



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jaroslava Vlašína a soudců JUDr. Petra Průchy a JUDr. Jana Vyklického v právní věci žalobců: **a) Ing. J. H., b) Ing. P. H.**, zastoupeni Mgr. Vítem Brožkem, advokátem se sídlem Slavíkova 1568/23, Praha 2, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, o přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 9. 2011, č. j. S-MHMP 369618/2011/OST/ Pv/Cs, **za účasti** osoby zúčastněné na řízení: Bc. R. Č., zastoupen Mgr. Lucíí Horákovou, advokátkou se sídlem Karlovo nám. 5, Praha 2, v řízení o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 12. 2012, č. j. 10 A 356/2011 – 56,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **se zamítá.**
- II.** Žádnému z účastníků **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

**O d ů v o d n ě n í :**

Včas podanou kasační stížností napadli žalobci (dále též „stěžovatelé“) v záhlaví uvedený rozsudek Městského soudu v Praze, kterým byla zamítnuta jejich žaloba proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 9. 2011, č. j. S-MHMP 369618/2011/OST/Pv/Cs. Tímto rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání stěžovatelů a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 11 ze dne 26. 1. 2011, č. j. MCP11/11/005397/OV/Do, jímž bylo stěžovatelům podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), nařízeno odstranění stavby „stavební úprava rodinného domu č. p. 15 sestávající z otvoru v severní stěně rodinného domu č. p. 15 vyplněného luxferami a větracími otvory, na pozemku parc. č. 307/1 v katastrálním území Šeberov“. Žalovaný v odůvodnění rozhodnutí uvedl, že posledním povoleným stavem domu č. p. 15 je přístavba schválená stavebním povolením ze dne 14. 6. 1974. Podle příslušné dokumentace spočívala přístavba v realizaci dvou přístavků, kdy jeden měl být proveden na východní a druhý na západní straně domu. V této dokumentaci není v místě, kde se nachází nyní posuzovaná stavební úprava, zakreslen žádný otvor. Místnost, v jejíž obvodové zdi se odstraňovaná stavební úprava nachází, je v dokumentaci označena

jako pokoj. Z dokumentace lze dovodit, že okno, které dříve vedlo z této místnosti do dvora domu, realizací přístavby zaniklo, resp. bylo zastavěno povoleným přístavkem na východní straně. Žalovaný dodal, že odstraňovanou stavební úpravu nelze považovat za okno, jak uvádějí stěžovatelé, ale jedná se o otvor vyplněný skleněnými tvárnici, v části jsou osazeny větrací mřížky. Takto však nelze zajistit větrání ani osvětlení v míře, která by byla dostačující pro obytnou místnost. Žalovaný uvedl, že v archivu stavebního úřadu byla dohledána dokumentace ke zmiňovanému stavebnímu povolení ze dne 14. 6. 1974. Dále byl dohledán výkres „půdorys rozvodu plynu - přízemí“ ověřený stavebním úřadem dne 3. 1. 1997. Ani v jednom z těchto podkladů není v místě předmětné stavební úpravy zakreslen žádný otvor. Skutečnost, že tato stavební úprava byla provedena bez rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, svědčí i fakt, že vlastníci stavby příslušné rozhodnutí či opatření stavebního úřadu nepředložili. Vzhledem k tomu, že stěžovatelé nepodali žádost o dodatečné povolení stavební úpravy, bylo nařízeno její odstranění.

Městský soud v Praze předně uvedl, že z § 129 odst. 2 stavebního zákona vyplývá, že základní podmínkou pro to, aby stavební úřad mohl stavbu provedenou bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu dodatečně povolit, je to, aby stavebník podal žádost o dodatečné povolení stavby. Stěžovatelé takovou žádost v daném případě nepodali. Stavební úřad proto neměl důvod zabývat se tím, zda je možné stavbu dodatečně povolit. Za této situace tak bylo nutno posoudit pouze otázku, zda se v daném případě jedná skutečně o stavební úpravu provedenou bez rozhodnutí anebo opatření stavebního úřadu.

Mezi účastníky řízení není sporu o tom, že kompletní dokumentace k předmětnému domu se v archivu stavebního úřadu nedochovala a nepodařilo se ji ani jinak opatřit. Městský soud v Praze má však za to, že pro posouzení otázky, zda odstraňovaná stavební úprava byla povolena či nikoli, jsou zcela postačující listiny, které byly v archivu stavebního úřadu dohledány. Není přitom podstatné, že nelze přesně zjistit poslední povolený stav domu jako celku. Městský soud v Praze tedy předně vycházel ze stavebního povolení vydaného Místním národním výborem Šeberov dne 14. 6. 1974 na přístavbu rodinného domku č. p. 15. Z tohoto dovodil, že dům je stavbou povolenou. Proto bylo možné vést pouze řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav na domě, nikoli řízení o odstranění celé stavby. V archivu stavebního úřadu byl dále dohledán výkres nadepsaný „přístavba prádelny a obýv. pokoje“ ze dne 27. 4. 1974. Tento výkres není opatřen žádným ověřovacím razítkem stavebního úřadu a nelze tedy s jistotou určit, zda se skutečně jedná o součást projektové dokumentace, která byla podkladem pro vydání shora uvedeného stavebního povolení. Je nicméně zcela zřejmé, že na tomto výkrese je předmětná stěna zakreslena jako celistvá, bez jakýchkoli stavebních otvorů. V archivu stavebního úřadu byl dále založen výkres nadepsaný jako „půdorys rozvodu plynu – přízemí“, který je ověřen Místním úřadem městské části Praha 11 za podmínek rozhodnutí č. 3306/96/ ze dne 3. 1. 1997 (rozhodnutí ve správním spise založeno není). I na tomto výkrese je severní stěna zakreslena jako celistvá. Podle názoru soudu tyto listiny ve svém souhrnu jednoznačně prokazují, že odstraňovaná stavební úprava nebyla ke dni 3. 1. 1997 předmětem žádného povolení ze strany stavebního úřadu. Stěžovatelé nepředložili žádné doklady o tom, že by k povolení této stavební úpravy došlo poté. Městský soud v Praze nepovažoval za relevantní ani odkazy stěžovatelů na jimi pořízenou dokumentaci skutečného provedení stavby z roku 2007. Stavební úřad žádosti stěžovatelů o ověření této dokumentace nevyhověl, stěžovatelům následně nebránilo nic v tom, aby tato rozhodnutí napadli správní žalobou.

Stěžovatelka ke svému odvolání předložila potvrzení stavebního úřadu ze dne 14. 7. 2010, č. j. MCP11/10/042655/OV/Hr, kterým byla ve smyslu § 125 odst. 1 stavebního zákona ověřena existence jednopodlažního přístavku, který je součástí rodinného domu situovaného na pozemku parc. č. 307/1 k. ú. Šeberov a slouží jako kotelna. V potvrzení je dále uvedeno,

pokračování

že ověřený situační náčrtek, který je jeho přílohou, může být podkladem pro zpracování geometrického plánu, toto potvrzení se vydává pro potřeby zápisu do katastru nemovitostí. Městský soud v Praze uvedl, že posuzovaná stavební úprava není umístěna ve stěně tohoto přístavku. Místnost, v jehož stěně se nachází, není s tímto přístavkem nijak propojena. Ani tímto opatřením stavebního úřadu proto nemohla být předmětná stavební úprava legalizována.

Podle Městského soudu v Praze nemá v projednávané věci význam ani rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 22. 6. 2007, č. j. OV/2007/001600/Hr, o rozdělení pozemku parc. č. 307 v k. ú. Šeberov. Tímto rozhodnutím byla z pozemku parc. č. 307 v k. ú. Šeberov oddělena plocha zastavěná rodinným domem č. p. 15, zastavěná plocha byla dále rozdělena podle dělicí zdi objektu na dvě části a současně byla rozdělena nezastavěná plocha pozemku. V odůvodnění rozhodnutí se uvádí, že stěžovatelé požádali o rozdělení pozemku z důvodu legalizace současného stavu. Objekt, kterým je pozemek částečně zastavěn, má totiž dvě samostatné bytové jednotky a je využíván jako dvojdům. Stavební úřad ohledáním na místě zjistil, že objekt je možné stavebně oddělit, neboť dělicí zeď mezi oběma jeho částmi prochází od základů až ke střešní krytině. Podle prohlášení vlastníka mají obě části vlastní přípojky inženýrských sítí. V podmínce č. 3 tohoto rozhodnutí bylo uvedeno, že dělení pozemku bude provedeno v souladu s okótovanou grafickou přílohou rozhodnutí. Touto přílohou byl geometrický plán dělení pozemku č. 307, Praha, k. ú. Šeberov, z něhož jsou zřejmé toliko hranice původního pozemku a pozemků, které měly dělením vzniknout. Městský soud v Praze zdůraznil, že předmětem uvedeného řízení bylo výhradně dělení pozemků. Zjišťování faktického stavu se omezilo pouze na skutečnosti rozhodné pro toto řízení, mj. na otázku, zda dělicí zeď prochází od základů až ke střešní krytině. Z geometrického plánu dělení pozemku č. 307 nelze zjistit - ani k tomu vzhledem k účelu řízení, pro něž byl výkres zpracován, není důvod - zda se v příslušné stěně nachází předmětná stavební úprava. Z textu rozhodnutí nelze nikterak dovodit, že by jím byl legalizován faktický stav obou vznikajících samostatných domů. Další výkresy dokumentace současného stavu domu z roku 2007, které stěžovatelé v průběhu správního řízení předložili, zde nemají žádnou relevanci, nebyly ani stavebním úřadem ověřeny. Nevztahují se k žádnému povolení vydanému stavebním úřadem a nemohou tudíž být dokladem o legalitě předmětné stavební úpravy.

Městský soud v Praze nepřisvědčil ani námitce stěžovatelů, že současný dům č. p. 15 je zcela jinou stavbou než původní dům postavený na tomto pozemku, který zanikl. Jak již uvedl žalovaný, rodinný dům č. p. 15 zjevně není stavbou postavenou v roce 2007, ale je podstatně starší. Jeho dispoziční uspořádání skutečně odpovídá výkresu z roku 1974. Aby se mohlo skutečně jednat o jiný dům, musela by být původní stavba zbourána a dům postaven zcela nový. K této nové stavbě by muselo být vydáno stavení povolení, k čemuž nedošlo. Žalovaný upozornil, že v takovém případě by bylo nutno rozšířit předmět vedeného řízení o odstranění stavby na celý dům. Výklad, podle něhož je nepovolená pouze předmětná stavební úprava, je tudíž ku prospěchu stěžovatelů. Soud se s touto argumentací ztotožnil. Dodal, že drobné odchylky v rozměrech stavby od výkresu z roku 1974 mohou být způsobeny nepřesností měření nebo nepřesnostmi při provádění stavby. Lze je vysvětlit také rekonstrukcí údajně provedenou v 80. letech. Nejsou však natolik významné, aby bylo možno konstatovat, že se jedná o zcela jinou stavbu.

Podle Městského soudu v Praze není v projednávané věci podstatné ani to, zda údajná rekonstrukce domu v 80. letech proběhla na základě stavebního povolení, které se nedochovalo, tedy legálně. Výkres z roku 1997 odstraňovanou stavební úpravu neobsahuje, uvedená rekonstrukce tudíž při posouzení otázky její legalitě nehraje žádnou roli. Za zcela formalistickou označil Městský soud v Praze žalobní námitku, že předmět řízení byl odlišně popsán v oznámení o zahájení řízení a ve výroku prvoinstančního rozhodnutí. I z obsahu žaloby

je totiž zřejmé, že v průběhu správního řízení nedošlo ke změně předmětu řízení, ale toliko k upřesnění jeho popisu. K námitce vadného svolávání místních šetření Městský soud v Praze uvedl, že chybné uvedení názvu ulice a parcelního čísla ve výzvách je zjevnou písařskou chybou, které nemohlo způsobit nejasnost v tom, které stavby se místní šetření týkají. Městský soud v Praze nepřisvědčil ani námitce, že stěžovatelé neměli možnost se vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Po zrušení svého prvního rozhodnutí v této věci ze dne 16. 6. 2009, č. j. OV/2009/000222/Do-roz, stavební úřad účastníky řízení informoval o zpřesnění popisu předmětu řízení a poučil je o jejich procesních právech. Toto oznámení bylo oběma stěžovateli doručeno dne 7. 1. 2011, prvoinstanční rozhodnutí bylo vydáno dne 28. 1. 2011. Časový prostor v délce tří týdnů považuje soud pro realizaci procesních práv stěžovatelů za dostatečný. Tomuto závěru ostatně svědčí i to, že stěžovatelka rovněž v této fázi řízení své vyjádření podala.

Městský soud v Praze dále uvedl, že důvodnost žalobní námitky, že nebylo rozhodnuto o předběžné otázce, nelze pro její nekonkrétnost přezkoumat. Stěžovatelé ani ve svém odvolání neupřesnili, jaké řízení o předběžné otázce mají na mysli, resp. co mělo být jeho předmětem. Žalovaný si tuto námitku vyložil tak, že stěžovatelé míní řízení týkající se výjimky z odstupových vzdáleností pro sousední rodinný dům ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení. Uvedl, že tato otázka není předmětem vedeného řízení o odstranění stavby. Vzhledem k obecné formulaci odvolací námitky považuje soud způsob, jakým se s ní žalovaný vypořádal, za dostatečný. Rovněž souhlasí s názorem, že řízení týkající se sousední stavby rodinného domu nemá povahu řízení o předběžné otázce ve vztahu k řízení o odstranění stavební úpravy na domě stěžovatelů. Stěžovatelé ostatně s tímto názorem žalovaného v podané žalobě nijak nepolemizují a ani v žalobě nespecifikují, které řízení měli na mysli. Na základě uvedeného Městský soud v Praze žalobu zamítl podle § 78 odst. 7 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), jako nedůvodnou.

Podanou kasační stížností napadli stěžovatelé rozsudek Městského soudu v Praze z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s. Předně nesouhlasili se závěrem soudu, že v projednávané věci nebylo relevantní rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 22. 6. 2007 č. j. OV/2007/001600/Hr, jímž bylo současnému domu přiřazeno číslo popisné 15. Šlo o číslo uvolněné po předchozím domu. Podle stěžovatelů nese stavební úřad odpovědnost za to, že dům před přidělením čísla popisného řádně ověřil. Pokud by měl výhrady k jimi předložené dokumentaci z roku 2007, nemohl by domy ověřit a rozdělit pozemek. Uvedeným rozhodnutím byl tak v podstatě faktický stav domu legalizován. Stěžovatelé rovněž poukázali na to, že stavební úřad potvrdil a orazítkoval hranice domu. I to dokazuje, že stavební úřad musel souhlasit s tím, že je na oddělovaném pozemku rodinný dům, který má být zapsán do katastru, a že je tento rodinný dům kompletně ověřený. Městský soud v Praze dále chybně uvádí, že v řízení o dělení pozemků nemohla být dokumentace skutečného provedení domu z roku 2007 předložena. Podle stěžovatelů zde tyto výkresy byly potřebné právě proto, že šlo o dělení zastavěného pozemku a že rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 22. 6. 2007, č. j. OV/2007/001600/Hr, bylo podkladem pro zápis obou domů do katastru. Na základě uvedeného pak stěžovatelé nesouhlasí ani se závěrem soudu, že se jimi pořízená dokumentace nevztahuje k žádnému povolení vydanému stavebním úřadem. Tato dokumentace se totiž vztahuje právě k rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 22. 6. 2007 č. j. OV/2007/001600/Hr. Stavební úřad ji měl proto orazítkovat. Soud se nevypořádal ani s otázkou, jakým způsobem by bylo prokázáno, jak skutečný dům ke dni vydání rozhodnutí o dělení pozemku vypadal, pokud by se dokumentace předložená stěžovateli k tomuto řízení nevztahovala. Chybné je rovněž tvrzení soudu, že se zjišťování faktického stavu v tomto řízení omezilo pouze na otázku, zda dělicí zeď prochází od základů ke střeše. Stěžovatelé poukázali na místní šetření konané dne 21. 6. 2007 a 9. 11. 2006 v obytných prostorách obou domů.

pokračování

Vzhledem k tomu, že se dokumentace přístavby původního domu č. p. 15 nedochovala, pořídili stěžovatelé dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou dne 3. 5. 2007 předložili stavebnímu úřadu. Nesouhlasí proto s konstatováním soudu, že se dokumentaci domu nepodařilo obnovit. Fakt, že stavební úřad dokumentaci skutečného provedení stavby neověřil, nemůže jít k tíži stěžovatelů. Touto námitkou se však soud nezabýval. Stěžovatelé dále uvedli, že i v katastru nemovitostí lze ověřit, že půdorys domu č. p. 15 odpovídá dokumentaci z roku 2007. Hranice domu č. p. 15 se s neověřeným výkresem z roku 1974 kryje jen z 20 %. Je proto zřejmé, že tento výkres nemůže zachycovat poslední povolený stav domu. Ani s tímto argumentem se správní orgány ani soud nevypořádaly. Podle stěžovatelů nelze vycházet z dokumentace pocházející z doby před rokem 2007, neboť teprve v letech 2006 a 2007 byl skutečně existující dům ověřen stavebním úřadem při místních šetřeních. Jestliže se soud či žalovaný zmiňují o archivu stavebního úřadu k domu č. p. 15, kde se údajně nachází starší dokumentace (tj. výkresy z roku 1997 či 1974), jedná se vždy o předchozí dům č. p. 15, který již neexistuje a jehož volné číslo popisné bylo použito. Stěžovatelé tak odmítají závěr Městského soudu v Praze, že je na základě výkresů z roku 1974 a 1997 podloženo rozhodnutí o odstranění předmětné stavení úpravy. Tyto výkresy nikdy nesloužily k legalizaci současného stavu domu, k výkresu z roku 1974 nebylo vydáno stavební povolení. Podle stěžovatelů si soud odporuje v tom, že na jedné straně uvádí, že z těchto podkladů nelze přesně zjistit poslední povolený stav domu, na druhé straně však na jejich základě považuje za prokázané, že předmětná stavební úprava byla provedena bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu.

Stěžovatelé dále namítli, že v dokumentaci skutečného provedení stavby je v severní straně domu luxferové okno zakresleno. Nelze proto rozhodovat o jeho odstranění. Rovněž dne 12. 11. 2009 bylo při místním šetření do protokolu potvrzeno, že se stav luxferového okna od místního šetření konaného dne 9. 11. 2006 nezměnil. Oba protokoly tedy prokazují legálnost luxferového okna. Podle stěžovatelů je podstatné, že veškeré změny domu jsou v souladu s dokumentací z roku 2007. Dodali, že po zapsání domu do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí stavebního úřadu již předchozí vlastník nenese žádnou odpovědnost za případné nepovolené úpravy na domě.

Stěžovatelé dále poukázali na to, že odstraňovaná stavební úprava je jediným oknem v obytné místnosti, v dokumentaci skutečného provedení domu nazvané pokoj. Okno je základním požadavkem na funkčnost části stavby, nelze nařídit jeho odstranění bez toho, že by bylo určeno, jak má být zajištěna dosavadní funkčnost. Soud nemá k dispozici stanovisko autorizované osoby, že ze současného domu lze odstranit pouze okno a bez dalších úprav stav zanechat. Soud se nevypořádal ani s námitkou, že by odstraněním okna došlo k dalšímu vlhnutí domu.

Stěžovatelé spatřují vadu řízení i v tom, že Městský soud v Praze nově odkázal na výkres k rozvodu plynu z roku 1997. Stěžovatelé neměli možnost prokázat, že se tento výkres domu netýká, neboť v původním řízení bylo uváděno pouze to, že dům neodpovídá kopii výkresu z roku 1974. Stěžovatelé dále uvádí, že na výkresech z roku 1997 i 1974 není zakreslena řada stavebních otvorů, chybí zde některá okna, dveře. Na žádném výkresu není zakreslena ani místnost s WC. Pro tehdejší účely totiž nebylo nezbytné do výkresů zakreslovat všechny stavební otvory. Z jednoho výkresu tak podle stěžovatelů nelze dovodit, že stavební úprava nebyla např. v mezidobí rekonstrukce realizované v roce 1986 povolena. Stěžovatelé dále poukázali na to, že luxferové okno bylo zakresleno i v jednom schématu k rozvodu plynu z roku 1997, to však žalovaný ani soud nezmiňují. Důvodem pro zahájení řízení o odstranění stavby navíc nebylo to, že dům neodpovídal výkresu z roku 1997. Na tento výkres soud i správní orgány odkázaly poté, co stěžovatelé prokazovali, proč nebylo možné vycházet z kopie výkresu z roku 1974.

Stěžovatelé nesouhlasí ani s konstatováním soudu, že stavební úřad jejich žádostem o ověření skutečného stavu domu nevyhověl. Poukázali na opatření stavebního úřadu ze dne 14. 7. 2010, č. j. MCP11/10/042655/OV/Hr, kterým byla podle § 125 odst. 1 stavebního zákona ověřena existence přístavku domu č. p. 15. Stěžovatelé namítli, že pokud by samotný dům č. p. 15 nebyl ověřený, resp. legální, nemohla by být legalizována ani předmětná stavební úprava – přístavek (sklad) jako další součást domu.

Stěžovatelé dále poukázali na to, že se soud náležitě nevypořádal s jejich žalobní námitkou, že lhůta pro uplatnění jejich práv v řízení o odstranění stavební úpravy nebyla přiměřená. Stěžovatelé konečně namítli, že stavební úřad měl před vydáním rozhodnutí rozhodnout o předběžné otázce, které bylo zahájeno na základě žádosti stěžovatelky a které mělo zabránit záměně skutečné dokumentace domu s výkresem z roku 1974. Smyslem tohoto řízení tedy bylo rozhodnutí, že poslední povolený stav neodpovídá dokumentaci z roku 1974. Na základě uvedeného stěžovatelé navrhli, aby Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek Městského soudu v Praze a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Osoba zúčastněná na řízení ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že napadený rozsudek byl vydán na základě přesně a úplně zjištěného stavu věci. Zdůraznila, že ve stavební dokumentaci týkající se domu č. p. 15 je založena pouze stavební dokumentace ke stavebnímu povolení ze dne 14. 6. 1974. Osoba zúčastněná na řízení považuje za prokázané, že předmětná stavební úprava je nepovolená, resp. je postavená v rozporu s tímto stavebním povolením. Poukázala na projekt domu č. p. 15, k němuž dával souhlas její právní předchůdce a ve kterém luxferové okno zakresleno není. Osoba zúčastněná na řízení má za to, že nelze souhlasit s právní argumentací stěžovatelů, že oni žádnou stavební úpravu u dané nemovitosti neprovedli. Je totiž jednoznačné, že stěžovatelé spolu s vlastnictvím předmětných nemovitostí vstoupili do práv a povinností předcházejícího vlastníka. Co se týče znaleckého posudku předloženého stěžovateli k vlhnutí domu, osoba zúčastněná na řízení zdůrazňuje, že v rámci řízení o povolení její stavby stavební úřad zjistil, že její stavba vlhkostní poměry stavby rodinného domu č. p. 15 neovlivňuje. Osoba zúčastněná na řízení konečně připomněla, že součástí nepovolené stavební úpravy stěžovatelů jsou i větrací otvory, které svými výparry mohou omezovat vlastnická práva druhých. Z uvedených důvodů navrhla, aby soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl.

Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek Městského soudu v Praze z hlediska uplatněných stížných bodů, jakož i ve smyslu § 109 odst. 3 s. ř. s., a po posouzení věci dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Jak již bylo uvedeno výše, při posouzení otázky, zda byla předmětná stavební úprava (otvor v severní stěně rodinného domu č. p. 15 vyplněný luxferami a větracími otvory) provedena bez rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, vycházely správní orgány z dokumentace založené v archivu stavebního úřadu. Jednalo se o stavební povolení vydané Místním národním výborem Šeberov dne 14. 6. 1974 na přístavbu rodinného domu č. p. 15, výkres označený „přístavba prádelny a obýv. pokoje“ ze dne 27. 4. 1974 a výkres označený „půdorys rozvodu plynu - přízemí“ ověřený stavebním úřadem dne 3. 1. 1997. Žádné pozdější stavební povolení dohledáno nebylo, ani stěžovatelé nepředložili žádné pozdější rozhodnutí či opatření stavebního úřadu ve věci předmětné stavební úpravy.

Ke shromážděné dokumentaci Nejvyšší správní soud předně uvádí, že výkres ze dne 27. 4. 1974 lze považovat za přílohu stavebního povolení ze dne 14. 6. 1974, ačkoli nebyl opatřen žádným ověřovacím razítkem stavebního úřadu. Přisvědčil totiž žalovanému, že tento závěr lze učinit vzhledem k době, která uplynula od vydání původního stavebního povolení, praxi

pokračování

vycházející z tehdejší právní úpravy zákona č. 50/1976 Sb. a vzhledem k tomu, že nebyl shledán rozpor mezi obsahem výkresu a stavebního povolení.

Co se týče posouzení legálnosti odstraňované stavební úpravy, Nejvyšší správní soud zjistil, že stavební povolení vydané Místním národním výborem Šeberov dne 14. 6. 1974 tuto stavební úpravu nezahrnuje, severní stěna je na výkresu ze dne 27. 4. 1974 zakreslena jako celistvá. Předmětná stavební úprava není zaznamenána také ve výkresu z roku 1997, což svědčí o tom, že nebyla povolena ani v rámci rekonstrukce, která měla být dle tvrzení stěžovatelů provedena v 80. letech. Nejvyšší správní soud proto přisvědčil závěru Městskému soudu v Praze o tom, že byt se nedochovala kompletní dokumentace k rodinnému domu, na němž je předmětná stavební úprava provedena, bylo na základě zachovaných listin jednoznačně prokázáno, že tato stavební úprava byla provedena bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem.

Nejvyšší správní soud zde dodává, že pro rozhodnutí o odstranění stavební úpravy není podstatné, zda byla stavební úprava provedena předchozím nebo současným vlastníkem, neboť nový vlastník vstupuje do všech práv a povinností předchozího vlastníka.

Stěžovatelé ve své kasační stížnosti především namítali, že z dokumentace založené v archivu stavebního úřadu nelze vycházet, neboť se vztahuje k původnímu domu č. p. 15, který již neexistuje. Nejvyšší správní soud má za to, že se s touto námitkou již podrobně vypořádali žalovaný i Městský soud v Praze. Ztotožnil se s jejich argumentací, že dům ve vlastnictví stěžovatelů č. p. 15 nebyl postaven v roce 2007, ale jedná se o starší stavbu, jejíž dispoziční uspořádání odpovídá stavu dle výkresu z roku 1974. Drobné odchylky od tohoto povoleného stavu mohou být způsobeny nepřesností měření nebo nepřesnostmi při provádění stavby, neopodstatňují však závěr, že by se jednalo o zcela jinou stavbu. Nejvyšší správní soud tedy považuje za prokázané, že nynější dům č. p. 15 je stavbou, k níž se vztahuje stavební povolení z roku 1974 i výkres z roku 1997.

Stěžovatelé dále namítli, že pokud byla předmětná stavební úprava v souladu s dokumentací skutečného provedení stavby vyhotovenou v březnu roku 2007 Geodetickou kanceláří Zlatnická, kterou dne 3. 5. 2007 v rámci řízení o dělení pozemku parc. č. 307 k. ú. Šeberov předložili stavebnímu úřadu, nelze rozhodovat o jejím odstranění. K otázce, zda bylo možné stavební úpravu legalizovat na základě dokumentace pořízené stěžovateli, Nejvyšší správní soud uvádí následující. Předně je nutno zdůraznit, že tato dokumentace nebyla ověřena stavebním úřadem v rámci určitého stavebního povolení či jiného úkonu stavebního úřadu. Ověření dokumentace skutečného provedení stavby pořízené vlastníkem stavby podle § 125 stavebního zákona pak přichází v úvahu pouze tehdy, kdy správní orgán nemá pochybnosti o legálnosti stavby, dokumentace stavby však nebyla pořízena či se nedochovala. Stavební úřad v takovém případě dokumentaci pořízenou stavebníkem ověří, jestliže zjistí, že odpovídá skutečnému stavu stavby. V projednávané věci tento postup nebylo možné uplatnit, neboť bylo prokázáno, že předmětná stavební úprava byla provedena bez rozhodnutí nebo jiného požadovaného úkonu stavebního úřadu. Takovouto stavební úpravu lze legalizovat toliko postupem podle § 129 stavebního zákona, tedy dodatečným povolením stavby. Nejvyšší správní soud proto uzavřel, že samotné předložení dokumentace skutečného provedení stavby pořízené stěžovateli nemohlo vést k legalizaci předmětné stavební úpravy. Pro úplnost dodává, že stěžovatelé v rámci řízení o odstranění stavební úpravy nepodali žádost o její dodatečné povolení a nepředložili podklady stanovené v § 129 odst. 2 stavebního zákona. Podmínky pro dodatečné povolení stavební úpravy tudíž nebyly splněny.

Nepřípadná je i námitka stěžovatelů, že při posouzení legálnosti předmětné stavební úpravy nelze vycházet z dokumentace pocházející z doby před rokem 2007, neboť teprve v letech 2006 a 2007 byl skutečně existující dům ověřen stavebním úřadem při místních šetřeních. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že nelze zaměňovat zjišťování skutečného stavu stavební úpravy a posuzování otázky, zda byla provedena na základě rozhodnutí, opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem. Stavební úřad je nepochybně povinen zjistit skutečný stav stavební úpravy před tím, než nařídí její odstranění. Jak vyplývá z prvoinstančního správního rozhodnutí, stavební úřad zjistil aktuální stav odstraňované stavební úpravy při kontrolní prohlídce dne 21. 12. 2010. Při posouzení její legálnosti však bylo nutno vycházet z dokumentace založené v archivu stavebního úřadu z let 1974 a 1997, neboť žádné novější listiny dochované nebyly. Jak již bylo vysvětleno výše, dokumentace z roku 2007 pořízená stěžovateli nebyla při posouzení legálnosti této stavební úpravy relevantní.

Co se týče rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 22. 6. 2007, č. j. OV/2007/001600/Hr, o rozdělení pozemku parc. č. 307 v k. ú. Šeberov, Nejvyšší správní soud se ztotožnil se závěrem Městského soudu v Praze, že předmětem tohoto řízení bylo výhradně dělení pozemku. Podstatnou přitom byla i otázka, zda lze zastavěnou plochu pozemku stavebně rozdělit. Stavební úřad proto ohledáním na místě zjišťoval, zda dělicí zeď mezi oběma částmi stavby prochází od základů až ke střešní krytině. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že pro rozhodnutí o rozdělení pozemku nebyl relevantní celkový stav domu, resp. jaké stavební úpravy jsou na domě provedeny. Grafickou přílohou rozhodnutí pak byl pouze geometrický plán dělení pozemku č. 307, Praha, k. ú. Šeberov, z něhož je zřejmé rozdělení zastavěné a nezastavěné plochy pozemku. Nelze proto přisvědčit argumentaci stěžovatelů, že dům jako celek byl tímto rozhodnutím legalizován. Nejvyšší správní soud dodává, že rozhodnutí se k otázce, zda předmětná stavební úprava byla povolena či ohlášena, vůbec nevztahovalo. Nepřípadná je i námitka stěžovatelů, že pokud v tomto řízení nebyla relevantní jimi předložená dokumentace domu č. p. 15 z roku 2007, není zřejmé, jakým způsobem byl zjištěn skutečný stav stavby. Z výše uvedeného rozhodnutí totiž vyplývá, že stavební úřad vycházel ze skutečností zjištěných ohledáním na místě a z prohlášení vlastníka, geometrický plán dělení pozemku byl zpracován rovněž na podkladě katastrální mapy.

Nejvyšší správní soud nepřisvědčil tvrzení stěžovatelů, že Městský soud v Praze při zjišťování skutkového stavu vycházel z nového důkazu, jímž byl výkres k rozvodu plynu z roku 1997. Žalovaný totiž ve svém rozhodnutí na tento výkres odkázal s tím, že ani v něm není odstraňovaná stavební úprava zakreslena. Ostatně sami stěžovatelé toto své tvrzení rozporují tím, že v kasační stížnosti uvádí, že na výkres z roku 1997 soud i správní orgán odkázaly poté, co stěžovatelé prokazovali, proč nebylo možné vycházet z kopie výkresu z roku 1974. Stěžovatelé dále poukázali na to, že luxferové okno bylo zakresleno i v jednom schématu k rozvodu plynu z roku 1997. K této skutečnosti však Nejvyšší správní soud v souladu s § 109 odst. 4 s. ř. s. nepřihlédl. Skutkovým základem pro rozhodnutí kasačního soudu se mohou stát pouze skutečnosti a důkazy, které byly uplatněny před soudem, který napadené rozhodnutí vydal.

Nejvyšší správní soud nepřisvědčil stěžovatelům ani v tom, že by legálnost předmětné stavební úpravy byla ověřena potvrzením stavebního úřadu ze dne 14. 7. 2010, č. j. MCP11/10/042655/OV/Hr. Jak již uvedl žalovaný i Městský soud v Praze, tímto potvrzením byla podle § 125 stavebního zákona ověřena existence přístavku domu na pozemku parc. č. 307/1 k. ú. Šeberov, který byl proveden na západní straně domu na základě stavebního povolení ze dne 14. 6. 1974. V tomto přístavku se však posuzovaná stavební úprava nenachází, místnost, v jejíž stěně se nachází, není s tímto přístavkem nijak propojena. Uvedené potvrzení se tudíž na předmětnou stavební úpravu nevztahuje.



pokračování

Námítka stěžovatelů, že by tento přístavek nemohl být ke dni 14. 7. 2010 ověřen jako další součást domu, pokud by samotný dům č. p. 15 nebyl k tomuto dni legální, není v projednávané věci relevantní. Stavební úřad totiž neměl na základě stavebního povolení ze dne 14. 6. 1974 pochybnosti o legálnosti stavby rodinného domu, na němž byla odstraňovaná stavební úprava provedena. Proto vedl pouze řízení o odstranění stavební úpravy, nikoli o odstranění celé stavby domu. Nejvyšší správní soud dodává, že z potvrzení je zřejmé, že stavební úřad při místním šetření zjišťoval existenci, resp. skutečný stav přístavku, nikoli celkový skutečný stav domu.

Stěžovatelé dále nesouhlasí s argumentem soudu, že podstatné je výhradně to, zda byla stavební úprava povolena. Poukázali na to, že odstraňovaná stavební úprava představuje jediné okno v obytné místnosti (v dokumentaci skutečného provedení domu nazvané pokoj), které je základním požadavkem na funkčnost této místnosti. Nejvyšší správní soud ani této argumentaci nepřisvědčil. Jak již bylo uvedeno výše, z povolení přístavby ze dne 14. 6. 1974 vyplývá, že okno, které dříve vedlo z této místnosti do dvora domu, realizací přístavby na východní straně domu zaniklo. Místnost se tudíž stala neobytnou již v důsledku této přístavby. Pro nařízení odstranění stavební úpravy provedené bez rozhodnutí nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem nemůže být relevantní ani to, zda bude mít odstranění stavební úpravy vliv na další vlhnutí domu.

Stěžovatelé rovněž namítli, že stavební úřad měl před vydáním rozhodnutí o odstranění stavební úpravy rozhodnout o předběžné otázce, kterou stěžovatelka vznesla za účelem zamezení záměny skutečné dokumentace domu č. p. 15 s výkresem z roku 1974. Nejvyšší správní soud ze správního spisu zjistil, že stěžovatelka ve svém podání doručeném stavebnímu úřadu dne 10. 1. 2011 žádala zahájení řízení o předběžných otázkách, zda v archivu stavebního úřadu existuje dokumentace z roku 1974 k domu č. p. 15 na pozemku č. 307/1, a která osoba založila dokumentaci z roku 1974 do spisu vedeného ve věci odstranění stavební úpravy.

Nejvyšší správní soud předně uvádí, že podle § 57 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, je jako předběžná otázka chápána taková otázka, na jejímž řešení závisí vydání rozhodnutí a kterou nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout. Otázky vznesené stěžovatelkou však takový charakter nemají. Nejvyšší správní soud má za to, že otázka, zda se dokumentace z roku 1974 skutečně vztahuje k domu č. p. 15, na němž byla předmětná stavební úprava učiněna, je otázkou spojenou se zjišťováním právního stavu této stavební úpravy. Tuto otázku je nepochybně oprávněn zodpovědět správní orgán, který o odstranění této stavební úpravy rozhoduje. Nejvyšší správní soud současně dospěl k závěru, že obě otázky vznesené stěžovatelkou byly ve správním řízení náležitě vypořádány. K otázce, která osoba založila dokumentaci z roku 1974 do spisu, stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí ze dne 26. 1. 2011, č. j. MCP11/11/005397/OV/Do, uvedl, že si dokumentaci z roku 1974, tj. kopii stavebního povolení na přístavbu domu č. p. 15, k. ú. Šeberov, ze dne 14. 6. 1974 včetně přiloženého výkresu obstaral vlastní činností z archivu Úřadu městské části Praha Šeberov. Učinil tak v roce 2007 za situace, kdy stěžovatelka k výzvě stavebního úřadu nedoložila doklady o povolení změny stavební úpravy. Co se týče druhé otázky, žalovaný i Městský soud v Praze se vypořádali s argumentací stěžovatelky, že stavební úřad vycházel z archivu domu č. 15, který již neexistuje. K této otázce se Nejvyšší správní soud již vyjádřil výše.

Nejvyšší správní soud nepřisvědčil stěžovatelům ani v tom, že se Městský soud v Praze náležitě nevypořádal s jejich žalobní námitkou, že lhůta pro uplatnění jejich práv v řízení odstranění stavební úpravy nebyla přiměřená. Městský soud v Praze v odůvodnění rozsudku přesně vymezil délku lhůty a vyslovil závěr, že pro realizaci procesních práv stěžovatelů byly tři týdny dostatečné. Přílehlavý zde byl jeho argument, že stěžovatelka v této fázi řízení své procesní

právo skutečně realizovala, tedy podala vyjádření. Městský soud v Praze rovněž správně poukázal na to, že stěžovatelé měli možnost se k projednávané věci vyjádřit po celou dobu řízení zahájeného již v roce 2009.

Nejvyšší správní soud uzavírá, že rozsudek Městského soudu v Praze netrpí vadami podle § 103 odst. 1 písm. a), b) či d) s. ř. s., z úřední povinnosti pak nebyly zjištěny ani vady podle § 103 odst. 3 s. ř. s. Nejvyšší správní soud proto kasační stížnost podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

Stěžovatel neměl ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti ze zákona (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.). Žalovaný měl ve věci úspěch, nevznikly mu však náklady řízení o kasační stížnosti přesahující rámec jeho běžné úřední činnosti. Soud mu proto právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.). Osobě zúčastnění na řízení soud neukládal žádnou povinnost, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení ze zákona (§ 60 odst. 5 s. ř. s.)

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 7. května 2014

JUDr. Jaroslav Vlašín  
předseda senátu