



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Molka a soudců JUDr. Radana Malíka a JUDr. Barbary Pořízkové v právní věci žalobkyně: **I. J.**, zast. JUDr. Filipem Hruškou, advokátem se sídlem Tábořská 619/46, Praha 4, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 2. 2021, č. j. MHMP 146529/2021, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 2022, č. j. 17 A 51/2021-100,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalobkyni **se vrací** poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti ve výši **1 000 Kč**, který jí bude vyplacen z účtu Nejvyššího správního soudu do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce JUDr. Filipa Hrušky, advokáta se sídlem Tábořská 619, Praha 4.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Úřad městské části Praha 4 (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 27. 11. 2019, č. j. P4/532762/19/OST/JAHA, nařídil podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), odstranit změnu stavby bytového domu č. p. X (dále také „bytový dům“). Změnou stavby, kterou stavební úřad nařídil odstranit, byla nástavba na terase v 8. nadzemním podlaží, kterou byly zřízeny dvě nové místnosti navazující na původní vstupy do jednotky č. X ve vlastnictví žalobkyně a J. Š. (dále také „nástavba“). Povinnost odstranit nástavbu uložil stavební úřad žalobkyni, J. Š. a všem ostatním vlastníkům jednotek v bytovém domě.

[2] Žalovaný v záhlaví uvedeným rozhodnutím zamítl odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu. Dospěl k závěru, že nástavba zasáhla do nosných částí konstrukcí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Uložení povinnosti odstranit

nástavbu nejen žalobkyni a J. Š., ale i všem ostatním vlastníkům jednotek, bylo proto v souladu s § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle kterého stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby.

[3] Žalobkyně proti rozhodnutí žalovaného podala žalobu k Městskému soudu v Praze (dále jen „městský soud“), který ji v záhlaví uvedeným rozsudkem zamítnul. Rozhodnutí stavebního úřadu podle něj sice neobsahuje zdůvodnění toho, proč byla povinnost odstranit nástavbu uložena všem vlastníkům jednotek v domě, tato vada však byla zhojena rozhodnutím žalovaného, které s rozhodnutím stavebního úřadu tvoří jeden celek. Žalovaný sice mohl být v odůvodnění explicitnější a výslovně odkázat na příslušné právní předpisy, zejména na § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“). Jeho úvaha, že vlastníky nástavby se vzhledem k jejímu zásahu do společných částí domu stali kromě žalobkyně a J. Š. také všichni vlastníci jednotek v bytovém domě, a proto jim byla všem uložena povinnost odstranit nástavbu, však byla dostačující a souladná s citovanými předpisy.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření

[4] Žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) napadla rozsudek městského soudu kasační stížností z důvodu uvedeného v § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“).

[5] Uložení povinnosti odstranit stavbu podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona musí předcházet nepochybné a řádně odůvodněné zjištění vlastníka stavby. Závěr, že implicitní úvaha žalovaného o vlastnictví nástavby je dostačující, je nesprávný, neboť stěžovatelka není schopna ani oprávněna dovozovat implicitní závěry správních orgánů a není ani schopna proti nim brojit opravnými prostředky. Úvaha žalovaného není správná ani věcně, neboť pouhý zásah do společných částí bytového domu není právním titulem pro vznik vlastnictví nástavby všem vlastníkům domu. Podle stěžovatelky jsou vlastníky nástavby pouze ona a J. Š..

[6] Stěžovatelka zároveň navrhla, aby Nejvyšší správní soud (dále též „NSS“) kasační stížnosti přiznal odkladný účinek, neboť výkon rozhodnutí správních orgánů může být veden vůči všem vlastníkům jednotek. Kterýkoliv z nich tak bude mít povinnost odstranit nástavbu, v rámci čehož by bez souhlasu či dokonce vědomí stěžovatelky vstupovaly do jejího obydlí třetí osoby, a narušovaly tak jeho nedotknutelnost chráněnou Listinou základních práv a svobod.

[7] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti navrhnul její zamítnutí. Nástavba zasáhla do společných částí domu a bude do nich zasaženo také při jejím odstraňování. Rovněž soudy v občanském soudním řízení dospěly k závěru, že nástavba zasáhla do společných částí domu, a nařídily stěžovateli a J. Š. nástavbu odstranit. Obvodové stěny a střecha nástavby jsou s ohledem na znění § 1160 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 366/2013 Sb. součástí společných částí domu, nástavba byla nadto provedena na společných částech domu. Spoluvlastníky společných částí domu jsou všichni vlastníci

pokračování

bytových jednotek, a proto jim bylo všem v souladu s § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařízeno odstranění stavby.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[8] Nejvyšší správní soud posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že byla podána včas a jde o rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná. Dále dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[9] Stěžovatelka v kasační stížnosti rozporuje věcnou správnost závěru městského soudu a správních orgánů, že vlastníky nástavby ve smyslu § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kterým mělo být uloženo její odstranění, jsou všichni vlastníci jednotek.

[10] Stěžovatelka nejdříve v odvolání namítla, že se stavební úřad nezabýval tím, zda jsou osoby, kterým nařídil odstranění stavby, také jejími vlastníky. Jednalo se tak o námitku nepřezkoumatelnosti, kterou žalovaný vypořádal konstatováním, že odstranění nástavby bylo nařízeno všem spoluvlastníkům společných částí domu, neboť nástavbou bylo zasaženo do nosných částí konstrukcí domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

[11] V žalobě pak stěžovatelka opět vznesla námitku nepřezkoumatelnosti správních rozhodnutí a namítla, že z toho, že nástavbou bylo zasaženo do společných částí domu, nelze bez dalšího dovozovat, že se nástavba stala spoluvlastnictvím všech vlastníků jednotek. Městský soud námitku nepřezkoumatelnosti shledal nedůvodnou, neboť žalovaný podle něj sice výslovně neodkázal na relevantní právní úpravu, danou námitku však věcně vypořádal. Nadto ji podle městského soudu vypořádal správně, neboť z příslušné právní úpravy vyplývá, které části nemovité věci jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a vzhledem k tomu, že nástavba obsahuje i tyto části, bylo na místě nařídit její odstranění všem vlastníků jednotek.

[12] V kasační stížnosti však stěžovatelka pokračuje v polemice ohledně vlastnického práva k nástavbě a tvrdí, že vlastníky nástavby jsou pouze ona a J. Š. jako stavebníci, a nikoliv všichni vlastníci jednotek v domě. Podle NSS tím však stěžovatelka do značné míry uměle vytváří dojem, že otázka vlastnického práva k nástavbě byla a nadále je sporná, přičemž stále opakuje tutéž argumentaci a v zásadě ignoruje podstatu argumentace žalovaného a městského soudu.

[13] Městský soud totiž v napadeném rozsudku výslovně vysvětlil, a to včetně odkazů na příslušnou právní úpravu, v čem spočívá specifikum bytového spoluvlastnictví a z něj vyplývajícího spoluvlastnictví společných částí bytového domu, a tedy proč stavební úřad uložil povinnost odstranit nástavbu všem spoluvlastníkům bytového domu.

[14] Občanský zákoník ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví uvádí v § 1160 odst. 1, že společné jsou *alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně*. Podle druhého odstavce téhož ustanovení jsou společnými *stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu [...]*. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Podle § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., ze kterého vycházel krajský soud, jsou společnými částmi domu *balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras...*, podle písm. a) téhož ustanovení jsou dále společnými částmi domu *vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu*, a podle písm. b) téhož ustanovení je společnou částí *střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, bromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních...*

[15] Z těchto ustanovení vyplývá, že nehledě na to, kdo je vlastníkem konkrétní jednotky, existují v bytovém domě určité části, ke kterým svědčí (spolu)vlastnické právo všem vlastníkům jednotek v daném domě. Je-li tedy součástí jednotky ve vlastnictví konkrétní osoby například nosná zeď, k této nosné zdi svědčí na základě § 1160 občanského zákoníku vlastnické právo všem vlastníkům bytových jednotek v daném domě, jakkoliv je fakticky přístupná pouze vlastníkovu bytové jednotky. Pokud je pak „*stavební zásah, který je v rozporu se stavebním zákonem, proveden ve společné části bytového domu (o čemž v projednávané věci není sporu)*, potom jsou povinni tento nežádoucí stav napravit všichni spoluvlastníci věci.“ (rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2010, č. j. 9 As 41/2009-109; obdobně rozsudek NSS ze dne 20. 10. 2014, č. j. 8 As 61/2013-50).

[16] Pokud tedy žalovaný a městský soud uvedli, že stěžovatelka a J. Š. nástavbou zasáhli do nosných konstrukcí, tedy společných částí domu, a proto bylo odstranění uloženo všem vlastníkům jednotek, nijak tím nezpochybňují vlastnické právo stěžovatelky k nástavbě, resp. k jednotce č. 1823/472, ani netvrdí, že spoluvlastníky *celé nástavby* jsou všichni vlastníci jednotek v domě. Konstatovali tím pouze, že jelikož nástavba zasahuje do společných částí domu, má stavební úřad uložit povinnost odstranit ji také spoluvlastníkům společných částí domu, tedy všem vlastníkům jednotek. Skutečnost, že nástavba zasahuje do společných částí domu a zároveň se *mimo jiné* skládá ze společných částí domu, je v tomto případě podle NSS skutkově i právně zcela zřejmá a stěžovatelka to ani nerozpорије. To bylo postaveno najisto i v pravomocném rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 20. 2. 2019, č. j. 8 C 353/2017-103, jímž byla stěžovatelce a J. Š. uložena povinnost odstranit nástavbu jakožto stavbu neoprávněnou. Nejedná se tak o situaci, kdy by bylo skutkově či právně sporné, komu svědčí vlastnické právo, například z důvodu zpochybnění nabývacího titulu či jiných právních vztahů, které by nesporně po správních orgánech vyžadovaly mnohem podrobnější a důslednější odůvodnění při určení vlastníka, jemuž je povinnost stavbu odstranit ukládána (*a contrario* rozsudek NSS ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 44/2017-24; či rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. 10. 2013, č. j. 9 A 127/2010-66).

[17] Nejvyšší správní soud proto shledal argumentaci žalovaného a městského soudu správnou a dostačující.

[18] Nejvyšší správní soud neshledal důvodnou ani námitku stěžovatelky, že nedostatečná argumentace žalovaného jí bránila v řádném uplatnění opravného prostředku, respektive argumentace v něm. Jak už uvedl městský soud, argumentace žalovaného mohla být při vypořádání otázky, komu uložit povinnost odstranit nástavbu, nepochybně konkrétnější a podrobnější. V projednávaném případě se však jednalo pouze o zdůvodnění, proč je s ohledem na specifika bytového spoluvlastnictví ukládána povinnost odstranit nástavbu všem vlastníkům jednotek, a nikoliv o skutečný spor, ať už v rovině skutkové či

pokračování

právní, kdo je vlastníkem nástavby. Bylo by tudíž projevem formalismu rušit rozhodnutí žalovaného jenom proto, aby doplnil citace příslušné právní úpravy a podrobněji ji rozvedl, ačkoliv na postavení stěžovatelky by se ve výsledku nic nezměnilo (k formalismu a vadám odůvodňujícím zrušení rozhodnutí viz analogicky usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 10. 2017, č. j. 4 As 165/2016-46, č. 3656/2018 Sb. NSS).

[19] Pokud měla stěžovatelka za to, že je otázka vlastnictví k nástavbě po stránce skutkové či právní sporná, nic, tedy ani odůvodnění napadených rozhodnutí, jí nebránilo ve vznesení odpovídajících tvrzení a předložení případných důkazů, které by svědčily o jejich důvodnosti. Stěžovatelka se však po celou dobu řízení omezila pouze na strohé tvrzení o věcné nesprávnosti závěrů žalovaného a městského soudu, které se nadto s jejich argumenty do značné míry mýlí.

IV. Závěr a náklady řízení

[20] Z výše uvedeného vyplývá, že napadený rozsudek městského soudu není nezákonný z důvodů namítaných v kasační stížnosti. Proto NSS kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl podle § 110 odst. 1 s. ř. s.

[21] Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1, větu první, ve spojení s § 120 s. ř. s., podle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatelka ve věci neměla úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný měl ve věci plný úspěch, avšak jemu žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly, a proto mu je soud nepřiznává.

[22] Stěžovatelka zaplatila soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti ve výši 1 000 Kč. Nejvyšší správní soud o návrhu na přiznání odkladného účinku nerozhodoval, jelikož bez zbytečného odkladu rozhodl přímo ve věci samé. Soud proto rozhodl o vrácení tohoto soudního poplatku stěžovatelce ve lhůtě dle § 10a odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 19. ledna 2023

JUDr. Pavel Molek
předseda senátu