



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Tomáše Langáška, soudce Filipa Dienstbiera a soudkyně Veroniky Juříčkové v právní věci žalobce: **M. K.**, zastoupený Mgr. Lukášem Kouřilem, advokátem, sídlem Kozinova 21/2, Šumperk, proti žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**, sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, **za účasti:** Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1651 a č. p. 1652 Šumperk, IČO: 25891146, sídlem Žerotínova 1652/28, Šumperk, zastoupené JUDr. Josefem Sedláčkem ml., advokátem, sídlem Starobranská 327/4, Šumperk, týkající se žaloby proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. ledna 2022 č. j. KUOK 5361/2022, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 8. listopadu 2023 č. j. 60 A 33/2022-57,

t a k t o :

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

Odůvodnění:

I. Vymezení případu

[1] Městský úřad v Šumperku (dále jen „stavební úřad“) vydal dne 23. února 2006 právním předchůdcům žalobce (dále jen „stavebníci“) stavební povolení pro stavbu „stavební úpravy bytového domu na adrese Žerotínova 1651/26 a 1652/28 v Šumperku, na pozemcích parc. č. 1914/2 a 1915/2 v k. ú. Šumperk, spočívající v rozšíření bytu č. 1652/4 do půdního

prostoru“ (dále jen „stavba“ či „půdní vestavba“). Stavba byla rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 7. února 2008 č. j. MÚSP 13219/2008 zkolaudována (dále jen „kolaudační rozhodnutí“).

[2] V roce 2019 Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 1651 a č. p. 1652 Šumperk (dále jen „SVJ“) zjistilo, že se ve zdi oddělující půdní vestavbu od společných půdních prostor nachází dveřní otvor, který nebyl povolen (dále jen „dveřní otvor“). Dále zjistilo, že ve schválené projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení – výkres půdorysu 3. nadzemního podlaží ze dne 23. února 2006 (dále jen „projektová dokumentace“) – byl dveřní prostor dokreslen. Dne 23. ledna 2019 se proto SVJ obrátilo s podnětem na stavební úřad, aby vysvětlil, kým a na jakém základě došlo k povolení a dokreslení dveřního otvoru. Uvedlo též, že dveřní otvor nebyl schválen ostatními vlastníky bytových jednotek, odporuje bezpečnostním předpisům a hrozí riziko pádu osob do společných prostor chodby do 2. nadzemního podlaží. Protože se stavební úřad k uvedeným dotazům nevyjádřil, obrátilo se SVJ na žalovaného, aby postup stavebního úřadu prošetřil.

[3] Žalovaný vyzval dne 3. prosince 2019 stavební úřad ke zjednání nápravy (dále jen „výzva k nápravě“). Konstatoval, že stavební úřad postupoval nesprávně, když „legalizoval“ stav, který byl v rozporu se zákonem, a zavázal jej k zahájení řízení o odstranění nepovolené stavební úpravy (dveřního otvoru). To stavební úřad nejdříve odmítl; řízení o odstranění stavby zahájil 22. července 2020 až po opakované výzvě. Rozhodnutím o nařízení odstranění stavby ze dne 16. září 2021 č. j. MÚSP 104157/2021 (dále jen „rozhodnutí o odstranění stavby“) stavební úřad nařídil žalobci dveřní otvor odstranit (vybourat dveřní zárubeň a dveřní křídlo a prostor zazdít a omítnout) a uhradit náklady řízení paušální částkou ve výši 1 000 Kč. K odvolání žalobce rozhodl žalovaný v návěti uvedeným rozhodnutím, kterým rozhodnutí o odstranění stavby potvrdil. O podané žalobě rozhodl Krajský soud v Ostravě (dále jen „krajský soud“) v návěti uvedeným rozsudkem, kterým žalobu zamítl.

[4] Krajský soud přisvědčil žalovanému, že dveřní otvor byl zhotoven v rozporu se stavebním povolením. Pokud by dveřní otvor představoval nepodstatnou odchylku od stavebního povolení, mohla být tato odchylka kolaudačním rozhodnutím „legalizována“, avšak jediné na základě spojení s řízením o změně stavby a zachycením této změny ve výroku kolaudačního rozhodnutí. Z žádného dokumentu však nevyplývá, že by stavební úřad spojil kolaudační řízení s řízením o změně stavby. Ve výroku ani odůvodnění kolaudačního rozhodnutí není uvedeno nic o schválení jakékoliv změny stavby oproti ověřené projektové dokumentaci, o žádosti o povolení změny stavby, jejím posouzení či o jakékoliv odchylce stavby od ověřené projektové dokumentace. Stavební úřad proto pochybil, pokud nepovolenou stavební odchylku zkolaudoval. Krajský soud dále odkázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu a dospěl k závěru, že vydání kolaudačního rozhodnutí nemůže zhojit rozpor provedené stavby se stavebním povolením, a že existence kolaudačního rozhodnutí proto nebrání vydání nařízení odstranění stavby. Žalovaný a stavební úřad tedy správně rozhodli o nařízení odstranění stavby a jejich postup nelze považovat za formalistický.

[5] Krajský soud dále odmítl námitku žalobce, že byl v dobré víře v zákonný postup stavebního úřadu, který dveřní otvor v rámci kolaudačního řízení schválil. Krajský soud

pokračování

vedl, že i kdyby o rozporu dveřního otvoru se stavebním povolením nevěděl, nebyl zbaven povinnosti dotčenou změnu zjistit. Existence dveřního otvoru je nepochybně natolik významná změna, že ji musí zaznamenat i laik. Žalobce tedy měl a mohl zjistit (porovnáním skutečnosti se stavební dokumentací), že dveřní otvor, jehož existence si byl nepochybně vědom, byl zřízen v rozporu se stavebním povolením. Jeho případná nevědomost tak nepředstavuje dobrou víru, a tudíž zde ani nebylo práv nabytých v dobré víře, do kterých by mohly správní orgány svým postupem zasáhnout.

[6] Krajský soud neshledal důvodnými ani další námitky žalobce stran konkludentního souhlasu dotčených osob (ostatních spoluvlastníků) a opožděnosti jejich námitek. Dále uvedl, že napadeným rozhodnutím je sledována ochrana veřejného zájmu spočívající v dodržování souladu prováděných staveb se stavebním zákonem (zahrnující v sobě mj. i ochranu zdraví osob), nikoliv poměrování práv žalobce s právy ostatních spoluvlastníků. Uzavřel, že ponechání takového otvoru zasahuje do veřejného práva (minimálně v oblasti ochrany zdraví osob) závažným způsobem. Tím jsou rovněž omezeni ostatní spoluvlastníci na svém právu na bezpečné užívání nemovitosti.

II. Kasační stížnost a průběh řízení o ní

[7] Žalobce (dále též „stěžovatel“) napadl rozsudek krajského soudu kasační stížností.

[8] Stěžovatel krajskému soudu předně vytýká, že se odmítl zabývat tím, zda je dveřní otvor podstatnou nebo nepodstatnou odchylkou od stavebního povolení. Toto posouzení má význam pro kolaudační řízení, neboť zákon nepostihuje jakékoli zjištěné závady, ale pouze závady bránící bezpečnému užívání stavby, případně rozporné se závaznými stanovisky. Nelze se omezit toliko na formální vady kolaudačního řízení. Takový právní názor je projevem extrémního formalismu. Povaha i okolnosti stavebních úprav musí být zohledněny jak v kolaudačním řízení, tak v řízení o odstranění stavby. Nesouhlasí rovněž s tím, že dveřní otvor zasahuje do nosné zdi, a zpochybňuje, že může být ohrožena požární bezpečnost.

[9] Stěžovatel dále namítá, že byl v dobré víře ve správnost postupu stavebního úřadu i zákonnost stavby. Vzniklý stav nezavinil, nebyl účastníkem stavebního řízení, nabýval do svého vlastnictví stavbu od stavebníků, jimž byla stavba řádně zkolaudována a byla jimi dlouhodobě užívána. Stavební úřad již v průběhu kolaudačního řízení o dveřním otvoru a jeho nesouladu se stavební dokumentací věděl. Vypořádal se s touto informací tak, že tuto odchylku vyhodnotil jako nepodstatnou, otvor v průběhu kolaudačního řízení do projektové dokumentace dodatečně zakreslil a souhlas s kolaudací vydal. V tomto smyslu proto za daný stav nese odpovědnost stavební úřad, který uvedl stavebníky v omyl. Bylo by nezákonné, nepřiměřené, formalistické a především nespravedlivé chtít po stěžovateli, aby stavbu odstranil.

[10] V této souvislosti krajskému soudu dále vytýká, že po stěžovateli k prokázání jeho dobré víry požadoval, aby při zakoupení nemovitosti sám ze stavební dokumentace zjistil, že dveřní otvor byl zřízen v rozporu se stavebním povolením. Krajský soud však vůbec nepřihlédl k tomu, jakým způsobem ve věci postupoval stavební úřad, podle něhož byla stavba zcela legální, a proto ani stěžovatel neměl žádný důvod kolaudační řízení

přezkoumávat. Krajský soud na stěžovatele klade zcela nereálné nároky a nepřípustně na něj přenáší odpovědnost za postup správního orgánu. Tímto postupem se dopouští sofistikovaného zdůvodňování zjevné nespravedlnosti.

[11] Nejvyšší správní soud zaslal kasační stížnost k vyjádření žalovanému, který se ztotožnil s hodnocením a právními závěry krajského soudu a navrhl kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout. Odmítl námitku stěžovatele, že krajský soud pochybil tím, že se nezabýval, zda byl dveřní otvor podstatnou či nepodstatnou stavební úpravou. Krajský soud se zabýval oběma možnými variantami. Stavební úřad však nepostupoval ani jednou ze zákonných variant, z čehož plyne závěr, že dveřní otvor nebyl „legalizován“. Z tohoto důvodu je nepodstatné, o jakou odchylku se jednalo. Tvrdí-li stěžovatel, že se krajský soud měl povahou zjištěné závady zabývat, neuvádí, jaký význam by to mělo na zákonnost nebo přezkoumatelnost samotného rozsudku.

[12] Žalovaný dále uvedl, že řízení o odstranění stavby nepodléhá promlčení, neboť cílem právní úpravy je náprava nezákonného stavu po celou dobu trvání stavby. Nepovolená stavba zůstává nepovolenou stavbou tak dlouho, dokud nebyla stavebním úřadem dodatečně povolena, nebo dokud nebyla odstraněna. Pokud by stěžovatel (stavebníci) od počátku postupoval v souladu se zákonem, situace jako v souzené věci by nemohla nikdy nastat. Odůvodňovat nerespektování zákona fakticitou důsledků nezákonného správního postupu považuje žalovaný za nepřijatelné. Stěžovatel byl rovněž poučen o svém právu podat žádost o dodatečné povolení stavby a tím odstranit protiprávní stav a stavební úpravy „legalizovat“. Stěžovatel tak však neučinil.

[13] Žalovaný dále odmítl, že je třeba poskytnout ochranu právům nabytým v dobré víře stěžovatele. Stěžovatel nemohl být v dobré víře, jelikož se jedná o změnu, která byla natolik významná, že ji musel zaznamenat i laik. Odkázal dále na řadu rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, podle nichž stavebníkovi nesvědčí dobrá víra (například když stavebník provedl stavbu v rozporu s projektovou dokumentací).

[14] Nejvyšší správní soud zaslal kasační stížnost k vyjádření SVJ, které prostřednictvím svého právního zástupce uvedlo, že napadený rozsudek krajského soudu považuje za věcně správný, zákonný, a nikoliv formalistický a nepřezkoumatelný. Uvedlo, že stavebními úpravami je dotčen zájem na ochraně života a zdraví, protipožární bezpečnosti, jakož i zájem na ochraně spoluvlastnického práva dalších obyvatel domu. Stavební úpravy nelze jakkoliv legitimovat a přisvědčit tvrzení stěžovatele, že se jedná o nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva, který naopak z jakéhokoli využití prostoru eliminuje další spoluvlastníky, o jejichž společný prostor se jedná. SVJ proto považuje kasační stížnost za nedůvodnou a navrhuje její zamítnutí.

III. Posouzení kasační stížnosti Nejvyšším správním soudem

[15] Nejvyšší správní soud kasační stížnost posoudil a dospěl k závěru, že není důvodná.

[16] Nejdříve Nejvyšší správní soud přistoupil k posouzení nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu, neboť nepřezkoumatelnost soudního rozhodnutí je vadou natolik závažnou, že znemožňuje věcný přezkum. Nepřezkoumatelnost napadeného

pokračování

rozsudku však Nejvyšší správní soud neshledal. Krajský soud svůj rozsudek řádně odůvodnil a je z něj seznatelné, na základě jakých konkrétních úvah dospěl k vysloveným závěrům (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. července 2005 č. j. 2 Afs 24/2005-44). Nepřezkoumatelnost není založena ani tím, že se krajský soud ztotožnil se závěry žalovaného, neboť tento postup přesvědčivě vysvětlil a zdůvodnil, proč naopak nepřisvědčil tvrzením stěžovatele. Subjektivní nesouhlas stěžovatele se závěrem krajského soudu a s jeho argumentací nepřezkoumatelnost jeho rozsudku nezakládá.

[17] Podle § 81 odst. 4 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), platilo, že *s kolaudačním řízením může být spojeno řízení o změně stavby (§ 68), pokud se skutečné provedení podstatně neodchyluje od dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení.*

[18] Podle § 68 odst. 1 a 2 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. dále platilo, že *stavební úřad může na žádost stavebníka v odůvodněných případech povolit změnu stavby ještě před jejím dokončením. V rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány státní správy, projedná stavební úřad žádost a vydá rozhodnutí, jímž buď změnu stavby povolí, přičemž rozhodne i o případných námitkách účastníků a stanoví podle potřeby další závazné podmínky, nebo žádost zamítne. Na řízení o změně se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.*

[19] Podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. dále platilo, že *stavební úřad nařídí vlastníku stavby nebo zařízení 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.*

[20] Podle § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), platilo, že *u staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede kolaudační řízení podle dosavadních právních předpisů.*

[21] Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. platilo, že *stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nabízející anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.*

[22] Ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, stanoví, že *správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen „dotčené osoby“), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Podle odstavce 4 téhož ustanovení správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.*

[23] Nejvyšší správní soud ve správním spise ověřil, že se v něm nenachází doklad o tom, že stavební úřad spojil kolaudační řízení s řízením o změně stavby (ať už k žádosti stavebníků či z důvodu zjištění změn až na místě). Tato skutečnost nebyla uvedena v oznámení o zahájení kolaudačního řízení ani ve výroku kolaudačního rozhodnutí. Žalovaný a krajský soud proto správně došli k závěru, že stavební úřad nevyužil žádné zákonné možnosti, jak stavbu s dveřním otvorem odchylovajícím se od stavebního povolení kolaudovat, a pochybil, pokud odchylky stavebních úprav od stavebního povolení toliko zakreslil do projektové dokumentace, aniž by současně zahájil příslušné řízení vedoucí ke kolaudaci stavby ve stavu, v jakém byla dokončena. Za takové situace potom nebylo nezbytně nutné se zabývat otázkou, zda dveřní otvor představoval podstatnou či nepodstatnou změnu. Avšak to, že se krajský soud zabýval oběma možnostmi a jejich procesními důsledky (možnými způsoby, jak takové změny „legalizovat“), není vadou jeho rozhodnutí, naopak jeho analýza přispěla k přesvědčivosti rozsudku krajského soudu. Podstatné ovšem je, a v tom se Nejvyšší správní soud shoduje s žalovaným i krajským soudem, že stavební úřad postupoval chybně a kolaudoval stavbu ve stavu, který byla v rozporu s vydaným stavebním povolením.

[24] Krajský soud i žalovaný rovněž správně s odkazem na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu došli k závěru, že sama existence kolaudačního rozhodnutí nenahrazuje soulad provedení stavby s platným stavebním povolením a nebrání postupu stavebního úřadu v řízení o odstranění stavby (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 15. května 2008 č. j. 3 As 11/2007-92, ze dne 21. července 2010 č. j. 3 As 11/2010-193, ze dne 13. května 2014 č. j. 8 As 14/2013-28, či ze dne 22. února 2018 č. j. 7 As 70/2017-29, č. 3722/2018 Sb. NSS). Obecně platí, že nepovolená stavba zůstává nepovolenou stavbou tak dlouho, dokud nebyla stavebním úřadem dodatečně povolena, nebo dokud nebyla odstraněna. Rozhodnutí týkající se staveb jsou rozhodnutími *in rem*, které zavazují vlastníka stavby i všechny jeho právní nástupce (viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. dubna 2013 č. j. 1 As 6/2013-63 nebo ze dne 28. prosince 2007 č. j. 8 As 24/2006-60). Povinnost uvést stavbu do souladu se stavebním povolením tedy stíhá i pozdější nabyvatele nemovitosti.

[25] Nejvyšší správní soud přisvědčuje pouze námitce stěžovatele týkající se jeho dobré víry, to však nemá vliv na závěr o zákonnosti rozsudku krajského soudu. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že dobrou víru je nutno chápat jako 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. Nelze ji přitom zaměňovat s pouhou nevědomostí a vždy je třeba přihlídnout ke konkrétním okolnostem posuzované věci“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. března 2024 č. j. 8 As 33/2023-40, ze dne 22. září 2011 č. j. 1 As 94/2011-102 či ze dne 4. ledna 2017 č. j. 7 As 279/2016-25, bod 8 a tam citovaná judikatura).

[26] Podstata stěžovatelovy námitky spočívá v tom, že o dveřním otvoru stavební úřad věděl, přesto v kolaudačním řízení nepožadoval jeho odstranění, kolaudační rozhodnutí vydal a řízení o odstranění stavby zahájil až po jedenácti letech jeho existence. Stavební úřad navíc sám uvedl, že šlo o postup souladný s jeho ustálenou praxí. Stěžovatel proto neměl

pokračování

důvod považovat postup stavebního úřadu za vadný. Nikdo ze spoluvlastníků proti dveřnímu otvoru nic nenamítal v rámci kolaudačního řízení ani později v průběhu oněch jedenácti let, přestože do společných prostor mají všichni spoluvlastníci přístup.

[27] Stěžovateli je nutné přisvědčit, že protiprávní stav sám nezavinil, neboť posuzovaný dveřní otvor zhotovili jako stavebníci jeho právní předchůdci a stěžovatel sám se na této stavbě nijak nepodílel. Nelze proto na nyní posuzovanou věc aplikovat bez dalšího judikaturu Nejvyššího správního soudu, která se vztahuje k pochybení (resp. spoluzavinění) stavebníka (viz například žalovaným zmiňovaný rozsudek ze dne 12. února 2015 č. j. 2 As 241/2014-36, nebo ze dne 22. září 2011 č. j. 1 As 94/2011-102). Nejvyšší správní soud nahlédnutím do katastru nemovitostí zjistil, že se stěžovatel stal vlastníkem stavby dne 1. října 2019 (vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí). V tuto dobu stavební úřad řízení o odstranění stavby ještě nevedl. Protiprávní stav byl poprvé konstatován žalovaným ve zmíněné výzvě stavebnímu úřadu ze dne 3. prosince 2019, s čímž stavební úřad nesouhlasil a uvedl, že zaznamenání odchylky do projektové dokumentace jakož i kolaudační rozhodnutí již nelze přezkoumat, je na ně třeba nahlížet jako na řádně projednané a schválené.

[28] Lze tedy přisvědčit stěžovateli, že oprávněně důvěřoval v zákonnost postupu stavebního úřadu a neměl důvod zpochybňovat jeho právní závěry. Ústavní soud i Nejvyšší správní soud se již nescetněkrát vyslovily, že nelze na stavebníky přenášet povinnosti orgánů státní správy (Nález Ústavního soudu ze dne 4. září 2018 sp. zn. I ÚS 17/16, č. N 147/90 SbNU 411 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. února 2015 č. j. 2 As 241/2014-36), a dovodily, že pochybení stavebního úřadu nemůže jít zcela k tíži stavebníka, jestliže k němu nepřispěl (viz nálezy Ústavního soudu z 30. května 2018 sp. zn. I. ÚS 946/16, č. N 105/89 SbNU 543). Adresát veřejné správy obecně není povinen domýšlet si, jaké důvody správní orgán k jeho úvaze vedly či zda je jeho právní závěr zákonný (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. března 2024 č. j. 8 As 33/2023-40). Nelze po něm žádat, aby informace poskytnuté správním orgánem příslušným k posouzení jeho žádosti a vybaveným odborností na daný úsek veřejné správy podroboval odborné právní kritice a zároveň následně vydaný správní akt v rozporu s principem správnosti vydaných správních aktů neakceptoval (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. března 2024 č. j. 4 As 146/2023-25, již cit. nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 946/16, nebo ze dne 9. října 2003 sp. zn. IV. ÚS 150/01 č. N 117/31 SbNU 57).

[29] S ohledem na výše uvedené je tvrzení krajského soudu, že stěžovatel měl a mohl dotčenou změnu zjistit, například porovnáním skutečnosti se stavební dokumentací, nepřipadné. Není jasné, jak stěžovatel mohl nabýt pochybnost o legálnosti dveřního otvoru, když sám stavební úřad setrval po dlouhou dobu na stanovisku, že dveřní otvor byl řádně schválen, nelze již odstranění stavebních úprav nařídit a poukazoval na zaznamenané změny v projektové dokumentaci. Platí přitom, že dobrá víra se předpokládá a je na veřejné moci, aby její existenci vyvrátila (viz cit. nálezy Ústavního soudu ze dne 4. září 2018 sp. zn. I. ÚS 17/16, č. N 147/90 SbNU 411). Žalovaný ani krajský soud žádné konkrétní okolnosti vylučující dobrou víru stěžovatele netvrdili. Pochybili proto tím, že nepřihlédli k tomu, jakým způsobem ve věci postupoval stavební úřad, a dospěli k závěru, že stěžovatel nebyl v dobré víře, když důvěřoval v zákonnost jeho postupu.

[30] Nejvyšší správní soud dále posuzoval, zda je nesprávné vypořádání námitky dobré víry stěžovatele ze strany krajského soudu vadou natolik závažnou, že má vliv na zákonnost jeho rozsudku. Důvodem pro zrušení rozsudku krajského soudu je totiž podle § 103 odst. 1 písm. d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), jen taková vada řízení, která mohla mít vliv na zákonnost rozhodnutí (tj. jeho výroku). Vada musí dosahovat takové intenzity, že není možné s určitostí říci, že pokud by nenastala, byl by výrok rozhodnutí totožný (viz například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 14. října 2005 č. j. 6 Ads 57/2004-59 nebo ze dne 21. února 2008 č. j. 1 Afs 11/2008-72). Nejvyšší správní soud došel k závěru, že se o takovou vadu v nyní posuzovaném případě nejedná.

[31] Navzdory absenci zavinění samotného stěžovatele a existenci jeho dobré víry v postup stavebního úřadu nelze odhlédnout od skutečnosti, že nepovolené stavební úpravy ve společných prostorách bytového domu zasahují do vlastnického práva ostatních spoluvlastníků bytového domu a mohou též negativně ovlivnit jeho bezpečné užívání. Právě z podnětu SVJ ostatně vzešel požadavek na uvedení stavu do souladu s vydaným povolením a smlouvou o výstavbě uzavřené mezi SVJ a právními předchůdci stěžovatele. Bylo to také právě SVJ, které ve svém podnětu upozornilo na hrozbu pádu otevřeným půdním poklopem do prostor chodby a které i ve vyjádření ke kasační stížnosti upozorňuje na dotčení protipožárních předpisů a zásah do svých vlastnických práv. Na negativní ovlivnění požární bezpečnosti stavby poukazyval již stavební úřad a s tímto závěrem se ztotožnil i krajský soud. Odkazuje-li stěžovatel pro podporu svých tvrzení na nález Ústavního soudu ze dne 12. května 2020 sp. zn. I. ÚS 1956/19, č. N 92/100 SbNU 110, pomíjí, že právě v tomto nálezu Ústavní soud zdůraznil (bod 41), že odstranění stavby může být nepřípustným zásahem do práva vlastnit majetek za situace, kdy jde o zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva majitele a současně platí, že „ponechání stavby v jejím stávajícím stavu nezasahuje do veřejného práva závažným způsobem, ani nezasahuje do práva jiných subjektů a nezbavuje jiné subjekty právní ochrany.“

[32] Krajský soud uvedl, že ponechání dveřního otvoru zasahuje do veřejného práva (minimálně v oblasti ochrany zdraví osob, včetně požární bezpečnosti) závažným způsobem. Tím jsou rovněž omezeni ostatní spoluvlastníci na svém právu na bezpečné užívání nemovitosti. S tímto zdůvodněním se Nejvyšší správní soud ztotožňuje a uzavírá, že v nyní posuzovaném případě existuje veřejný zájem na uvedení stavebních úprav do souladu se stavebním povolením (k výkladu veřejného zájmu při odstraňování „černých“ staveb viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. června 2009 č. j. 1 As 35/2009-69). Nejvyšší správní soud se ztotožňuje i s tvrzením krajského soudu, podle něhož je notorietou, že dveře prohoří dříve než zeď. To samozřejmě neznamená, jak naznačuje stěžovatel v kasační stížnosti, že jakékoliv dveře jsou nebezpečné a musí být zazděny. Vliv dveřního otvoru na požární bezpečnost je však nesporný a taková stavební úprava musí být stavebním úřadem posouzena individuálně (to ostatně připouští i stěžovatel) a povolena. K tomu však v tomto případě nedošlo, a právě to je důvodem pro nařízení odstranění dveřního otvoru.

[33] Nejvyšší správní soud doplňuje, že odstranění dveřního otvoru (vybourání dveří zárubně a dveřního křídla, zazdění a omítnutí) neznemožní stěžovateli užívat půdní vestavu ani podstatně nesníží kvalitu jeho bydlení. Ze správního spisu vyplývá, že přístup do půdní vestavby má stěžovatel zajištěn po schodišti. Stejně tak vstup do společných částí

pokračování

půdy bude mít stěžovatel nadále umožněn, stejně jako ostatní vlastníci bytových jednotek, pomocí stropního otvoru ze společných prostor. Nelze tedy dospět k závěru, že odstranění dveřního otvoru nepřiměřeně zasáhne do vlastnického práva stěžovatele, ani že jej oproti ostatním spoluvlastníkům znevýhodní.

[34] Nejvyšší správní soud shrnuje, že třebaže nemohl přisvědčit závěrům krajského soudu týkajícím se dobré víry stěžovatele, jeho závěr o tom, že posuzovaný dveřní otvor byl zhotoven v rozporu se stavebním povolením, kolaudační rozhodnutí jej nemohlo „legalizovat“ a jedná se o trvalý protiprávní stav, který je možné napravit v řízení o odstranění stavby, je správný a jako takový obстоjí. Nejvyšší správní soud může dojít k jinému právnímu závěru než krajský soud, resp. může jeho právní názor korigovat. Podstatné je, zda závěr krajského soudu obstojí jako celek, což je v nyní posuzovaném případě splněno (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 14. dubna 2009 č. j. 8 Afs 15/2007-75, č. 1865/2009 Sb. NSS nebo ze dne 14. prosince 2009 č. j. 5 Afs 104/2008-66).

[35] Současně však Nejvyšší správní soud považuje za nutné zdůraznit, že odpovědnost za nastalý stav zjevně nese (též) stavební úřad. Vznikne-li proto stěžovateli v důsledku postupu stavebního úřadu vyčíslitelná škoda, není vyloučeno, že se může její náhrady – za splnění ostatních zákonných podmínek – domáhat cestou zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

IV. Závěr a náklady řízení

[36] Nejvyšší správní soud tedy neshledal kasační stížnost důvodnou, pročez ji podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl. Rozhodl tak bez jednání postupem podle § 109 odst. 2 s. ř. s.

[37] O nákladech řízení o kasační stížnosti rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1, 5 a 7 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalobce neměl úspěch ve věci, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný měl ve věci plný úspěch, nevznikly mu však žádné náklady nad rámec obvyklé úřední činnosti, pročez se mu náhrada nákladů řízení nepřiznává. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť jí soud žádnou povinnost neuložil.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 3. května 2024

JUDr. Tomáš Langášek, LL.M.
předseda senátu