



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Michaely Bejčkové a soudců Ondřeje Mrákoty a Vojtěcha Šimíčka ve věci žalobce: **M. H.**, zastoupeného advokátem Mgr. Petrem Opletalem, Lazarská 6, Praha 2, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, Zborovská 11, Praha 5, proti rozhodnutí ze dne 17. 2. 2023, čj. 023087/2023/KUSK, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 30. 8. 2024, čj. 43 A 29/2023 - 50,

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 d ů v o d n ě n í :

[1] Žalobce je spoluvlastníkem rodinného domu, umístěného při hranici s pozemkem souseda. V prosinci 2022 stavební úřad (Městský úřad Sadská) žalobci nařídil, aby odstranil nepovolené stavební úpravy na nosné zdi rodinného domu – dvě okna (z kuchyně a koupelny) směřující na sousedův pozemek. Žalobce a ostatní spoluvlastníci domu se proti rozhodnutí stavebního úřadu odvolali; Krajský úřad Středočeského kraje jejich odvolání zamítl.

[2] Rozhodnutí krajského úřadu napadli spoluvlastníci domu u Krajského soudu v Praze. Později vzali, až na žalobce, žalobu zpět; proto krajský soud věcně rozhodl jen ve vztahu k žalobci. Soused včas neoznámil, že hodlá uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení; proto krajský soud rozhodl, že soused takovou osobou není. Samotnou žalobu pak krajský soud zamítl. Proti tomuto rozsudku podal žalobce kasační stížnost (nyní tedy vystupuje jako *stěžovatel*).

[3] Stěžovatel tvrdí, že správní orgány nezjistily stav věci dostatečně. Uvedly, že okenní otvory byly do zdi vybourány zhruba před dvaceti lety; ovšem stěžovatel při místním

šetření souhlasil jen s tím, že tam tehdy byla „okna umístěna“ – tím myslel, že dávno existující okenní otvory byly jen osazeny novými (průhlednými) okny. Stěžovatel v průběhu správního řízení uvedl, že okenní otvory byly součástí stavby od počátku, a v kasačním řízení k tomu doložil odborné vyjádření ze září 2024; správní orgány neprokázaly, že okenní otvory byly vybourány až později. Stěžovatel nikdy neuznal, že stav jeho nemovitosti odporuje právním předpisům; opak neproказuje ani podání žádosti o dodatečné povolení stavby. Konečně stěžovatel tvrdí, že soused s výměnou oken původně souhlasil; tomu ostatně nasvědčuje to, že proti nim začal bojovat až se značným časovým odstupem. Krajský úřad se ke kasační stížnosti nevyjádřil.

[4] Kasační stížnost není důvodná.

[5] Podle právní úpravy účinné v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby [§ 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona] platilo, že stavební úřad nařídí vlastníkovvi odstranění stavby, která byla provedena bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním a která nebyla dodatečně povolena (*od roku 2024 se na odstraňování staveb vztahuje nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.*). Za stavbu (tedy za počín, jehož odstranění lze naříditi) zákon označoval veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, a dále se pojmem stavba rozuměla – podle okolností – i její část nebo změna dokončené stavby, tj. mimo jiné stavební úprava zachovávající půdorysné i výškové ohraničení stavby [§ 2 odst. 3, 4 a 5 písm. c) starého stavebního zákona].

[6] Povinnost odstranit tzv. černou stavbu je logickým a nevyhnutelným následkem stavební nekázně a nerespektování vlastnického práva druhých; je-li tedy splnění této povinnosti nařízeno, zpravidla to nepředstavuje porušení vlastnického práva (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 8. 4. 2004, sp. zn. II. ÚS 482/02). Ústavně zaručené právo vlastnit majetek je porušeno jen tehdy, pokud je odstranění stavby nařízeno, ačkoli ponechání stavby v jejím stávajícím stavu nezasahuje do veřejného práva závažným způsobem ani nezasahuje do práva jiných subjektů a nezbavuje jiné subjekty právní ochrany (nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 1956/19, body 31 a 37 – *ve věci šlo o plot, který byl vyšší, než stanovilo příslušné rozhodnutí, a klíčové bylo, že stavba takto vysokého plotu podle nové právní úpravy spadala do tzv. volného režimu a v sousedství byly takové ploty běžné*).

[7] Řízení o odstranění stavby se zahajuje z úřední povinnosti. Stavební úřad tedy odpovídá za úplnost skutkových zjištění, která jsou nezbytná k prokázání zákonných předpokladů nařízení odstranění stavby. Část důkazního břemene však zatěžuje i vlastníka stavby – nesouhlasí-li s odstraněním stavby, je na něm, aby požádal o dodatečné povolení stavby a předložil doklady nezbytné k posouzení důvodnosti této žádosti (rozsudek NSS ze dne 11. 4. 2013, čj. 7 As 154/2012 - 26). Správní orgány nadto nejsou povinny vést podrobnější dokazování, nemají-li o skutkových zjištěních (a o jejich právním posouzení) žádné důvodné pochybnosti a ani účastníci řízení nevznesou návrhy na další dokazování (rozsudek NSS ze dne 24. 6. 2009, čj. 1 As 35/2009 - 69, bod 10; *ve věci šlo o pokutu za provedení stavby bez povolení*).

[8] Řízení o odstranění stavby lze zahájit i se značným časovým odstupem od provedení stavby – tzv. černá stavba se ani uplynutím jakkoli dlouhého období nestává povolenou (respektive provedenou v souladu s potřebným rozhodnutím) a stavební úřad neztrácí

pokračování

oprávnění, respektive povinnost, takovou stavbu projednat v řízení o jejím odstranění (7 As 154/2012). Je však vždy třeba zjistit, kdy byla stavba, o jejíž odstranění jde, provedena; jen tak lze určit, zda se jedná o stavbu, pro jejíž provedení tehdy účinný stavební zákon vyžadoval rozhodnutí (rozsudky NSS ze dne 20. 10. 2014, čj. 8 As 61/2013 - 50, bod 37; a ze dne 20. 9. 2023, čj. 4 As 309/2022-61).

[9] V nynější věci jde o dvě okna (respektive o dva okenní otvory) v té zdi rodinného domu, která těsně přiléhá k sousedovu pozemku. Zřízení nového okna je stavební úpravou; odstranění oken (ve smyslu jejich zazdění) tedy lze nařídit. O tom ostatně ve věci není sporu. Ve věci není sporné ani to, že stavba (stavební úprava spočívající ve vybourání okenních otvorů) nebyla dodatečně povolena. Stěžovatel však zpochybňoval splnění posledního zákonného předpokladu – provedení stavby bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním. Konkrétněji tvrdil, že správní orgány splnění tohoto předpokladu neprokázaly, protože dostatečně nezjistily skutkový stav – nepostavily najisto, kdy byla stavba provedena.

[10] Je pravda, že zjištění této skutečnosti bylo pro věc zásadní. Bylo totiž třeba vyloučit, že okenní otvory byly povoleny jako součást původní stavby domu (byly provedeny v souladu s rozhodnutím týkajícím se domu jako celku), a také to, že okenní otvory byly vybourány v době, kdy pro jejich provedení tehdy účinný stavební zákon žádné rozhodnutí nevyžadoval. NSS však nesouhlasí se stěžovatelem, že stáří okenních otvorů mělo být zjištěno důkladněji.

[11] V protokolu z místního šetření je uvedeno, že dvě okna (jedno z koupelny, jedno z kuchyně) byla umístěna cca před dvaceti lety (*tj. někdy kolem roku 2001*) – stěžovatel se zněním protokolu souhlasil a připojil k němu svůj podpis. V následujícím podání stavebnímu úřadu stěžovatel uvedl, že okna jsou v koupelně a kuchyni rodinného domu umístěna už více než dvacet let. Ohledání na místě se stěžovatel nezúčastnil a k podkladům pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu se nevyjádřil. V odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu stěžovatel uvedl, že mu není známo, proč podle stavebního úřadu nebyla sporná okna umístěna už při výstavbě domu. K podkladům pro vydání rozhodnutí o odvolání se stěžovatel nevyjádřil. Až v žalobě stěžovatel uvedl, že za *umístění* oken (*o němž byla řeč při místním šetření*) považuje *výměnu* dosavadních okenních rámců za novější (*tedy nikoli vybourání okenních otvorů*).

[12] Stavební zákon (č. 50/1976), který byl účinný v roce 2001 (v odhadované době vzniku oken), měl přitom v podstatě shodné znění podmínek, za nichž se pro stavební úpravy nevyžaduje povolení, od roku 1976 až do roku 2007. Jednou z podmínek bylo, že stavební úprava nemění vzhled stavby a nezasahuje do nosných konstrukcí stavby; tuto podmínku vybourání okenních otvorů do vnější zdi budovy zjevně nesplňuje.

[13] Za těchto okolností nebyl důvod, aby správní orgány důkladněji zjišťovaly, kdy přesně sporné okenní otvory vznikly. Stěžovatel ve správním řízení nikdy neuvedl vlastní verzi, nevysvětlil, kdy byly okenní otvory vybourány. Jenom – lidově řečeno – mlžil a v odvolání podotkl, že mu není známo, proč podle stavebního úřadu nebyla okna *umístěna* už při výstavbě domu. Sám stěžovatel spojení „umístění oken“ tedy v odvolání použil ve smyslu vytvoření okenních otvorů. Podpisem protokolu přitom potvrdil, že okna byla *umístěna* před asi dvaceti lety, a ve správním řízení nikdy nic jiného konkrétně netvrdil.

Správní orgány tedy nemohly mít důvodné pochybnosti, na jejichž základě by byly povinny se stářím okenních otvorů důkladněji zabývat. NSS proto souhlasí s krajským soudem: správní orgány prokázaly splnění všech zákonných podmínek pro nařízení odstranění stavby.

[14] NSS ještě pro úplnost uvádí, že se nezabýval odborným vyjádřením, které stěžovatel předložil až v kasačním řízení. Námitky, které stěžovatel neuplatnil už v řízení o své žalobě, ačkoli mohl, jsou totiž v kasačním řízení nepřijatelné (§ 104 odst. 4 s. ř. s.).

[15] Stěžovatel se svými námitkami neuspěl. NSS proto jeho kasační stížnost zamítl. Neúspěšný stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti; krajskému úřadu nevznikly náklady řízení vymykající se z běžné úřední činnosti.

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

V Brně dne 27. února 2025

Michaela Bejčková
předsedkyně senátu