



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Filipa Dienstbiera, soudce Tomáše Langáška a soudkyně Veroniky Juříčkové v právní věci žalobce: **T. C., M.A.**, zastoupeného prof. JUDr. Martinem Kopeckým, CSc., advokátem, sídlem Revoluční 24, Praha 1, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, **za účasti: I. M. S., II. L. M., III. Z. V., IV. MUDr. M. P., V. MUDr. T. P.**, všech zastoupených Mgr. Martinem Elgerem, advokátem, sídlem Evropská 2590/33c, Praha 6, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 6. 2020, č. j. MHMP 982918/2020, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18. 1. 2021, č. j. 14 A 92/2020-75,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost žalobce **se z a m í t á .**
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.
- IV. Žádná z osob zúčastněných na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Posuzovaná věc se týká nařízení odstranění stavby podle § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „předchozí

stavební zákon“), a to po zrušení stavebního povolení v mimoodvolacím řízení podle § 65 odst. 2 zákona č. 71/1976 Sb., o správním řízení (dále jen „předchozí správní řád“).

[2] Žalobce uzavřel dne 30. 9. 1996 smlouvu o provedení výstavby bytové jednotky formou půdní vestavby s předešlým vlastníkem bytového domu. Úřad městské části Praha 6 jako stavební úřad vydal dne 25. 7. 1997 stavební povolení ke stavebním úpravám spojeným s výstavbou této bytové jednotky.

[3] Dne 3. 5. 1998 uzavřel žalobce s ostatními vlastníky jednotek v domě smlouvu o výstavbě podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), podle níž byl oprávněn vybudovat novou jednotku o celkové ploše 113,24 m².

[4] Stavba žalobce se dostala do kolize se stavebními úpravami sousední bytové jednotky jiného vlastníka. Pro tuto sousední stavbu bylo vydáno stavební povolení již dne 14. 11. 1996, zkolaudována byla 2. 9. 1998.

[5] Stavební úřad při místním šetření zjistil, že žalobce realizoval stavební úpravy v rozporu se stavebním povolením a rovněž v rozporu s požadavky na požární bezpečnost. Z toho důvodu opatřením ze dne 11. 7. 2002 oznámil zahájení řízení o odstranění těchto stavebních úprav.

[6] Dne 26. 1. 2006 žalovaný zrušil stavební povolení ze dne 25. 7. 1997 v mimoodvolacím řízení dle § 65 odst. 2 předchozího správního řádu, neboť stavební povolení bylo vydáno v rozporu s vyhláškou č. 5/1979 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze a stavba byla realizována v rozporu s požadavky Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy jakožto dotčeného orgánu na úseku požární ochrany.

[7] Dne 29. 8. 2019 stavební úřad vydal podle § 88 odst. 1 písm. b) předchozího stavebního zákona rozhodnutí, jímž nařídil žalobci a dalším sedmi vlastníkům jednotek v domě odstranit stavební úpravy, které žalobce v podkroví domu provedl. Proti rozhodnutí stavebního úřadu podal žalobce odvolání.

[8] Žalovaný rozhodnutím označeným v záhlaví změnil rozhodnutí stavebního úřadu pouze v tom, že ve výroku doplnil údaje o datech narození vlastníků stavby a namísto označení těchto osob jako vlastníků užil označení „spoluvlastníci stavby“. V odůvodnění uvedl, že stavba byla provedena v rozporu se stavebním povolením, které bylo následně pro nezákonnost zrušeno, v rozporu se smlouvou o výstavbě ze dne 3. 5. 1998 i s požadavky dotčených orgánů. Žalobce nesplnil podmínky pro dodatečné povolení stavby. Nedoložil smlouvu o výstavbě odpovídající skutečnému provedení bytové jednotky, jak požaduje § 88 odst. 1 písm. b) a § 58 odst. 2 předchozího stavebního zákona. V důsledku stavebních úprav přitom došlo ke změně spoluvlastnických podílů oproti stavu deklarovanému ve smlouvě o výstavbě ze dne 3. 5. 1998 a nově vybudovaná jednotka (o rozměrech 99,77 m²) se v celkové plošné výměře neshoduje s rozměry uvedenými ve smlouvě o výstavbě (113,24 m²). Nelze povolit stavbu, která neodpovídá dokladu o právu provést stavbu. Projektová dokumentace stavby vypracovaná v listopadu 2008 a její doplnění ze srpna 2015 a ze září 2016 měla být zpracována v souladu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen „vyhláška OTPP“), a to vzhledem k datu zpracování a předložení

pokračování

stavebnímu úřadu. V této podobě však žalobce dokumentaci nedodal. Navíc projektová dokumentace neodpovídala obecným technickým požadavkům na výstavbu a technickým požadavkům na stavbu a v dané podobě nebyla proveditelná, neboť nezohledňovala potřebu odstranit dosavadní nepovolené a neodborně provedené úpravy. Protože žalobce se odchýlil od smlouvy o výstavbě, nedošlo ke vzniku bytové jednotky, a provedené stavební úpravy nacházející se ve společné části domu jsou tak ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Všem z nich proto bylo třeba nařídit odstranění této stavby.

[9] Městský soud v Praze zamítl žalobu proti rozhodnutí žalovaného. Městský soud se ztotožnil se závěrem, že žalobce nenaplnil podmínky pro dodatečné povolení stavby, a bylo tak na místě nařídit její odstranění.

II. Kasační stížnost a průběh řízení o ní

[10] Proti rozsudku podal žalobce (stěžovatel) kasační stížnost.

[11] Stěžovatel pokládá napadený rozsudek za nepřezkoumatelný a nezákonný. Stěžovatel nemohl realizovat stavbu v souladu se stavebním povolením z 25. 7. 1997 z objektivních důvodů vyvolaných pochybením stavebního úřadu. Kvůli stavebnímu povolení vydanému pro stavební úpravy sousední jednotky došlo k posunutí příčky a zmenšení podlahové plochy jednotky, kterou měl vystavět stěžovatel. Rozsah této změny ovšem činí jen cca 1 až 2 m². Městským soudem uváděný rozdíl více než 13 m² je způsobený tím, že stěžovatelem později doložená projektová dokumentace je vyhotovena podle novějších právních předpisů a podlahová plocha je vypočítána jiným způsobem. I plocha ostatních jednotek v domě by se v případě přepočtu změnila. Vzhledem k rozsahu změny by mělo být nařízení odstranění stavby přezkoumáno z hlediska proporcionality. Navíc stavební úřad se kolizi staveb snažil řešit vynucováním změn pod pohružkou pokuty.

[12] Stavbu stěžovatel realizoval v době platnosti stavebního povolení a byl v dobré víře, že ji staví oprávněně a že jím vystavěná jednotka, dokončená v prosinci 1998, je v jeho výlučném vlastnictví. Nezavinil nezákonnost stavebního povolení, kterou nadřízený správní orgán shledal po 8 a půl letech. Zrušení stavebního povolení bylo nezákonné pro překročení tříleté lhůty od právní moci rozhodnutí podle § 68 odst. 1 předchozího správního řádu. Městský soud tuto otázku posoudil nesprávně, neboť žalovaný sám již v dubnu 2004 odložil podnět k přezkoumání stavebního povolení v mimoodvolacím řízení z důvodu uplynutí tříleté lhůty. Zrušením stavebního povolení bylo nezákonně zasaženo do práv stěžovatele nabytých v dobré víře, včetně vlastnického práva.

[13] Za nezákonný pokládá stěžovatel požadavek, aby předložil projektovou dokumentaci přepracovanou podle vyhlášky OTHP. Stěžovatel v řízení předkládal projektovou dokumentaci ze srpna 2015 a září 2016 a je logické, že tato dokumentace byla vypracována podle tehdy účinné právní úpravy, a nikoliv neplatné vyhlášky OTHP. To potvrzuje i § 85 odst. 3 nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, podle něhož *dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována od 16. ledna 2015 do dne nabytí účinnosti tohoto nařízení (tj. 1. 8. 2016) ... a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do jednoho roku od nabytí účinnosti tohoto nařízení, se posuzuje podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve*

znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.

[14] Dále se stěžovatel věnuje otázce, zda prokázal právo provést stavbu. Namítá, že se stal výlučným vlastníkem bytové jednotky nejpozději dokončením výstavby v prosinci 1998. Za chybný pokládá závěr městského soudu, že se nestal vlastníkem jednotky, neboť stavbu neprováděl v souladu se smlouvou o výstavbě. Jiné osoby se nemohly stát spoluvlastníky jím realizované stavby. Stěžovatel má dále za to, že nebyl povinen předložit novou smlouvu o výstavbě. Městský soud neuvedl, podle jakého znění zákona o vlastnictví bytů věc posuzoval a z čeho takový požadavek dovozuje. Souhlas ostatních vlastníků jednotek v domě s vybudováním nové jednotky totiž plyne již ze smlouvy o výstavbě z roku 1998, která byla vložena do katastru nemovitostí.

[15] **Žalovaný** se ve vyjádření ztotožnil s rozsudkem městského soudu a navrhl, aby kasační stížnost byla zamítnuta.

[16] **Osoby zúčastněné na řízení** ve společném vyjádření navrhly, aby kasační stížnost byla zamítnuta. Stěžovatel podle nich pouze opakuje argumenty, s nimiž se správní orgány a městský soud přesvědčivě vypořádaly. Osoby zúčastněné na řízení zdůraznily, že zákon o vlastnictví bytů byl vždy – bez ohledu na novelizace – vykládán tak, že vlastnické právo k jednotce vzniká až její řádnou výstavbou, a nikoliv již uzavřením smlouvy o výstavbě. K výstavbě jednotky proto musí dojít v souladu se soukromoprávním i veřejnoprávním oprávněním stavebníka. Stěžovatel se však od smlouvy o výstavbě odchýlil. Kromě skutečné podlahové plochy, která se liší přibližně o 14 m², a nikoliv o 1 až 2 m², došlo rovněž k odchýlkám týkajícím se stavebního řešení, jakož i technických a bezpečnostních požadavků na stavby. Protože výstavba neproběhla řádně, nevznikla bytová jednotka jako samostatná nemovitá věc, a stěžovateli k ní tedy nemohlo vzniknout ani vlastnické právo. Odstranění provedených stavebních úprav bylo správně nařízeno všem vlastníkům jednotek v domě, neboť tyto úpravy byly provedeny v půdních prostorách, které patří ke společným částem domu. Dále osoby zúčastněné na řízení uvádějí, že stěžovatel nedoložil soukromoprávní oprávněnost stavby. Smlouva o výstavbě z roku 1998 ho totiž opravňovala k výstavbě jiné jednotky, než jakou žádal dodatečně povolit. Tato smlouva navíc již zanikla odstoupením. Osoby zúčastněné na řízení shrnují, že i když řízení před správními orgány trvalo řadu let a správní orgány v jeho průběhu opakovaně chybovaly, nakonec byly vady odstraněny a celé řízení vyústilo v zákonné a správné rozhodnutí.

[17] **Stěžovatel** v replice zdůrazňuje, že nemožnost realizovat stavbu v souladu s projektovou dokumentací ke stavebnímu povolení z roku 1997 byla objektivní, vyvolaná pochybeními stavebního úřadu a postupem při stavebních úpravách sousední jednotky, při níž byla neoprávněně zabrána část půdy. Stěžovatel byl v dobré víře, že svou jednotku staví oprávněně a že jednotka je v jeho výlučném vlastnictví. Nezákonný postup stavebního úřadu při vydání stavebního povolení ani později nemůže jít k tíži stěžovatele, který za něj nemůže být trestán. Stěžovatel konečně uvádí, že prokázal právo provést stavbu, že mu nelze klást za vinu, že nemohl realizovat stavbu plně v souladu se smlouvou o výstavbě z roku 1998 a že závazek ostatních vlastníků umožnit mu výstavbu jednotky trvá. Smlouva o výstavbě nezanikla odstoupením.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[18] Nejvyšší správní soud při posuzování kasační stížnosti hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení, přičemž dospěl k závěru, že stížnost má požadované náležitosti, byla podána včas a osobou oprávněnou, a je tedy projednatelná.

[19] Nejvyšší správní soud posoudil důvodnost kasační stížnosti v souladu s § 109 odst. 3 a 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále též „s. ř. s.“), v mezích jejího rozsahu a přípustně uplatněných důvodů a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

[20] Předně se Nejvyšší správní soud neztotožnil s námitkou, že rozsudek městského soudu je nepřezkoumatelný. Rozsudek je srozumitelný a lze zjistit jeho obsah i důvody, pro které byl vydán (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-76, č. 1566/2008 Sb. NSS).

[21] Stěžovatel v době platnosti stavebního povolení z roku 1997 provedl stavební úpravy v podkroví domu, aby tam vystavěl novou bytovou jednotku. Protože některé úpravy byly podle stavebního úřadu provedeny v rozporu se stavebním povolením, bylo zahájeno řízení o nařízení odstranění stavby podle § 88 odst. 1 písm. b) předchozího stavebního zákona. V roce 2006 bylo stavební povolení zrušeno při přezkumu v mimoodvolacím řízení podle § 65 odst. 2 předchozího správního řádu. Předmětem řízení o nařízení odstranění stavby se poté staly veškeré stavební úpravy provedené stěžovatelem.

III.1. Zrušení stavebního povolení v mimoodvolacím řízení

[22] Část kasačních námitek stěžovatele se vztahuje k mimoodvolacímu řízení a v něm vydanému rozhodnutí o zrušení stavebního povolení. Podle stěžovatele jde o rozhodnutí nezákonné z důvodu překročení lhůt k jeho vydání. Navíc stěžovatel poukazuje na to, že podle stavebního povolení v dobré víře realizoval stavební úpravy a nabyl vlastnické právo k takto vzniklé jednotce.

[23] Proti rozhodnutí vydanému v mimoodvolacím řízení, jímž je zrušeno pravomocné správní rozhodnutí (jako bylo v posuzované věci stavební povolení), se po vyčerpání opravných prostředků bylo možné bránit žalobou proti rozhodnutí dle § 65 a násl. s. ř. s. (viz podrobněji rozsudek rozšířeného senátu ze dne 28. 8. 2007, č. j. 4 As 31/2006-73, č. 1513/2008 Sb. NSS). V tomto soudním řízení tak stěžovatel mohl namítat nezákonnost uvedeného rozhodnutí pro uplynutí lhůty, jakož i pro nepřiměřený zásah do práv, která dle svých tvrzení nabyt v dobré víře. Při zrušení pravomocných rozhodnutí v mimoodvolacím řízení totiž bylo vždy úkolem správních orgánů „*zvážit, zda práva nabytá podle pravomocného rozhodnutí, při jehož vydání byl porušen zákon, byla nabyta v dobré víře a zda mohou být zrušena*“ (rozsudek ze dne 21. 12. 2006, č. j. 6 As 49/2004-77).

[24] Po stěžovateli bylo možné spravedlivě požadovat, aby se soudní ochrany touto cestou domáhal. Jak plyne z již citovaného rozsudku rozšířeného senátu č. j. 4 As 31/2006-73, před jeho vydáním bylo možné se setkat v judikatuře s názorem, že rozhodnutí vydaná v mimoodvolacím řízení, jimiž se ruší pravomocná rozhodnutí, nepředstavují rozhodnutí ve smyslu § 65 s. ř. s. a nepodléhají samostatnému soudnímu přezkumu. Stěžovatel ale netvrdí, že by z toho důvodu žalobu nepodal nebo že by kvůli tomu nebyla jeho žaloba věcně projednána. V nynějším soudním řízení již rozhodnutí o zrušení stavebního povolení není napadeno a nebylo předmětem přezkumu. Přísně vzato

tak námitky stěžovatele proti tomuto rozhodnutí nemají souvislost s předmětem řízení a nejsou relevantní.

[25] Ovšem, i kdyby Nejvyšší správní soud nad rámec výše uvedeného připustil, že je namístě se těmito námitkami výjimečně zabývat, nebyly by důvodnými.

[26] Zrušit či změnit rozhodnutí v mimoodvolacím řízení nebylo možné po uplynutí tří let od jeho právní moci. Podle městského soudu stavební povolení nabylo právní moci až po řádném doručení všem účastníkům dne 19. 3. 2005 a žalovaný ho zrušil v mimoodvolacím řízení rozhodnutím ze dne 26. 1. 2006, takže tříletá lhůta od právní moci rozhodnutí byla dodržena. Správnost tohoto posouzení stěžovatel nevyvrací, pouze poukazuje na to, že žalovaný již dříve odložil podnět k přezkumu rozhodnutí v mimoodvolacím řízení pro uplynutí tříleté lhůty. To ovšem nedokládá, že lhůta skutečně dříve uplynula. Stěžovatel neuvádí, kdy podle něj nejpozději lhůta měla uplynout a o co tento závěr opírá.

[27] Stěžovatel ani nenabyl v dobré víře právo provést stavební úpravy, které provedl, ani vlastnické právo k jednotce, která takto podle jeho názoru vznikla. Stavební povolení zakládalo právo stěžovatele provést stavební úpravy (a toto právo stěžovatel v dobré víře nabýt mohl), ale nejpozději během jejich provádění musel stěžovatel zjistit, že je nelze provést kvůli kolizi se stavebními úpravami sousední bytové jednotky. Tato stavba přitom byla povolena dříve a dříve byla také zkolaudována. Stěžovatel tuto situaci v soukromoprávní ani veřejnoprávní rovině neřešil a pokračoval ve výstavbě, při níž se ale odchýlil od stavebního povolení. Je pravda, že stavební úřad pochybil tím, že stěžovateli vydal stavební povolení kolidující s dříve povolenou stavbou. To ale nic nemění na tom, že pochybil i stěžovatel, který zahájil stavbu či v ní přinejmenším pokračoval i ve chvíli, kdy zjistil její kolizi s jinou povolenou stavbou. Ani pochybení stavebního úřadu (či stavebníka sousední jednotky) stěžovatele neopravňovalo postavit v prostoru, k němuž se stavební povolení vztahovalo, stavbu v rozporu s platným stavebním povolením. Nastalou situaci měl řešit žádostí o změnu stavby před dokončením či žádostí o nové stavební povolení. Stěžovatelem realizované stavební úpravy se tedy ve svém celku neopírají o stavební povolení, neboť se od něho stěžovatel odchýlil, a nebyly ani realizovány v dobré víře ve správnost stavebního povolení. Jakékoliv právo, které takto případně vzniklo, proto nebylo nabyto v dobré víře. I kdyby tedy výstavbou odchylující se od stavebního povolení i smlouvy o výstavbě vznikla jednotka a stěžovatel se stal jejím vlastníkem, nenabyl by toto právo v dobré víře.

[28] Pro úplnost Nejvyšší správní soud uvádí, že tvrzení stěžovatele, podle něhož z hlediska rozsahu podlahové plochy nedošlo ke změně o více než 13 m², ale o 1 až 2 m², je důkazně nepodložené; nadto z obsahu spisu plyne, že odchylky se týkaly i jiných skutečností a měly vliv mimo jiné na požární bezpečnost. Předmětem přezkumu pak není ani postup stavebního úřadu, který po stěžovateli požadoval realizaci některých změn stavby. Stěžovatel nezpochybňuje, že v té době již byly realizovány stavební úpravy v rozporu se stavebním povolením.

[29] Námitky směřující proti zrušení stavebního povolení v mimoodvolacím řízení by tudíž nebylo možné shledat důvodnými.

pokračování

III.2. Nařízení odstranění stavby

[30] Došlo-li ke zrušení pravomocného stavebního povolení, na jehož základě již byla stavba zcela nebo zčásti realizována, bylo nutné postupovat podle § 88 odst. 1 písm. b) předchozího stavebního zákona (srov. obdobně rozsudek ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 As 31/2007-165, č. 2722/2012 Sb. NSS). Tedy nařídit odstranění stavby, nebo ji dodatečně povolit.

[31] Podle § 88 odst. 1 písm. b) předchozího stavebního zákona stavební úřad *nařídí vlastníku stavby odstranění stavby nebo zařízení postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním. Odstranění stavby se nenařídí, pokud stavebník prokáže, že stavba je v souladu s veřejným zájmem, zejména s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými zvláštními předpisy a jestliže stavebník v řízení o odstranění stavby podá žádost o její dodatečné povolení a předloží podklady a doklady vyžádané stavebním úřadem v jím stanovené lhůtě a v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení.* Řízení podle citovaného ustanovení bylo z procesního hlediska jediným správním řízením, jehož výsledkem je buď nařízení odstranění stavby, nebo její dodatečné povolení (rozsudek ze dne 29. 11. 2006, č. j. 6 As 43/2004-101; rozsudek ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 70/2011-74, bod 30).

[32] Městský soud se ztotožnil se správními orgány, že stěžovatel nesplnil podmínky pro dodatečné povolení stavby. V prvé řadě stěžovatel dle městského soudu nepředložil projektovou dokumentaci vypracovanou podle vyhlášky OTHP. Podle § 85 odst. 1 nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, které nabylo účinnosti dne 1. 8. 2016, platí, že „*dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována do 30. září 2014 podle vyhlášky [OTHP], a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 30. září 2016, se posuzuje podle vyhlášky [OTHP]*“. Podle městského soudu stěžovatel předložil projektovou dokumentaci z listopadu 2008 stavebnímu úřadu v dubnu 2009, a proto se na ni vztahuje vyhláška OTHP. Projektové dokumentace ze srpna 2015 a září 2016 představují podle městského soudu jen doplnění a úpravy dříve předložené dokumentace. Stěžovatel opakuje, že projektové dokumentace ze srpna 2015 a září 2016 měly být posuzovány podle novějších předpisů. Neuvádí však, proč nelze přihlížet k projektové dokumentaci jím předložené v listopadu 2008 a proč je chybou pokládat dokumentace ze srpna 2015 a září 2016 toliko za její doplnění. V takovém případě nejde o projektovou dokumentaci zpracovanou od 16. ledna 2015, a proto se na ni neuplatní ani stěžovatelem odkazovaný § 85 odst. 3 nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy. Správnost úvahy městského soudu tedy stěžovatel relevantně nezpochybnil. Není úlohou Nejvyššího správního soudu za stěžovatele dotvářet kasační námitky.

[33] Nadto bylo podle městského soudu dalším důvodem, pro který nebylo možno stavbu dodatečně povolit, to, že „*projektová dokumentace neodpovídala obecným technickým požadavkům na výstavbu a technickým požadavkům na stavbu [...]. Zejména v projektové dokumentaci nebylo vyřešeno odkouření nového kotle, resp. nebylo zřejmé, jaký komín bude pro odkouření použit, a dále nebylo zohledněno, že před samotnou realizací návrhu je nezbytné odstranit všechny dosavadní nepovolené a neodborně provedené úpravy půdního prostoru a rovněž opravit krov se střešní krytinou, opravit všechna nově vložená okna a vrstvy původní podlahy. S těmito kroky projektová dokumentace nepočítala, a proto podaný návrh nebyl*

proveditelný. Z dokumentace nadto není zřejmé, jak bude stavba koordinována s opravou střechy a krovu, o jejíž povolení zažádalo u stavebního úřadu Společenství vlastníků jednotek [...]“. Vůči tomuto posouzení stěžovatel rovněž nevznáší žádnou námitku.

[34] Již výše uvedené skutečnosti přitom znamenají, že stěžovatel nesplnil podmínky pro dodatečné povolení stavby, neboť nepředložil potřebné podklady a neprokázal soulad stavby s veřejným zájmem.

[35] Konečně podle městského soudu stěžovatel neprokázal ani oprávněnost stavby z hlediska soukromého práva, tedy že je *vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní* (§ 58 odst. 2 předchozího stavebního zákona). Stěžovatel namítá, že právo provést stavbu mu založila již smlouva o výstavbě z roku 1998, která byla vložena do katastru nemovitostí, a že mu navíc vzniklo vlastnické právo k jednotce, a to nejpozději na konci roku 1998, kdy byla dokončena její výstavba.

[36] Nejvyšší správní soud předesílá, že otázka, zda měl stěžovatel právo provést stavbu či zda mu vzniklo vlastnické právo k jednotce, byla sice jedním z důvodů rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, nebyla však důvodem jediným. Stěžovatel neprokázal splnění dalších podmínek pro dodatečné povolení stavby, což nutně vyústilo v nařízení jejího odstranění. Otázka vzniku vlastnického práva, případně okamžiku takového vzniku, je otázkou soukromoprávní, o níž si nejen správní orgány, ale v daném případě zejména správní soudy mají činit úsudek tehdy, je-li to nezbytné pro jejich rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že v soudním přezkumu obstál důvod pro nařízení odstranění stavby spočívající v nesplnění „stavebněprávních“ požadavků na stavbu, která je předmětem řízení o odstranění stavby, jakýkoliv závěr správních soudů o správnosti posouzení vlastnických vztahů ke stavbě ze strany správních orgánů v daném případě nemůže vést ke zrušení žalobou napadeného rozhodnutí.

[37] Otázka, zda stavebními úpravami došlo ke vzniku nové bytové jednotky ve vlastnictví stěžovatele, je ve specifických okolnostech posuzované věci relevantní leda pro určení, komu mělo být nařízeno odstranění stavby. To se totiž podle § 88 odst. 1 písm. b) předchozího stavebního zákona nařizuje *vlastníku stavby*. I v tomto ohledu však jde o otázku nerozhodnou pro posouzení projednávané věci. I kdyby stavbu vlastnil výlučně stěžovatel, jak tvrdí, znamenalo by to pouze, že povinnost, kterou měl nést sám, byla chybně uložena i dalším osobám (vlastníkům dalších jednotek v domě). Stěžovatel by byl povinen stavbu odstranit v každém případě. Nedošlo proto v tomto ohledu k negativnímu zásahu do jeho právní sféry, jemuž jedině je možno čelit žalobou proti rozhodnutí správního orgánu (§ 65 odst. 1 s. ř. s.).

[38] Pouze ve faktické rovině lze uvažovat o tom, zda by se stěžovatel mohl snadněji vyhýbat splnění povinnosti odstranit stavbu, kdyby byla uložena pouze jemu. Ztížení možnosti počínat si protiprávně ovšem nepředstavuje negativní zásah do právní sféry jednotlivce. Žádné veřejné subjektivní právo jednat protiprávně totiž pochopitelně neexistuje a nelze se domáhat jeho soudní ochrany. Ani v tomto směru tedy nebyla právní sféra stěžovatele negativně zasažena. Jiné osoby než stěžovatel se ochrany nedomáhají a netvrdí, že jim byla nezákonně uložena povinnost odstranit stavbu. Osoby zúčastněné na řízení naopak výslovně označují rozhodnutí správní orgánů v tomto směru za správná. Není tedy na místě se touto otázkou podrobněji zabývat.

pokračování

[39] Jde-li o otázku proporcionality zásahu do stěžovatelových práv, nezbyvá než připomenout, že tato otázka měla být primárně řešena v mimoodvolacím řízení. Platí rovněž, že stěžovatel se v době realizace stavebních úprav odchýlil od pravomocného stavebního povolení. Jak Nejvyšší správní soud uvedl již výše, jakákoliv práva, která v důsledku tohoto postupu mohl stěžovatel nabýt, nenabyl v dobré víře. Nad takto nabytými právy proto převáží veřejný zájem na odstranění stavby. Soulad stavby s veřejným zájmem totiž stěžovatel neprokázal, ač to bylo jeho povinností, chtěl-li dosáhnout jejího dodatečného povolení.

IV. Závěr a náklady řízení

[40] Stěžovatel se svými námitkami neuspěl. Nejvyšší správní soud neshledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí ani z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.), a proto zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

[41] O náhradě nákladů řízení Nejvyšší správní soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 a 7 s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel ve věci neměl úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Žalovanému v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly, proto soud rozhodl, že se mu náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznává. Osoby zúčastněné na řízení mají podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů, které jim vznikly v souvislosti s plněním povinnosti uložené soudem. Žádné takové náklady osobám zúčastněným na řízení nevznikly, a proto nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

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

V Brně dne 25. ledna 2023

JUDr. Filip Dienstbier, Ph.D.
předseda senátu