



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Aleše Roztočila a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobkyně: **MUDr. I. O.**, zast. Mgr. Ing. Zdeňkem Stanovským, advokátem, se sídlem Na Hutích 661/9, Praha 6, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) R. G. F., II) K. F., III) Ing. arch. M. H., IV) N. K., V) L. K., VI) Ing. R. K., VII) Ing. H. L., VIII) MUDr. M. L., IX) Mgr. Z. S., o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 12. 2021, č. j. MHMP 2064593/2021, sp. zn. S-MHMP 1888512/2020/STR, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 14. 11. 2022, č. j. 18 A 15/2022-114,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á**.
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Osoby zúčastněné na řízení I) až IX) **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Předcházející řízení

[1] Úřad městské části Praha 6 rozhodnutím ze dne 16. 9. 2020, č. j. MCP6 304829/2020, sp. zn. SZ MCP6 026969/2016/OV/Jed, nařídil podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), žalobkyni a dalším spoluvlastníkům stavby bytového domu č. p. X v k. ú. B., E. X, P. X, odstranění nepovolené změny stavby, které jsou současně změnou bytové jednotky č. X ve vlastnictví žalobkyně, tj. stávající příčky v celé šířce světlíku cca 1,5 m vč. zastropení ve výšce cca 2,08 m ode dna světlíků a hloubky cca 0,45 m, vč. okna, resp. montážního otvoru, který se nachází vpravo nad nikou (dále též „vestavek“). Dále podle § 129 odst. 8 stavebního zákona nařídil obnovení

předcházejícího stavu stavby a to uvedením do souladu s ověřenou dokumentací - výkresem půdorysu 2. podzemí č. j. III 38164/40 ze dne 24. 10. 1940, vybudováním příčky v místě původní odstraněné příčky oddělující předmětnou bytovou jednotku od prostoru části světlíků příslušející k objektu č. p. X B., vč. obnovení původního okna tak, aby byl umožněn přístup do světlíku za účelem jeho údržby.

[2] Žalovaný svým v záhlaví uvedeným rozhodnutím toto rozhodnutí stavebního úřadu změnil tak, že do výrokové části doplnil, podle jakého znění stavebního zákona bylo rozhodnuto (do 31. 12. 2017). Ve zbytku rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

[3] Žalobkyně v žalobě uvedla, že bytovou jednotku č. X zakoupila v roce 2003 již s existující nikou (výklenkem) zasahující do světlíku. Do doby konání prohlídky stavby dne 12. 12. 2014 nebyl poslední kolaudovaný stav zpochybněn. Správní orgány nehodnotily jednotlivé podklady a neučinily závěr, kdy ke stavbě niky došlo. Žalovaný chybně a nedostatečně zjistil skutkový stav a současně jej i nesprávně posoudil, když nezohlednil konkrétní okolnosti případu. Z obstaraných podkladů vyplývá, že nika se v prostoru světlíku nacházela již od počátku výstavby domu a pouze se chybně kopírovala dokumentace, kde nebyla zakreslena. Výkres z kolaudace domu v roce 1940 neodpovídal skutečnosti a logicky mohl být chybný (nepřesný) i co do existence niky. V návaznosti na výše uvedené je podle žalobkyně na místě řízení o odstranění stavby zastavit. Rozhodnutí žalovaného považuje žalobkyně za rozporné s dobrými mravy a zásadou šetření práv nabytých v dobré víře.

[4] Městský soud v Praze nadepsaným rozsudkem žalobu zamítl. Nepřisvědčil žalobkyni, že je rozhodnutí žalovaného nepřezkoumatelné, neboť žalovaný dostatečně reagoval na všechny odvolací námitky a zdůvodnil, proč žádný z posudků a odborných vyjádření nemohl být dostatečným podkladem pro závěr, že předmětná stavební úprava představuje povolenou stavbu. Správní orgány nepochybily při vyhodnocení jednotlivých znaleckých posudků a odborných vyjádření. Svá rozhodnutí opřely o ověřenou dokumentaci stavby z let 1940, 1994 a 2003. Městský soud se ztotožnil se žalovaným, že tato dokumentace je pro stavební úřad při rozhodování o odstranění nepovolené stavby zásadním podkladem, zejména pokud ani jeden z předložených odborných posudků či vyjádření nebyl s to náležitě odůvodnit existenci niky a určit její stáří. Možnost, že by při místním šetření v rámci kolaudačního řízení přítomné osoby s odbornými znalostmi přehledly vestavek do světlíku, lze téměř vyloučit. Dle fotodokumentace je totiž nika v kuchyni v bytové jednotce žalobkyně nepřehlédnutelná.

[5] V projektové dokumentaci, kterou pro účely kolaudace v roce 1994 zpracovala společnost LARI, žádná nika zobrazena není. Žalobkyní namítané odchylky nelze považovat za natolik 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 m je již odchylka, které si při místním šetření nelze nevšimnout.

[6] V žádném případě z existující projektové dokumentace a úředních podkladů k dřívějším řízením nelze dovodit, že by snad vestavek v jednotce od počátku existoval a byl do podlahové plochy jednotky nějak započítáván. Ze zjištěného skutkového stavu tak je zřejmé, že nika mohla být vybudována v letech 1994 – 2014. Po porovnání jednotlivých

pokračování

právních úprav dospěl soud k závěru, že předmětná stavební úprava by v žádném časovém úseku v uvedeném období nespádala do tzv. volného režimu a za všech okolností by představovala nepovolenou stavbu. Nelze proto správním orgánům vytýkat, že nezjišťovaly přesnou dobu realizace vestavku.

[7] Důkazy předložené žalobkyní (výkresová dokumentace a průvodní zpráva vypracovaná Ing. Arch. Z. J., tatáž dokumentace vypracovaná Ing. arch. I. M., technická zpráva – statické posouzení Ing. E. K. ze dne 28. 12. 2016, vyjádření Ing. Miloslavy Popenkové, CSc. z července 2015, znalecký posudek Ing. Popenkové z prosince 2017, znalecký posudek ze dne 20. 1. 2020 vypracovaný soudním znalcem Ing. Vratislavem Škvorem) nezpochybňují závěry správních orgánů. Ve shodě se správními orgány městský soud uzavřel, že teprve expertní posudek doc. S. přinesl určitá konkrétní zhodnocení a s tím spojený odborný názor, jenž dále ve spojení s posudkem Ing. P. podporuje výše uvedené závěry, na nichž by nemohl nic změnit ani případný výslech JUDr. Š., předchozího vlastníka předmětné bytové jednotky v letech 2002 – 2003.

[8] K porušení dobré víry žalobkyně nedošlo, jelikož jí nic nebránilo, aby si při převodu bytové jednotky ověřila, zda nemá právní vady. Bylo především odpovědností žalobkyně, aby případný nesoulad skutečného a zdokumentovaného stavu řešila. Potenciální dobrá víra by navíc nemohla převážit nejen veřejný zájem, ale zejména zájem ostatních spoluvlastníků na řádném projednání stavební úpravy zákonem předvídaným způsobem.

[9] Soud nepřisvědčil ani námitce žalobkyně o přepjatém formalismu správních orgánů, a to s ohledem na smysl řízení o nařízení odstranění stavby. V posuzované věci nejsou dány podmínky pro závěr o neodstranění stavby. Újma, kterou žalobkyně utrpí (žalobkyně přijde pouze o část prostoru v kuchyni, která je vůči zbytku bytové jednotky nevýznamná), není v porovnání se zásahem do právní sféry ostatních spoluvlastníků podstatná. Povinnými k odstranění nepovolené stavby jsou navíc všichni spoluvlastníci bytového domu, tudíž žalobkyně se s ohledem na výši svého vlastnického podílu bude na nákladech samotného odstranění podílet pouze 2,56 %.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení V.

[10] Proti tomuto rozsudku městského soudu podala žalobkyně (dále též „stěžovatelka“) kasační stížnost. Úvahu správních orgánů a soudu, že vestavek byl vybudován až po roce 1994, jelikož by si této nesrovnalosti povšimla osoba provádějící prohlídku stavby při kolaudaci, označila stěžovatelka za teoretickou a vágní úvahu založenou na nepodložených domněnkách a spekulacích, které jsou navíc v rozporu se závěry několika odborníků, kteří se k této otázce vyjádřili.

[11] Vestavek byl vybudován již současně se stavbou domu v roce 1940 a to bez podkladu v projektové dokumentaci. Pro následné potřeby pak byla původní dokumentace pouze opisována bez zohlednění existence vestavku (tzv. tradovaná dokumentace). Tento závěr podle stěžovatelky dokládají tyto skutečnosti:

- vyjádření ke stavu jednotky ze dne 31. 7. 2015 JUDr. J. Š. a JUDr. M. Š., kteří jakožto dřívější vlastníci prohlásili, že jednotku ve stavu s nikou a v ní se nacházejícím

plynovým kotlem již v roce 2002 zakoupili a následně ve stejném stavu v roce 2003 prodali žalobkyni;

- výkresová dokumentace a průvodní zpráva Ing. Arch. Z. J., autorizované architekty ze dne 9. 1. 2015, dle které původní projektová dokumentace neodpovídá zcela skutečnému provedení stavby a půdorysné kóty se liší od skutečnosti o cca +/- 10 cm. Světlík prochází v původní projektové dokumentaci až na úroveň II. podzemí, ve skutečnosti je však jeho podlaha na úrovni přízemí (tj. I. podzemí podle původní projektové dokumentace). Světlík na úrovni II. podzemí nikdy nebyl. Nika nosné obvodové konstrukci je původní, podle údajů v katastru nemovitostí a změření skutečného stavu byla započítána do podlahové plochy jednotky v prohlášení vlastníka budovy z roku 1994;
- výkresová dokumentace a (nedatovaná) průvodní zpráva Ing. arch. I. M., autorizovaného architekta, dle které k přepažení světlíku došlo zřejmě již při realizaci celé stavby – je zjevné, že podélně je společný světlík rozdělen překladem, na kterém bylo provedeno zastropení poloviny společného světlíku v úrovni stropu nad řešeným podlažím v podzemí domu a ve stejné době byla zřejmě provedena i dělicí příčka mezi vnitřním prostorem a prostorem společného světlíku. Překlad spolu se stropem nad dělicí příčkou jsou totiž provedeny jako železobetonová konstrukce a opatřeny malbou se vzorem. Železobetonová konstrukce je zřejmě původní – z doby výstavby celého domu, o čemž svědčí železobetonová konstrukce bez pracovní spáry a dále výmalba, která by v manipulačním meziprostoru postrádala smysl. Prostorem společného světlíku v místě niky neprochází a podle archivní dokumentace ani neprocházelo stoupací vedení vodovodu nebo kanalizace (což mimo jiné chybně uvádí spol. LARI s. r. o.). Výkresová dokumentace ke kolaudaci z r. 1940 vykazuje stejné nepřesnosti v základních rozměrech jako pozdější dokumentace od firmy LARI s.r.o. z r. 1993 a obě se liší od skutečného zaměření z r. 2016, které vykazuje celkem velké rozdíly v základních rozměrech realizovaného objektu. K vytvoření niky došlo už v době realizace obytného domu, ale tato úprava nebyla nikdy zakreslena do kolaudací a pozdější dokumentace. Kolaudační dokumentace z r. 1940 i pozdější dokumentace z r. 1993 nese všechny znaky tzv. tradované dokumentace, kde bylo zjevně použito dokumentace pro stavební povolení z let 1939 – 1940, ale už nedošlo k prověření – zaměření skutečného stavu;
- technická zpráva - statické posouzení Ing. E. K., autorizovaného inženýra pro pozemní stavby, statiky a dynamiku staveb ze dne 28. 12. 2016, dle které z provedeného průzkumu a zaměření prostor kolem světlíku je zřejmé, že tyto konstrukce jsou původní, provedené při stavbě domu v roce 1940 jinak, než bylo navrženo v dokumentaci pro stavební povolení. Tyto změny nebyly ani při kolaudaci objektu, ani při pozdějších stavebních úpravách zdokumentovány. V prostoru světlíku a niky v kuchyni bytu č. 1 nebyly prováděny žádné dodatečné stavební úpravy. Nedošlo k žádnému zásahu do nosných konstrukcí objektu;
- znalecký posudek Ing. Vratislava Škvora ze dne 20. 1. 2020, č. 993-01/20, podle kterého je stav bytové jednotky ve vztahu k existenci niky stavem původním, tedy předmětná nika byla s největší pravděpodobností vybudována již při stavbě bytového domu v roce 1940;
- Ing. arch. I. M. provedl porovnání půdorysů podle výkresů z let 1940, 1994 a 2016, kdy došlo ke skutečnému zaměření bytové jednotky, z kterého vyplývá, že výkresy z roku 1940 a 1994 nemohly odpovídat skutečnosti, neboť se lišily jak v některých

pokračování

výměrách, tak i v samotném tvaru půdorysu bytové jednotky. Přesto byly tyto chyby v dokumentaci „opisovány“).

[12] Správní orgány i soud vycházely jako ze „silnějšího“ podkladu z ověřené dokumentace stavebního úřadu, která vestavek do světlíku neobsahuje. Přitom stěžovatelka od počátku tvrdí a dokládá vyjádřeními a znaleckými posudky, že tato ověřená dokumentace pravděpodobně od počátku neodpovídá skutečnému stavu, což konstatoval také Ing. arch. I. M. Argumentaci, že dokumentace je od počátku chybná a byla pouze opakovaně „opisována“ bez zjišťování, zda odpovídá reálnému stavu, není možné nelogicky vyvracet tím, že „nika se v bytové jednotce nenacházela, protože to není v dokumentaci“. Chybnost dokumentace a tradování chyb je patrné také v dokumentaci z r. 2003, která byla předložena v souvislosti se změnou užívání jednotky, když ani tato dokumentace vestavek neobsahovala, přestože tento prokazatelně již v jednotce byl.

[13] Není zřejmé, na základě čeho soud dovodil, že vestavku do světlíku o hloubce 45 cm by si někdo z přítomných při kolaudaci domu a s tím související prohlídce všimnout musel, ale nikdo si nevšiml toho, že skutečný půdorys prostoru dokumentaci neodpovídal, přičemž jednotlivé kóty a rozměry prostoru se lišily i o desítky cm (což bylo v rámci dokumentace opakovaně chybně opisováno a bylo to zjištěno až při skutečném zaměření v r. 2016). Městský soud učinil toto posouzení značně abstraktně, přičemž není přezkoumatelné, z čeho dovodil, proč některé odchylky mohly být přehlédnuty a jiné nikoliv, ani kde je hranice toho, jak významnou odchylku lze při místním šetření přehlédnout a kterou naopak nelze. Vzhledem ke zjištěným odchylkám až po téměř 80 letech ve spojení se stěžovatelkou předloženými poklady nelze tedy projektovou dokumentaci stavebního úřadu minimálně v dotčené části považovat za natolik věrohodnou, aby byly vyloučeny pochybnosti o době výstavby vestavku bez důvodných pochybností.

[14] Soud a správní orgány z předložených podkladů významněji zohlednily pouze závěry expertního posudku doc. P. S., který přitom ve vztahu k posuzované otázce nepřinesl žádné relevantní závěry. Lze z něj pouze vyčíst, že určitá část omítky pravděpodobně není původní, tedy v místě docházelo k nějakým úpravám. O jaké úpravy se jednalo a jaký byl jejich rozsah, však již z posudku patrné není. Z posudku tak nelze ani odvodit, zda celá stavba vestavku proběhla dodatečně po roce 1939 nebo samotná konstrukce je původní, ale pouze došlo k některým dílčím úpravám konstrukce niky.

[15] V rámci zkoumání materiálů byl zkoumán pouze jeden vzorek betonu, a to z překladu, kdy doc. S. konstatoval, že se jedná o původní materiál. Následně pak již žádný konstrukční materiál zkoumán nebyl, tedy není možné porovnávat, zda materiál, z kterého je vestavek vybudován, je stejný, příp. stejně starý. Dále byly totiž zkoumány pouze vzorky omítky, které mohou maximálně prokazovat, jakého data je vrchní krycí vrstva vestavku, příp. zda je omítka po celé části totožná, avšak neplyne z toho žádný závěr stran samotné konstrukce vestavku, a tedy ani žádný závěr relevantní pro dotčené řízení. Závěr doc. S., že se jedná o nové konstrukční uspořádání pod betonovým překladem, tak z jednotlivých zjištění posudku nevyplývá, resp. není patrné, na základě čeho jej doc. S. učinil. Minimálně tedy není přezkoumatelné, z jakého důvodu správní orgány tento expertní posudek považovaly za relevantní a dokumenty předložené stěžovatelkou nikoliv. Městský soud pouze odkázal na vyjádření doc. S. ze dne 11. 11. 2020, že na základě porady s jinými

odborníky bylo rozhodnuto neprovádět zásah do nosných prvků pro posouzení zdiva. Pokud doc. S. rozhodl o tom, že jednotlivé konstrukční materiály neporovná, pak nelze učinit závěr o odlišném stáří materiálů k tíži žalobkyně.

[16] Vyjádření spol. LARI s. r. o. nemohou být pro rozhodnutí ve věci relevantní, neboť pokud si projektant místo zaznamenání skutečného stavu práci zjednoduší tím, že „okopíruje“ předchozí stav dle projektové dokumentace, u které se posléze prokáže, že byla chybná, resp. neodpovídala skutečnému stavu stavby, nelze předpokládat, že se k takovému svému pochybení dobrovolně přizná.

[17] Městský soud veškeré stěžovatelkou předložené posudky a vyjádření odborníků bagatelizoval a relativizoval z důvodu jejich údajně nedostatečného odůvodnění a nekritického převzetí tvrzení stěžovatelky a zcela ignoroval, že se jedná o názory několika odborníků učiněné zcela nezávisle na základě fyzických prohlídek dotčeného místa a okolí, seznámení se se související dokumentací a za použití svých odborných znalostí. Pokud tato vyjádření správní orgány považovaly za nedostatečné, nic jim nebránilo vyžádat si doplnění. Městský soud pak takové pochybení spočívající v nedostatečném zjištění skutkového stavu nenapravil.

[18] V rámci předchozího řízení tedy byla významným způsobem zpochybněna věrohodnost ověřené dokumentace, z které správní orgány i soud vycházely, a proto nebyl v souladu s § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zjištěn skutkový stav, o kterém by nebyly důvodné pochybnosti.

[19] Otázku dobré víry nelze posuzovat v rovině teoretické, ale vždy s přihlédnutím ke všem konkrétním okolnostem. Není rozhodné, zda stěžovatelka teoreticky mohla ověřit, zda dle projektové dokumentace se nika v jednotce má nacházet, ale zda po ní lze takové ověření spravedlivě požadovat, tj. zda lze v objektivním měřítku po průměrně rozumné osobě při běžné míře opatrnosti v podobných případech požadovat, aby při koupi bytové jednotky ověřovala v projektové dokumentaci, zda je v ní zaznamenán výklenek o hloubce 45 cm. Takovou opatrnost jako podmínku dobré víry nelze požadovat, neboť kontrola souladu právního a skutečného stavu v popsané míře při koupi nemovitostí jednoduše není běžná.

[20] Přestože stěžovatelka při koupi bytové jednotky vynaložila běžnou opatrnost k ověření bezvadnosti předmětu koupě, kterou po ní při posuzování podmínek dobré víry lze požadovat, dostala se do situace, kdy je vystavena riziku, že bude i přes existenci dobré víry nucena strpět zásah do svých vlastnických práv. Stěžovatelka v tomto stavu bytovou jednotku již koupila a neměla pochybnosti o tom, že je vystavena v souladu s projektovou dokumentací a právními předpisy. Požadavek na odstranění stavby navíc nemá žádné věcné odůvodnění. Napadené rozhodnutí je tak rozporné s dobrými mravy a se zásadou šetření práv nabytých v dobré víře a v rozporu se samotným účelem právní úpravy odstranění stavby.

[21] Dle rozsudku NSS č. j. 7 As 154/2012 – 26 je třeba judikaturu ve věcech civilněprávních ve vztahu k odstranění stavby aplikovat ve věcech správněprávních (v řízeních o odstranění stavby podle stavebního zákona). I v řízení o nařízení odstranění

pokračování

stavby podle stavebního zákona je tedy třeba posuzovat soulad rozhodnutí s dobrými mravy. Na tuto argumentaci správní orgány ani soud nereagovaly dostatečným způsobem. Městský soud příhodně citoval závěry nálezu Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 1956/19, které lze na posuzovanou věc vztáhnout, avšak nesprávně je aplikoval. Stavební úřad původně rozhodnutím ze dne 16. 6. 2015 odstranění stavby nenařídil, nicméně k odvolání vlastníka jiné bytové jednotky v domě bylo toto rozhodnutí zrušeno. V rámci dalšího řízení pak stěžovatelka požádala o dodatečné povolení stavby, nicméně nezískala souhlas vlastníků ostatních jednotek v domě, a proto stavba nebyla dodatečně povolena. Je nezbytné posoudit, zda za popsaných okolností není požadavek na odstranění stavby nepřiměřeným zásahem do práv stěžovatelky v porovnání s mírou dotčení práv třetích osob v případě ponechání stavby v současném stavu.

[22] Závěry žalovaného k této otázce byly formalistické, jelikož tvrdil, že pokud je stavba v rozporu s dokumentací, musí být vždy rozhodnuto o jejím odstranění a zákon jiný postup neumožňuje, což je však v rozporu s cit. nálezem Ústavního soudu. Pro potřeby tohoto porovnání správní orgány nezjišťovaly skutkový stav a tuto vadu následně nezhojil ani soud, který sice takové porovnání provedl, ale pouze v hypotetické rovině, když se neztotožnil s tvrzením stěžovatelky o její dobré víře, přičemž dospěl k závěru, že by upřednostnil zájmy ostatních spoluvlastníků popř. i veřejný zájem. Takový závěr však stěžovatelka považuje za nesprávný.

[23] Existence vestavku nemá žádnou souvislost s prováděním rekonstrukce kanalizace, a proto nemůže negativně zasáhnout do jakýchkoliv práv třetích osob. I v případě odstranění vestavku ve světlíku zůstane železobetonový překlad tvořící strop vestavku, který je původní, tedy v této části ani po odstranění vestavku nelze vést kanalizaci. Z napadeného rozsudku proto není patrné, jakým konkrétním způsobem by existující vestavek mohl negativně zasahovat do práv v souvislosti s rekonstrukcí kanalizace. Ani úvaha soudu o ohrožení požární bezpečnosti možným vznícením předmětů (odpadků) nemá žádný podklad ve správním spisu. Pokud by do světlíku byly vhazovány jakékoliv předměty, buď by zůstaly na původním překladu (a to v případě existence i neexistence vestavku), nebo by spadly na dno světlíku. Riziko vznícení je tak zcela totožné v obou případech. Čištění světlíku je v důsledku existence vestavku mírně náročnější, stěžovatelka se však opakovaně vyjádřila, že případné vyšší náklady na čištění světlíku je připravena zaplatit.

[24] Z úvah soudu ohledně zásahu do vlastnických práv vlastníků ostatních jednotek v domě není patrné, jak by v přímém důsledku případného rozhodnutí o nenařízení odstranění stavby došlo ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech. Tento zcela teoretický zásah, pro ostatní vlastníky naprosto nepostřehnutelný, je zjevně nepřiměřený zásahu do práv stěžovatelky, který nastane v případě odstranění vestavku. Náročné stavební práce při odstranění stavby si vyžádají od stěžovatelky značné finanční prostředky a povedou k jejímu diskomfortu. To vše pouze z důvodu zpřístupnění části světlíku co do hloubky 45 cm, neboť tato zastavěná část nepatrně ztěžuje čištění světlíku. Žádná jiná újma třetí osobě v důsledku existence stavby zjištěna nebyla. Při poměření újmy, která vznikne stěžovateli odstraněním stavby, s újmou, která může vzniknout ostatním vlastníkům jednotek, tak nelze dospět k jinému závěru, než že požadavek na odstranění vestavku je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv stěžovatelky. Při porovnání

intenzity zásahu do práv stěžovatelky s možným zásahem do práv dalších osob, který je *de facto* nulový, je třeba rozhodnout tak, že odstranění stavby se nenařizuje.

[25] Osoba zúčastněná na řízení V. (který je zároveň předsedou Společenství vlastníků jednotek domu E. č. p. X, P. X) ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že stěžovatelka soudu opakovaně sděluje skutečnosti, které jsou zcela v rozporu s listinnými důkazy, jež má výbor společenství vlastníků jednotek k dispozici. Neobstojí tvrzení stěžovatelky ohledně čištění světlíku, ohrožení požární bezpečnosti a rekonstrukce kanalizace. Nepovolenou stavbu zhotovil dle svého vlastního přiznání JUDr. Š., který byt žalobkyni prodal. Ve všech dokumentech (kolaudační listina domu z roku 1940 a 1994, prohlášení vlastníka z roku 1994 a veškerá historická i nově zpracovaná projektová dokumentace) je světlík zakreslen jako nezastavěný prostor, což vyvrací tvrzení stěžovatelky, že stavba ve světlíku domu existuje již od počátku stavby, tedy od roku 1940. Dále o tom svědčí také projektová dokumentace jednotky č. 1 z roku 2003 vyhotovená ke změně užívání stavby, kterou MUDr. O. jako tehdejší vlastník jednotky č. 1 sama nechala uložit v roce 2004 ve sbírce listin katastru nemovitostí. Nejzásadnější jsou vyjádření projektanta jednotky č. 1 společnosti Lari s. r. o. ze dne 25. 6. 2015 a 5. 12. 2017, v nichž je uvedeno, že nebyla vyprojektována žádná nika – úložný prostor, který by byl nedílnou součástí jednotky č. 1. Závěry Ing. M. a Ing. arch J. byly správnými orgány opakovaně vyvráceny a označeny jako zcela chybné. Společnost LARI s. r. o. jako projektant opakovaně danou jednotku prohlédla. V roce 1994 zpracovala novou projektovou dokumentaci celého domu a následně při kolaudaci zaznamenala skutečný stav nově vzniklých jednotek v domě do kolaudačního protokolu. Také zpracovala projektovou dokumentaci dle skutečného stavu pro prohlášení vlastníka, které bylo vloženo do katastru nemovitostí. Znalkyně Ing. Popenková ve svém posudku zpracovávaném v únoru/březnu 2020 došla k závěru, že původní jednotka č. 1 žádnou niku do světlíku neobsahovala a světlík byl nezastavěným prostorem. Ve statickém posudku ze dne 8. 3. 2020 Doc. Ing. L. P., PhD., dospěl k závěru, že vestavba do světlíku je stárí do 10 let. Překlad umístěný ve světlíku, na který stěžovatelka poukazuje, je běžnou nedílnou součástí domu a naprosto stejný překlad se nachází i ve druhém světlíku domu E. č.p. X a taktéž ve světlíku sousedního domu E. č. p. X. Tyto domy byly postaveny v roce 1940 stejným majitelem, shodným architektem a stavitelem, shodně kolaudovány a jsou pojaty architektonicky jako dvojdom. Všechny zmiňované světlíky jsou bez jakéhokoli vestavku. Posudek doc. Ing. P. S. prokázal, že zdivo ve vestavku má zcela rozdílné stárí od zdiva původní budovy a překladu ve světlíku.

[26] Žalovaný ve svém vyjádření navrhl zamítnutí kasační stížnosti.

II. Posouzení kasační stížnosti

[27] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatelka je v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupena advokátem. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti dle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[28] Kasační stížnost není důvodná.

pokračování

[29] Z provedené rekapitulace je zřejmé, že v posuzované věci se jedná především o posouzení, zda je předmětný vestavek do světlíku nepovolenou změnou stavby bytového domu (stěžovatelka v této souvislosti namítala zejména, že vestavek je původní, tj. byl vybudován spolu s bytovým domem) a zda nařízení odstranění vestavku brání dobrá víra stěžovatelky.

III. a) Námitky související s existencí vestavku do světlíku

[30] Stěžovatelka v kasační stížnosti v první řadě namítala nepodloženost úvahy městského soudu, že existence niky by si v rámci zjišťování odchylek při kolaudaci stavby osoba provádějící prohlídku všimnula a tuto nesrovnalost zaznamenala.

[31] K této námitce Nejvyšší správní soud uvádí, že městský soud vycházel z fotodokumentace niky, na níž je tato nepřehlédnutelná, a také z kolaudačního rozhodnutí ze dne 24. 10. 1940 podle kterého při místní prohlídce konané dne 30. 9. 1940 bylo zjištěno, že „*novostavba byla provedena dle schválených plánů a daného povolení ze dne 10. II. 1940 až na některé odchylky.*“ Městský soud přiléhavě poukázal na skutečnost, že z textu tohoto rozhodnutí vyplývá, že žádná z těchto odchylek nepředstavovala existenci vestavku do světlíku (niky), hovoří se zde přitom o úpravách prostoru (příslušenství) I. a II. podzemního podlaží, kde se vestavek nachází. Úřední osoby se tak musely předmětnými prostorami blíže zabývat. Kolaudačnímu rozhodnutí pak odpovídá i kolaudační plán „*2. podzemí*“, který je součástí kolaudačního rozhodnutí a ve kterém není vestavek zakreslen – je zde zakreslena zeď a malý okenní otvor, nejspíš sloužící k přístupu do světlíku. Tuto argumentaci městského soudu Nejvyšší správní soud považuje za zcela správnou, logickou, přesvědčivou, řádně zdůvodněnou a odpovídající relevantní dokumentaci, nikoli abstraktní, jak uvádí stěžovatelka. Je tedy zřejmé, na základě čeho městský soud dovodil, že vestavku do světlíku o hloubce 45 cm by si někdo z přítomných při kolaudaci domu a s tím související prohlídce musel všimnout. Nejvyšší správní soud v této souvislosti ve shodě s městským soudem konstatuje, že důraz je třeba klást na stavební dokumentaci z doby kolaudace, neboť zachycuje stav, který byl seznatelný v dané době a místě. Stavební úřad tudíž postupoval správně, když za rozhodující pro určení umístění a prostorového ohraničení bytové jednotky stěžovatelky v rámci dispozice bytového domu považoval kolaudační plány domu z roku 1940, konkrétně výkres II. podzemí, který zachycuje tuto jednotku bez vestavku zasahujícího do světlíku mezi domy E. X a E. X.

[32] Správní spis obsahuje také další písemné podklady, které závěr stěžovatelky o výstavbě vestavku současně s bytovým domem vyvrací. Jedná se o statický posudek Dr. Ing. L. P. z března 2020, v němž je uvedeno, že vzhledem k použitým novodobým materiálům na provedenou konstrukci vestavby do světlíku lze jednoznačně konstatovat, že tato konstrukce svým stářím neodpovídá stáří ostatních nosných konstrukcí bytového domu. Na původních konstrukcích je patrná vlhkostní degradace materiálů odpovídající stáří cca 80 let, zatímco vestavba do světlíku žádná vlhkostní poškození zdiva a omítky nevykazuje, proto bude výrazně mladšího stáří do 10 let.

[33] Společnost LARI s. r. o. ve vyjádření ze dne 25. 6. 2015 uvedla, že v dubnu roku 1994 z bývalé dílny vyprojektovala bytovou jednotku umístěnou ve druhém podzemním podlaží

domu E. X, P. X, tak, že vůbec nezasahuje do světlíku domu. V projektu nebyla vyprojektována žádná nika – úložný prostor, který by byl nedílnou součástí jednotky. Ve vyjádření ze dne 5. 12. 2017 dále uvedla, že světlík mezi objekty E. X a E. X nebyl zastavěn.

[34] Doc. Ing. P. S. v posudku ze dne 22. 7. 2020 na podkladě místních šetření a analýzy omítek, betonu a dalších zjištěných skutečností usoudil, že se jedná o provedení vestavku do stávající konstrukce bytového domu, tedy o nové konstrukční uspořádání pod betonovým překladem.

[35] V projektové dokumentaci vypracované pro účely kolaudace bytové jednotky stěžovatelky v roce 1994 zpracované společností LARI nika zobrazena není. Z protokolu o místním šetření v rámci kolaudačního řízení ze dne 5. 9. 1994 vyplývá, že stavebník předložil při místním šetření ověřenou dokumentaci, ve které jsou vyznačeny drobné změny, které ale nepodléhaly samostatnému řízení.

[36] Ze znaleckého posudku Ing. Miloslavy Popenkové, CSc., z února - března 2020 vyplývá, že provedením niky se zvětšuje podlahová plocha o 0,69 m², což není v souladu s Prohlášením vlastníka z roku 1994 zapsaným do katastru nemovitostí.

[37] Obsah výše uvedených listinných podkladů ve svém souhrnu jednoznačně svědčí pro závěr, že nika v bytě stěžovatelky není původní. Správní orgány tudíž nepochybily, když z této skutečnosti při posouzení věci vycházely. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že při místním šetření při kolaudaci budovy v roce 1940, resp. bytové jednotky žalobkyně v roce 1994, by odchylka spočívající v existenci vestavku musela být zjištěna.

[38] Stěžovatelka původní projektovou dokumentaci zpochybňuje s poukazem na výkresovou dokumentaci a průvodní zprávu Ing. arch Z. J., autorizované architekty, ze dne 9. 1. 2015, dle které původní projektová dokumentace neodpovídá zcela skutečnému provedení stavby a půdorysné kóty se liší od skutečnosti o cca +/- 10 cm. Ing. M. ve své průvodní zprávě, které se stěžovatelka rovněž dovolává, jako největší odchylku zmiňuje 17 cm. Předmětná nika však představuje mnohem (násobně) větší odchylku, jelikož její nejmenší rozměr (hloubka) činí 45 cm. Výrazně se tedy vymyká zjištěným odchylkám oproti původní projektové dokumentaci, což nasvědčuje tomu, že nepředstavuje odchylku ve výstavbě, která existovala již v době dokončení domu, jelikož v takovém případě by byla v původní projektové dokumentaci zaznamenána. Obstojí tudíž také závěr městského soudu, že odchylky nejsou významné, na rozdíl od vestavku, kterého si s ohledem na jeho rozměry (2m x 1,5m x 0,45m) při místním šetření nelze nevšimnout. V návaznosti na výše uvedené Nejvyšší správní soud konstatuje, že odchylky v původní projektové dokumentaci nezpochybňují její průkaznost či věrohodnost a v žádném případě z nich nelze dovodit, že by snad vestavek v bytovém domě od počátku existoval.

[39] O správnosti tohoto závěru je Nejvyšší správní soud přesvědčen také s ohledem na již zmíněný posudek doc. Ing. P. S., CSc., v němž je uvedeno, že jak ve druhé větrací šachtě v bytovém domě E. č. X tak v šachtě mezi bytovým domem E. č. X a sousedním domem E. č. X, se nachází obdobný betonový překlad a šachty jsou nezastavěné. Technické řešení pomocí betonových překladů je u obou těchto sousedních bytových domů stavebně stejné, jedná se o tzv. dvojdom, který byl stavěn současně stejným majitelem.

pokračování

[40] Stěžovatelka dále poukázala na závěr Ing. arch. J., která k umístění světlíku uvádí, že prochází v původní projektové dokumentaci až na úroveň II. podzemního podlaží, ve skutečnosti je však jeho podlaha na úrovni přízemí (tj. I. podzemí podle původní projektové dokumentace) a na úrovni II. podzemního podlaží nikdy nebyl. Tento závěr Ing. J. však zdejší soud nepovažuje za správný a přesný, neboť ze zaměření provedeného dne 20. 10. 2015 horolezci ze společnosti Vertikály vyplývá, že světlík a v něm dodatečně vestavěný objekt se ve II. podzemním podlaží nachází. To, že se světlík nachází i na úrovni II. podzemního podlaží, ostatně vyplývá také z toho, že se na tomto podlaží nachází bytová jednotka stěžovatelky, z něhož do světlíku zasahuje předmětný vestavek, jehož existence je mezi účastníky řízení nesporná.

[41] K poukazu stěžovatelky na závěr Ing. J., že nika je původní a podle údajů v katastru nemovitostí a zaměření skutečného stavu byla započítána do podlahové plochy jednotky v prohlášení vlastníka budovy z roku 1994, Nejvyšší správní soud v prvé řadě uvádí, že dne 1. 9. 1994 proběhla v daném podlaží kolaudace včetně místního šetření a v bytové jednotce stěžovatelky nebyla ve vyhotovené projektové dokumentaci žádná nika vyznačena ani zjištěna, s čímž koresponduje mimo jiné kolaudace domu v roce 1940 a výše uvedená vyjádření společnosti LARI s. r. o. Nika byla prokazatelně zjištěna až dne 12. 12. 2014 při kontrolní prohlídce. Nika tudíž v žádném případě nemohla být započítána do podlahové plochy jednotky v prohlášení vlastníka budovy z roku 1994 zapsaném do katastru nemovitostí dne 22. 8. 1994 s právními účinky vkladu ke dni 16. 6. 1994, neboť v této době ještě neexistovala. V návaznosti na výše uvedené zdejší soud konstatuje, že z poukazu stěžovatelky na skutečnost, že dokumentace z roku 2003 předložená v souvislosti se změnou užívání jednotky niku neobsahuje, nelze dovozovat chybnost a tradování chyb v předešlých stavebních dokumentacích. To, že nebylo přesně určeno datum výstavby vestavku, nic nemění na závěru, že nebyl nikdy povolen rozhodnutím stavebního úřadu a nebyl vybudován spolu s bytovým domem, v němž se nachází.

[42] Z vyjádření ke stavu jednotky ze dne 31. 7. 2015 JUDr. J. Š. a JUDr. M. Š., kteří jakožto dřívější vlastníci prohlásili, že jednotku ve stavu s nikou a v ní se nacházejícím plynovým kotlem již v roce 2002 zakoupili a následně ve stejném stavu v roce 2003 prodali žalobkyni, vyplývá pouze to, že v roce 2002 se v bytové jednotce stěžovatelky nika nacházela. Nic dalšího o existenci niky z tohoto vyjádření dovodit nelze.

[43] K poukazu stěžovatelky na průvodní zprávu Ing. arch. I. M., v níž porovnal půdorysy stavby, Nejvyšší správní soud uvádí, že Ing. arch. I. M. poukazoval zejm. na existenci překladu ve světlíku a zjištěné odchylky od původní dokumentace. Existence překladu ve světlíku však sama o sobě nijak nedokládá ani nesvědčí o tom, že je vestavek původní. Zjištěné odchylky, jak již bylo uvedeno výše, rovněž nesvědčí o tom, že vestavek je původní, a že původní dokumentace byla pouze opisována bez zohlednění existence vestavku, jak se domnívá stěžovatelka.

[44] Nejvyšší správní soud má na rozdíl od stěžovatelky za to, že posudek doc. P. S. je pro posouzení věci relevantní. Jak již bylo uvedeno výše, doc. S. dospěl k závěru, že provedení vestavku do stávající konstrukce bytového domu představuje nové konstrukční uspořádání pod betonovým překladem. K tomuto závěru dospěl na základě termické analýzy omítek,

kteřou zjistil, že omítka použitá na vestavku je novějšího data. V situaci, kdy se v instalační šachtě z hlediska omítek neprováděla průběžná údržba, z toho logicky vyplývá, že i vestavek, na kterém je omítka novějšího data, je novějšího data, než předmětný bytový dům, tj. vestavek není původní a jeho stavba proběhla dodatečně po kolaudaci domu. Tento závěr dále podporuje již zmíněná skutečnost, uvedená rovněž v posudku doc. S., že vestavek se nenachází ani v druhé větrací šachtě bytového domu č. 19 ani ve stavebně stejném domě č. 21. Skutečnost, že nebyl porovnáván konstrukční materiál a byly zkoumány pouze vzorky omítek, nijak závěry posudku doc. S. nevyvrací, jelikož z výše již zmíněného posudku Dr. Ing. L. P. z března 2020 vyplývá, že z vlhkostní degradace materiálů je patrné, že vestavba do světlíku nevykazuje na rozdíl od ostatních nosných konstrukcí bytového domu žádné vlhkostní poškození zdiva, a proto bude výrazně mladší. Stavební úřad tudíž nepochybil, když při posouzení věci vycházel ze znaleckého posudku doc. S.

[45] Technická zpráva - statické posouzení Ing. E. K. ze dne 28. 12. 2016, stejně jako znalecký posudek Ing. V. Š. ze dne 20. 1. 2020, č. 993-01/20, vskutku vyznívají ve prospěch závěru stěžovatelky o tom, že vestavek je původní. Nevyvrací však výše uvedené listiny svědčící o opaku, a to i proto, že vycházejí toliko z dokumentace a místního ohledání, nikoli však z rozboru vzorků a zhodnocení stavu stavebních materiálů. Jestliže se po zhodnocení situace na místě výsledky rozboru vzorků a zhodnocení stavu stavebních materiálů shodují s obsahem relevantní dokumentace, je to úplnější a přesvědčivější vodítko pro rozhodnutí než toliko vyhodnocení (byť odborné) listinných podkladů po obhlédnutí situace na místě. Ing. Miloslava Popenková, CSc., ve znaleckém posudku ze dne 9. 3. 2020 navíc dospěla k závěru, že Ing. arch Z. J. i Ing. arch I. M. vychází z chybných, zkreslených, nepravdivých nebo neúplných informací. Znalecký posudek Ing. Škvora pak označila za nejednoznačný.

[46] Námitka stěžovatelky, že vyjádření společnosti LARI s. r. o. nejsou relevantní, neboť nezaznamenala skutečný stav a pouze vycházela z předchozí chybné projektové dokumentace, neobstojí. Tato společnost dle svého vyjádření ze dne 5. 12. 2017 vycházela ze stávajícího stavu, nikoliv z historických archivních plánů objektu.

[47] Městský soud se veškerými posudky a vyjádřeními odborníků k věci podrobně zabýval a řádně je vyhodnotil jednotlivě i v souvislosti. Uvedl přesvědčivé důvody, proč se přiklonil k závěru, že předmětný vestavek není původní. Nelze proto přisvědčit výtce stěžovatelky, že jí předložené posudky a vyjádření odborníků bagatelizoval a relativizoval. Obstarané posudky a vyjádření odborníků jsou naprosto dostatečné k řádnému zjištění skutkového stavu. Nebylo proto již zapotřebí vyžadovat další vyjádření či posudky, a neobstojí proto ani námitka stěžovatelky, že skutkový stav nebyl zjištěn v souladu s § 3 správního řádu.

[48] Nejvyšší správní soud tak ve shodě s městským soudem konstatuje, že správní orgány nepochybily, pokud vycházely z existující projektové dokumentace a úředních podkladů. Určité odchylky, na které stěžovatelka poukazuje, tuto dokumentaci nezpochybňují natolik, aby z ní při posouzení věci nebylo možné vycházet. Na základě výše uvedeného Nejvyšší správní soud uzavírá, že neobstojí závěr stěžovatelky, že vestavek byl vybudován již současně se stavbou domu v roce 1940 a to bez podkladu v projektové dokumentaci. Závěr správních

pokračování

orgánů, že předmětný vestavek je nepovolenou změnou stavby bytového domu a má být odstraněn podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, je proto zcela správný.

III. b) Dobrá víra stěžovatelky

[49] Nejprve je třeba uvést, že § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nijak nevylučuje nařízení odstranění stavby v případě, kdy vlastník nepovolenou stavbu nabyt v dobré víře. Možnost nenaříditi odstranění nepovolené stavby si tak lze představit pouze ve zcela výjimečných případech, v nichž by takové rozhodnutí bylo v rozporu s ústavním principem proporcionality výkonu veřejné moci.

[50] K argumentaci stěžovatelky dobrou vírou lze ovšem ve shodě s městským soudem odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 9. 2011, č. j. 1 As 94/2011 - 102 (týkající se ovšem možnosti zrušení pravomocného rozhodnutí v přezkumném řízení, v rámci něž má být zkoumána dobrá víra účastníka, který nabyt práva z přezkoumávaného rozhodnutí), podle něhož „[p]od pojmem dobrá víra je v tomto případě nutno chápat objektivně posuzované vědomí jedince o souladu jednání s právem. Jinými slovy, 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. (...) Samotná nevědomost tedy nepředstavuje dobrou víru. K naplnění dobré víry je navíc potřeba objektivní nemožnost rozpoznat skutečný stav věci“.

[51] Stěžovatelce lze přisvědčit potud, že dobrou víru je třeba posuzovat s přihlédnutím ke všem konkrétním okolnostem. Přesvědčení stěžovatelky, že po ní nebylo možné spravedlivě požadovat ověření, zda je vestavek zaznamenán v projektové dokumentaci bytové jednotky, Nejvyšší správní soud s přihlédnutím k výše uvedenému rozsudku zdejšího soudu nesdílí, neboť stěžovatelce nic nebránilo v možnosti si ověřit, zda skutečný stav bytové jednotky odpovídá projektové dokumentaci. Na tomto postupu Nejvyšší správní soud nespatřuje nic mimořádného, a považuje ho za standardně obezřetný s ohledem specifika koupě nemovitosti, jejichž kupní cena je zpravidla vysoká, koupě nemovitosti proto zpravidla není běžným, ale zřídka prováděným úkonem, k němuž je třeba přistupovat pečlivě a obezřetně a dbát mimo jiné na soulad právního a skutečného stavu převáděné nemovitosti. Neobstojí tudíž ani argumentace stěžovatelky, v níž s poukazem na § 2 odst. 3 správního řádu namítá, že rozhodnutí o odstranění stavby je rozporné se zásadou šetření práv nabytých v dobré víře. Správní orgány tuto základní zásadu neporušily. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že vestavek představuje nepovolenou změnu bytového domu. Rozhodnutí správních orgánů o povinnosti jej odstranit se proto váže k bytovému domu, tudíž povinnost jej odstranit mají všichni jeho (spolu)vlastníci. Skutečnost, že stěžovatelka předmětný vestavek nevybudovala, proto nic nemění na tom, že je povinna jej společně s ostatními spoluvlastníky bytového domu odstranit.

[52] Předmětný vestavek je umístěn ve světlíku, tj. společném prostoru domu, ztěžuje do něj přístup, komplikuje jeho využití a údržbu (čištění), což může vyústit v bezpečnostní riziko spočívající v potenciálním vznícení předmětů na dně světlíku, na které upozornil již městský soud. Pro případ, že by byl dodatečně povolen, by jeho rozloha ovlivnila (byť nijak zásadně) výměru bytu stěžovatelky a tím i výši spoluvlastnického podílu ostatních vlastníků bytového domu (byť nepatrně). Existence vestavku tudíž zasahuje do práv ostatních spoluvlastníků bytového domu, na čemž nic nemění přesvědčení stěžovatelky, že žádná újma

třetí osoby prokazatelně zjištěna nebyla. Vestavek je nepovolenou změnou stavby bytového domu a jeho odstranění nelze považovat za rozporné s účelem právní úpravy odstranění stavby, jak se domnívá stěžovatelka. Naopak je žádoucí jej jakožto nepovolenou změnu stavby odstranit, čímž dojde k uvedení světlíku bytového domu do původního stavu a zároveň k tomu, že faktický stav světlíku bude znovu odpovídat zkolaudovanému stavu, tj. splňujícím stavební, bezpečnostní a hygienické normy.

[53] Pokud stěžovatelka městskému soudu i žalovanému vytknula, že na její argumentaci ohledně posouzení souladu rozhodnutí žalovaného s dobrými mravy nereagovali dostatečným způsobem, Nejvyšší správní soud tuto argumentaci neshledal důvodnou. Jak již zcela správně a přilehavě konstatoval městský soud, dobré mravy jsou institutem soukromého práva a nejsou pro posouzení postupu správních orgánů relevantní. V této souvislosti Nejvyšší správní soud poukazuje na rozsudek zdejšího soudu ze dne 8. 12. 2005, č. j. 7 As 13/2004 - 70, v němž vyslovil, že „*ve správním řízení se nepoužívá obecná generální kategorie dobrých mravů.*“ K poukazu stěžovatelky na rozsudek NSS ze dne 11. 4. 2013, č. j. 7 As 154/2012 - 26, Nejvyšší správní soud uvádí, že v jeho narační části jsou uvedeny závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 432/2002, ohledně nutnosti posuzovat dobré mravy při odstranění stavby podle občanského zákoníku. Z toho nevyplývá, že by se tyto závěry měly aplikovat také v řízení o nařízení odstranění stavby dle stavebního zákona. Nejvyšší správní soud v této souvislosti konstatuje, že v řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona se řeší odlišné otázky než v řízení o odstranění stavby podle občanského zákoníku. V rámci řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona se totiž především posuzuje soulad s veřejnoprávními předpisy a správními rozhodnutími, kdežto v rámci občanskoprávního řízení o odstranění stavby se primárně jedná o otázky související se zřízením stavby na cizím pozemku.

[54] V posuzované věci nebylo na místě aplikovat nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1956/19, jelikož tento nálezy se týkal skutkově i právně odlišné věci (odstranění plotu), které Ústavní soud vyhodnotil jako nepřiměřený zásah do vlastnického práva majitele v situaci, kdy ponechání stavby plotu (která byla z regulace pozdější právní úpravou *de facto* zcela vyjmuta a pro její zřízení již nebylo třeba rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas ani stavební povolení nebo ohlášení), v jejím stávajícím stavu nezasahuje do veřejného práva závažným způsobem, ani nezasahuje do práva jiných subjektů. O takovouto situaci se však v posuzované věci nejednalo.

[55] K argumentaci stěžovatelky, v níž se domáhá posouzení přiměřenosti zásahu do jejích práv a porovnání, do jaké míry by byla zasažena práva třetích osob v případě ponechání stavby v současném stavu, Nejvyšší správní soud v první řadě uvádí, že si je vědom komplikací, jež jsou spojené s odstraněním předmětného vestavku pro stěžovatelku, spočívající především v tom, že v bytě stěžovatelky budou po určitou dobu prováděny stavební práce, což jí ztíží užívání její bytové jednotky obvyklým způsobem, a dojde ke zmenšení prostoru její kuchyně a tím i bytu. Plocha niky v bytě stěžovatelky však je malá (0,69 m²), nedojde tedy k podstatnému zmenšení rozlohy bytové jednotky stěžovatelky, a tudíž ani k citelnému zásahu do jejího vlastnického práva, přičemž jak již bylo uvedeno výše, stavební úřad nařídil odstranění nepovoleného vestavku všem spoluvlastníkům bytového domu, tj. stěžovatelka se na nákladech odstranění vestavku bude podílet pouze ve výši svého

pokračování

spluvlastnického podílu na bytovém domě ve výši 2,56 %, a ani z finančního hlediska ji tak odstranění vestavku nijak zásadně nezatíží.

[56] Po porovnání s výše zmíněnými zásahy do práv ostatních vlastníků a potencionálními bezpečnostními riziky spojenými s existencí vestavku a způsobu, jakým odstranění vestavku zasáhne do práv stěžovatelky, se ani Nejvyššímu správnímu soudu odstranění vestavku nejeví jako významný či snad dokonce nepřiměřený zásah do práv stěžovatelky. Ostatně sama stěžovatelka u ústního jednání před městským soudem uvedla, že by pro ni odstranění vestavku nebylo velkým problémem, vadí ji hlavně absurdita celé věci a potřeba změny dispozice bude spočívat pouze v přesunu pračky a přípojky vody.

[57] Městský soud závěr o tom, že újma na vlastnickém právu způsobená stěžovatelce odstraněním předmětného vestavku není významná při poměření s veřejným zájem a zásahem do právní sféry ostatních spoluvlastníků, řádně zdůvodnil, uvedl v této souvislosti konkrétní a relevantní skutečnosti, když poukázal mimo jiné na veřejný zájem na požární bezpečnosti, komplikace při údržbě světlíku a s tím spojené vyšší náklady, změnu spoluvlastnických podílů vlivem zabránění části společného prostoru a s tím spojenými výdaji za změnu prohlášení vlastníka v případě dodatečného povolení vestavku a možné komplikace při opravě kanalizačního vedení. Poměření zásahu do práv stěžovatelky se zasažením práv třetích osob v případě ponechání stavby v současném stavu provedené městským soudem Nejvyšší správní soud hodnotí jako zcela správné a dostatečně konkrétní, a nepřisvědčil proto stěžovateli, že se jedná o nesprávné a hypotetické porovnání.

[58] Argumentace stěžovatelky, že existence vestavku nesouvisí s rekonstrukcí kanalizace, a nemůže proto negativně zasáhnout do jakýchkoliv práv třetích osob, neobstojí. Městský soud zjistil z odborného posudku systému vnitřní kanalizace Ing. S. F., Ph.D., z června 2022, že stoupací potrubí je v havarijním stavu a zástupce stavebního úřadu na místním šetření odsouhlasil možnost vedení potrubí v prostoru světlíku. Posuzované kanalizační potrubí vede v obvodové stěně objektu. Tento prostor sousedí se světlíkem. Podle tohoto posudku je vedení kanalizace ve světlíku možné a není k tomu třeba stavebního řízení, přičemž samotný světlík již dávno plní funkci instalačního prostoru, kterým jsou vedeny další technické rozvody. Z výše uvedeného vyplývá, že vestavek do světlíku může představovat komplikaci při výměně či údržbě kanalizace, a nelze proto stěžovateli přisvědčit, že z napadeného rozsudku není patrné, jak by existující vestavek mohl negativně zasahovat do práv v souvislosti s rekonstrukcí kanalizace.

[59] Polemika stěžovatelky se závěry městského soudu ohledně požární bezpečnosti světlíku, změny spoluvlastnických podílů v důsledku nenařízení odstranění vestavku, stěžovatelkou deklarovaná ochota uhradit zvýšené náklady na údržbu světlíku v důsledku existence vestavku nic nemění na tom, že vestavek je nepovolenou stavební úpravou bytového domu, kterou je na místě odstranit. Stejně tomu je v případě přesvědčení stěžovatelky o nepřiměřenosti zásahu do jejích práv, nepatrném ztížení čištění světlíku v důsledku existence vestavku a finanční náročnosti stavebních prací při odstranění vestavku pro stěžovatelku.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[60] Nejvyšší správní soud shledal nedůvodnými všechny stěžovatelkou uplatněné námitky, kasační stížnost je proto nedůvodná. Nejvyšší správní soud tedy dle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. kasační stížnost zamítl.

[61] Zároveň Nejvyšší správní soud rozhodl o nákladech řízení o kasační stížnosti podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka neměla v řízení úspěch, a právo na náhradu nákladů řízení proto nemá. Procesně úspěšnému žalovanému pak nevznikly v řízení náklady přesahující rámec nákladů jeho běžné úřední činnosti.

[62] Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V tomto řízení však osobám zúčastněným na řízení žádná povinnost uložena nebyla, Nejvyšší správní soud neshledal ani jinou okolnost zvláštního zřetele hodnou, a proto osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 20. září 2023

Mgr. Aleš Roztočil
předseda senátu