejíž součástí by byl vestavek do světlíku. I na tomto místě lze přisvědčit závěru žalovaného obsaženému ve vyjádření k žalobě, že z uvedeného prohlášení paní H. lze stejně tak učinit závěr opačný, a to, že v letech 1993 – 1994 se nika v bytové jednotce nenacházela. Obsah prohlášení paní H. je zřejmý, a to, že v letech 1993 – 1994, kdy bytovou jednotku vlastnili, s manželem neprováděli žádné stavební úpravy – nic více z něj jednoznačně dovodit nelze.
73. Byť se žalovaný přímo v napadeném rozhodnutí k prohlášení paní H. nevyjadřuje, nelze mu toto dávat k tíži, jelikož žádná odvolací námitka nebyla přímo ve vztahu k tomuto prohlášení namířena. Přesto se žalovaný zcela logickým způsobem s prohlášením paní H. nepřímým vypořádal, když v napadeném rozhodnutí konstatoval, že „*dokladová část spisu obsahuje podrobný protokol z místního šetření o průběhu kolaudačního řízení ze dne 5. 9. 1994, podle něhož nebyly zjištěny odchylky skutečného stavu od předložené dokumentace. Projektová dokumentace doložená k žádosti o změnu v užívání předmětného prostoru z r. 2003 na bytovou jednotku 1+1 rovněž žádnou niku neobsahovala. Poslední kolaudovaný stav domu č. p. X v k. ú. X dokládá, že jednotka č. X v předmětném domě niku neměla a tento stav je pro stavební úřad směrodatný*“ (pozn. zvýraznění doplněno).
74. Žalovaný nadto ve vyjádření k žalobě ve vztahu k prohlášení paní H. příhodně odkazuje na prohlášení společnosti LARI, obsažené ve správním spise, ze kterého plyne, že v roce 1994 nika nebyla součástí bytové jednotky. Soud proto nemůže přisvědčit názoru žalobkyně, že pochybil, pokud prohlášení paní H. či manželů Š. výslovně nezpochybnil (a ani je nevyslechl).
75. Soud k tomu dodává, že správní orgán tedy ani neměl důvod prohlášení paní H. zpochybnit, protože jestli paní H. tvrdí, že v letech 1993 – 1994 v bytové jednotce stavební úpravy neprováděli, lze tomu s ohledem na další skutečnosti věřit. Zároveň však z toho nelze činit jakékoli jiné závěry, ať už stran toho, že nika v bytové jednotce byla již před rokem 1993, či naopak, že se stala její součástí až po roce 1994. S ohledem na prohlášení společnosti LARI ze dne 25. 6. 2015 a ze dne 5. 12. 2017 soud opakovaně připomíná, že nika do světlíku byla podle všeho vybudována až po roce 1994, respektive po kolaudaci v roce 1994. Z prohlášení společnosti LARI ze dne 25. 6. 2015 vyplývá, že předmětná společnost v dubnu roku 1994 vyprojektovala z bývalé dílny jednotku č. 1 ve druhém podzemním podlaží a taktéž k tomu zhotovila kolaudační výkres, který byl součástí kolaudačního řízení a Prohlášení vlastníka ze dne 13. 6. 1994. Podle vyjádření této společnosti bylo vše vyprojektováno tak, aby celá jednotka vůbec nezasahovala do společného světlíku: „*Hranice jednotky č. X se nachází před tímto světlíkem a tvoří ji obvodová zeď tohoto světlíku*“. Jinými slovy, v projektu z dubna 1994 nebylo vyprojektováno žádné místo v bytové jednotce, kde by byla nika. Společnost dodává, že podle kolaudačního výkresu a výkresu pro Prohlášení vlastníka je světlík nezastavěným
- Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

prostorem. Z prohlášení ze dne 5. 12. 2017 dále plyne, že společnost LARI při vypracování projektové dokumentace vycházela ze stávajícího stavu, nikoliv z historických plánů.

76. S ohledem na časovou posloupnost (ze správního spisu soud seznal, že na základě kupní smlouvy ze dne 27. 9. 1993 od manželů H. dům koupila společnost GORAX Praha spol. s.r.o., která poté dne 16. 6. 1994 učinila Prohlášení vlastníka budovy ve smyslu § 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) a na základě toho, že v dokumentaci z dubna roku 1994 žádná nika, natož nika zasahující do společného světlíku, není (a nepočítá s ní ani Prohlášení vlastníka), a ze skutečnosti, že bytový dům dne 12. 10. 1993 nabyt od manželů H. do vlastnictví jiný vlastník, soud dovodil, že manželé H. předmětné stavební úpravy nejspíše opravdu neprovedli.

VII.C K existenci a ochraně dobré víry žalobkyně

/druhý okruh žalobních námitek/

77. V rámci druhého okruhu žalobních bodů žalobkyně namítala porušení své dobré víry. Žalobkyně vnímá postup správních orgánů jako ryze formalistický, působící újmu bez dalšího prospěchu pro někoho jiného.
78. Soud této námitce přisvědčit nemůže, když v postupu správních orgánů neshledává rozpor se zásadou šetření (ochrany) práv nabytých v dobré víře zakotvenou v § 2 odst. 3 správního řádu. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 22. 9. 2011, č. j. 1 As 94/2011 - 102, vyložil význam dobré víry: „dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem“ a „samotná nevědomost tedy nepředstavuje dobrou víru. K naplnění dobré víry je navíc potřeba objektivní nemožnost rozpoznat skutečný stav věci“. Institut ochrany dobré víry ve správním právu je nutno vnímat zejména ve vztahu k ochraně práv nabytých ze správních rozhodnutí či jiných úkonů správních orgánů, byť soud uznává, že někdy je třeba i ve správním právu přistupovat k dobré víře obecně jako k subjektivnímu přesvědčení o vzniku a existenci určitého práva (Fiala, Z. a kol., *Správní řád: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. Praktický komentář, § 2). Pokud žalobkyně tvrdí, že bytovou jednotku již s nikou nabyla, tedy, že vestavek provedl někdo z předchozích vlastníků bytové jednotky, a proto po ní nelze spravedlivě požadovat, aby nesla veškerou újmu spojenou s odstraněním niky, lze k tomu ve světle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 4. 2020, č. j. 2 As 227/2019 - 37, uvést, že žalobkyně měla od prodávajícího při převodu bytové jednotky obdržet veškerou dokumentaci, a závisí tak na obezřetnosti kupujícího (žalobkyně), aby si ověřila, zda kupovaná věc neměla právní vady. Je ostatně v zájmu žalobkyně, aby věc v jejím vlastnictví nebyla zatížena vadou. Odpovědnost v tomto ohledu tížila právě žalobkyni, jež si měla maximálně strážít svá práva, a to zvláště v situaci, kdy existenci vestavku nelze vnímat jako zcela nepatrnou odchylku od původní dokumentace, jež by si žalobkyně rozumně nemohla všimnout.
79. Pokud by měl soud otázku dobré víry rozvést dále, pak k výše uvedenému dodává, že z žádné dřívější dokumentace předmětné jednotky, či z rozhodnutí stavebního úřadu nevyplývala byť sebemenší indicie naznačující, že její součástí je i vestavek do světlíku, resp. že by ten byl dodatečně stavebním úřadem schválen či snad jinak neformálně akceptován. Pro úplnost soud dodává, že takové ujištění žalobkyně ani výslovně nenamítá a netvrdí například ani to, že by byla v tomto ohledu jakkoli relevantně ujištěna předchozími vlastníky manželi Š. Soud tak neshledává žádný úkon stavebního úřadu, jenž by případnou dobrou víru žalobkyně zakládal.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

80. Soud zdůrazňuje, že rozhodování ve stavebním právu je zásadně rozhodováním *in rem*, proto skutečnost, že vestavek realizoval případně někdo z předchůdců žalobkyně, nemůže znamenat, že žalobkyni, jako vlastníkovu jednotky, nelze jeho odstranění uložit (povinnost nadto byla uložena všem spoluvlastníkům bytového domu). Bylo především odpovědností žalobkyně, aby případný nesoulad skutečného a dokumentovaného stavu řešila. Pokud žalobkyně z částečně pochopitelných důvodů (nepohodlí při odstraňování stavby, změna ve využívání kuchyně) neměla zájem na tom, aby byl odstraněn nesoulad mezi právním a skutečným stavem, nelze ale ostatním spoluvlastníkům vytýkat, že oni jako spoluvlastníci společné části bytového domu, do které bylo provedením vestavku zasaženo, takový zájem mají (s ohledem na vzniklé nesrovnalosti ve vlastnických podílech, ale i vzhledem k případnému vlivu na údržbu a bezpečnost budovy). V tomto ohledu se tak nelze odvolávat na institut dobré víry – správní orgány nepostupovaly v rozporu s § 2 odst. 3 správního řádu.
81. Konečně, i kdyby soud připustil, že nika v bytě existovala i před rokem 1993 (přestože na základě výše popsaných úvah má prakticky za jisté, že v roce 1994 nika součástí bytové jednotky nebyla), musel by v rámci úvah o významu této skutečnosti zvážit, jaký vliv by to mohlo mít na závěr učiněný soudem. Potom by totiž byl soud nucen posoudit správnost projektové dokumentace pro kolaudaci z roku 1994 a vliv závěrů tehdy provedeného kolaudačního rozhodnutí (jež se nadto mělo týkat jen určitých změn v rámci II. podzemního podlaží). Pokud by snad byl v roce 1994 postupem stavebního úřadu stav s nikou fakticky akceptován, lze teoreticky uvažovat o tom, že žalobkyni (resp. vlastníkovu dané jednotky obecně) mohla být založena dobrá víra v řádný stav a kolaudaci jednotky (v soulad mezi faktickým a dokumentovaným, resp. schváleným stavem). Takový stav se však z ničeho nepodává a především neodpovídá ani Prohlášení vlastníka, v němž je jednotka vymezena bez světlíku – o dobré víře vlastníka jednotky by proto šlo hovořit jen stěží.
82. Soud je navíc přesvědčen o tom, že taková potenciální dobrá víra by nemohla převážit nejen veřejný zájem, ale zejména zájem ostatních spoluvlastníků na řádném projednání takové stavební úpravy zákonem předvídaným způsobem, vč. realizace účastnických práv dotčených osob (zvláště, pokud se nachází ve společných prostorech bytového domu). Ze skutkového stavu věci je podle soudu zřejmé, že by zde byl poměřován zájem jednotlivce (žalobkyně) a většiny (ostatních spoluvlastníků). Ochrana dobré víry je přitom jen jednou z mnoha zásad, jimiž se řídí činnost správních orgánů, potažmo právní řád obecně, nelze ji nijak absolutizovat. Jinak řečeno, soud by musel vážit mezi principem právní jistoty (jehož projevem je i ochrana dobré víry) a tím, zda v projednávané věci nepřevažují jiné zájmy, které je třeba zohlednit. I v této hypotetické rovině by přitom podle soudu bylo nutné upřednostnit zájmy ostatních spoluvlastníků, popř. i veřejný zájem spojený s řádnou údržbou a tedy i bezpečností světlíku. Pro úplnost pak soud dodává, že pokud se žalobkyně dovolávala dobrých mravů, ty jsou jako institut soukromého práva pro posouzení postupu správních orgánů irelevantní, hodnocení vzájemných soukromých vztahů mezi žalobkyní a ostatními spoluvlastníky správnímu soudu nepřísluší (při odstranění stavby se posuzuje toliko soulad s předpisy veřejného práva).
83. Soud taktéž nemůže přisvědčit žalobkyni, že by se snad ze strany správních orgánů jednalo o přepjatý formalismus, a to již s ohledem na výše rozebraný smysl řízení o nařízení odstranění stavby, respektive označení určité stavby za nepovolenou. Je třeba zde vnímat, že předmětnou právní úpravou nepovolených staveb je sledován cíl v podobě zajištění souladu skutečného stavu se stavem právním. V každém případě zde vyvstává do popředí

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

potřeba chránit ostatní dotčené vlastníky, kteří by utrpěli újmu na základě nezákonného postupu stavebníka, a také otázka zájmů chráněných stavebním či jiným zvláštním zákonem. Základní možností pro stavebníka, jak se vyhnout nařízení odstranění nepovolené stavby, je požádat o dodatečné povolení stavby, pro které je však nutno splnit všechny podmínky stavebním zákonem stanovené. Naplnění podmínek pro dodatečné povolení musí být prokázáno, a to tak, že důkazní břemeno leží na žadateli o dodatečné povolení stavby, tedy zde žalobkyně (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 67/2011 - 108). Proto, i když žalobkyně (dokonce dvakrát) požádala o dodatečné povolení, je zřejmé, že nesplnila jednu z podmínek pro povolení předmětné stavební úpravy. Touto podmínkou je souhlas ostatních spoluvlastníků bytového domu, a to vzhledem k tomu, že stavební úpravou došlo k zásahu do společných prostor bytového domu. Je zřejmé, že souhlas ostatních spoluvlastníků je zde podmínkou *sine qua non*, bez které stavební úřad nemůže předmětnou stavební úpravu dodatečně povolit. Argumentuje-li žalobkyně, že souhlas ostatních spoluvlastníků nezískala na základě osobních sporů (nehledě na to, že ze zápisu ze Shromáždění SVJ ze dne 18. 11. 2015 vyplývá, že žalobkyně v rámci žádosti o dodatečné povolení ostatní spoluvlastníky o této skutečnosti neinformovala, a o souhlas je taktéž nepožádala), nepřísluší správnímu soudu toto ze své pozice posuzovat. V tomto ohledu nezbývá nic jiného, než žalobkyni odkázat na civilní soud, kde by se mohla v teoretické rovině za určitých podmínek domáhat nahrazení projevu vůle spoluvlastníků.

84. V návaznosti na vše výše uvedené pak soud dodává, že ve věci neshledal ani důvod pro aplikaci závěrů již citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1956/19. Jakkoli soud nepochybně, že podle Ústavního soudu nemůže být rozhodování o odstranění stavby automatické a ve výjimečných případech je nutné posuzovat i přiměřenost takového opatření, nelze opomíjet, že v projednávané věci pro závěr o neodstranění stavby nejsou splněny podmínky. Je tomu tak především z důvodu zásahu do práv ostatních spoluvlastníků domu, kteří s umístěním vestavku ve společném světlíku nesouhlasí – jedná se tak o poměrování významu jednotlivých zájmů (zájmu žalobkyně a vedle toho zájmu ostatních spoluvlastníků předmětného bytového domu).
85. Právě uvedené platí tím spíše, pokud ostatní spoluvlastníci (resp. SVJ) v průběhu celého správního řízení a i nyní upozorňují na komplikace spojené s existencí nepovolené stavby. Zpočátku to bylo spojené především s otázkou umístění a odvětrání plynového kotle, jež byla později vyřešena, stále však zůstává problém přístupnosti dna světlíku a blízkost vedení havarijní kanalizace.
86. Žalobkyně tvrdí, že není dána souvislost mezi existencí niky a stoupacím vedením kanalizace, respektive jeho rekonstrukcí, a toto tvrzení ostatních spoluvlastníků tak žalobkyně vnímá jako „účelové, bez jakéhokoliv reálného základu“. Byť žalovaný k otázce existence stoupacího vedení vodovodu a kanalizace ve vyjádření k žalobě uvedl, že k jeho umístění se nelze vyjádřit, „neboť v kolaudačních plánech z 24. 10. 1940 nejsou rozvody instalací zakresleny“ a že pro účely posouzení oprávněnosti niky vestavěné do světlíku není toto rozhodné, lze tuto otázku nicméně považovat za relevantní s ohledem na výše nastíněné poměrování jednotlivých zájmů.
87. Soud při svém rozhodování vzal v úvahu odborný posudek systému vnitřní kanalizace, z něho vyplývá, že je stoupací potrubí v havarijním stavu. Tvrzení žalobkyně, opřené o vyjádření M., že světlíkem stoupací rozvody být vedeny nemohou, a proto existence vestavku nijak nebrání rekonstrukci stoupacích rozvodů, lze přitom konfrontovat Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

s obsahem předmětného odborného posudku, ze kterého vyplývá, že na místním šetření v souvislosti s existencí nepovoleného vestavku do světlíku měla být zástupcem stavebního úřadu odsouhlasena možnost vedení potrubí v prostoru světlíku. Z předmětného odborného posudku vyplývá, že kanalizační svislé odpadní potrubí je vedeno po celé výšce objektu a je původní, taktéž původní je i systém ležatého potrubí, který je veden pod podlahou 2. podzemí až do kanalizační přípojky a veřejné kanalizace. Posuzované kanalizační potrubí vede v obvodové stěně objektu, kde jsou připojeny koupelny a kuchyně z bytové části, tento prostor pak sousedí se světlíkem. Stav posuzovaného potrubí je podle závěrů posudku zcela nevyhovující pro odvod odpadních vod (splaškové vody), přičemž je zejména viditelná podélná prasklina potrubí a s tím spojené propouštění odpadní vody mimo potrubí uložené ve zdi, čímž dochází k viditelným (i z obytných částí) průsakům skrze vrstvy omítky a malby. Je zřejmé, že jediným efektivním řešením je instalace nového potrubí. Z posuzovaného odborného posudku se též podává, že vedení ve světlíku je možné a není k tomu třeba stavebního řízení – samotný světlík již dávno plní funkci instalačního prostoru, kterým jsou vedeny další technické rozvody pro tento i sousedící objekt.

88. Jinými slovy řečeno, nikdo netvrdil a netvrdí to ani soud, že by havarijní kanalizační potrubí bylo vedeno přímo ve světlíku (na což žalobkyně při jednání poukazovala). Nachází se však v obvodové zdi vedle něj a řádný přístup ke světlíku tak jistě rekonstrukci potrubí může usnadnit (být manipulačním prostorem), tím spíše, pokud svislé potrubí ústí do ležatého právě pod bytem žalobkyně (jakkoli to neznamená, že by pro výměnu potrubí byl volný světlík zcela nezbytný; o tom předložené podklady skutečně ničeho nevypovídají). Zároveň může světlík podle všeho sloužit jako vhodný prostor k instalaci nového kanalizačního potrubí. Soud dodává, že při svém rozhodování se řídil i skutečností, že na základě vícero vyjádření (jmenovitě viz bod 24 tohoto rozsudku) je zřejmé, že ponecháním současného stavu, tedy ponecháním vestavku do světlíku, by potenciálně mohlo být ohroženo vícero veřejných zájmů. Konkrétně by mohl ohrožen jak veřejný zájem na požární bezpečnosti všech obyvatel bytového domu, ale i zájem sousedů a dalších osob, pokud by například v důsledku nedostatečné údržby (z podkladů plyne, že čištění světlíku je vlivem existence vestavku do větrací šachty ztíženo, respektive jsou s tím spojeny vyšší náklady pro spoluvlastníky bytového domu) došlo ke vznícení předmětů na dně světlíku. Proto nelze přisvědčit žalobkyni, že by existence vestavku nezasahovala do práv jiných osob a že by odstranění nebylo nikomu ku prospěchu.
89. Soud si je vědom, že svým rozhodnutím do určité míry způsobí žalobkyni újmu, ostatně této újmy si byl vědom již při rozhodování, zda žalobkyni vyhoví a přizná žalobě odkladný účinek. Nakonec byl žalobě odkladný účinek soudem přiznán, a to i s vědomím, že dokud ze strany soudu nebudou náležitě posouzeny veškeré pro danou věc rozhodné skutečnosti, nebylo by spravedlivé požadovat, aby k odstranění niky a k obnovení původního stavu došlo, a to i vzhledem k nevratnosti takové stavební úpravy. Jak přitom byli účastníci upozorněni, rozhodnutí o odkladném účinku nijak nepředbíhá rozhodnutí ve věci samé. Soud přitom dospěl k výše uvedenému závěru, že rozhodnutí žalovaného není nezákonné, a žalobkyně tak bude nucena zásah do svého vlastnického práva strpět. Újma, kterou žalobkyně předmětným zásahem utrpí (tato újma spočívá v tom, že přijde pouze o část prostoru v kuchyni, která je vůči zbytku předmětné bytové jednotky nevýznamnou), není v porovnání se zásahem do právní sféry ostatních spoluvlastníků (změna vlastnických podílů vlivem zabránění části společného prostoru a s tím spojený výdaj na změnu Prohlášení vlastníka, zvýšené náklady na údržbu světlíku, možné komplikace při Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

opravě kanalizačního vedení) tolik významná. Byla to ostatně sama žalobkyně, kdo u jednání před soudem uvedla, že by pro ni odstranění vestavku „nebylo velkým problémem“, že jí vadí hlavně absurdita celé věci a že potřeba změny dispozice bude spočívat jen v přesunu pračky a přípojky vody. Již jen na okraj soud doplňuje, že na řešení existence nepovolené stavby zasahující do společných částí domu, nadto omezující přístup do společného světlíku, nevidí nic absurdního a pro postoj ostatních spoluvlastníků má pochopení.

90. K tomu soud podpůrně poukazuje i na to, že povinnými k odstranění nepovolené stavby jsou všichni spoluvlastníci, z čehož vyplývá, že žalobkyně se s ohledem na výši svého vlastnického podílu bude na samotném odstranění podílet pouze ve výši 2,56 % všech nákladů. Z podmínek rozhodnutí stavebního úřadu je dále zřejmý úmysl minimalizovat zásah, respektive újmu na straně žalobkyně alespoň tím, že odstranění nepovolené stavební úpravy a stavební práce spojené s obnovením do původního kolaudačního stavu z roku 1940 mají být vzájemně koordinovány a dokončeny do 21 dní od jejich zahájení.

VIII. Závěr a náklady řízení

91. Na základě všech shora uvedených skutečností soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
92. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch, proto jí právo na náhradu nákladů řízení nenáleží. Žalovanému pak žádné náklady v souvislosti s vedením předmětného řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly. Soud mu proto náhradu nákladů řízení nepřiznal.
93. O náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. tak, že jim náhradu nákladů nepřiznal, neboť jim v tomto řízení ani neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jim náklady případně vznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.

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.

Praha 14. 11. 2022

Mgr. Martin Lachmann v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.