



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Václava Trajera a soudců JUDr. Petra Černého, Ph.D., a Ing. Mgr. Martina Jakuba Bruse ve věci

žalobkyně: **DEBANT, spol. s r. o.**, IČO: 45791163,
sídlem Mírová 144/2, 417 03 Dubí,
zastoupená JUDr. Miloslavou Coufalovou, advokátkou,
sídlem Neštěmická 779/4, 400 07 Ústí nad Labem,

proti
žalovanému: **Krajský úřad Ústeckého kraje**, odbor územního plánování a stavebního řádu,
sídlem Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 10. 2015, č. j. 191/UPS/2015-4, JID: 115468/2015/KÚÚK/Doč,

takto:

- I.** Rozhodnutí Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 14. 10. 2015, č. j. 191/UPS/2015-4, JID: 115468/2015/KÚÚK/Doč, a rozhodnutí Městského úřadu Dubí ze dne 12. 3. 2015, č. j. SÚ/3704.3/14-15/Ve, **se pro vadu řízení zrušují** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II.** Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 10 800 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podanou v zákonem stanovené lhůtě domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 10. 2015, č. j. 191/UPS/2015-4, JID: 115468/2015/KÚÚK/Doč, jímž bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Dubí (dále jen „stavební Shodu s prvpisem potvrzuje I. T.

úřad“), ze dne 12. 3. 2015, č. j. SÚ/3704.3/14-15/Ve. Tímto rozhodnutím stavební úřad podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), nařídil žalobkyni jakožto vlastníkovvi odstranění nepovolených stavebních úprav stavebního objektu „X“, umístěného na pozemku parc. č. „X“ v katastrálním území Dubí – Pozorka, (dále jen „předmětná budova“) takto:

„1. V podkrovní v centrální chodbě, ve směru od schodiště vlevo byly bez povolení stavebního úřadu zřízeny tyto prostory: ubytovací jednotka, předstín se dvěma WC, 2x sprcha, ubytovací jednotka, společenská místnost s kuchyňkou a rohová ubytovací jednotka o ploše 22,03 m². Budou odstraněny veškeré dělící příčky mezi těmito místnostmi, odstraněny zařizovací předměty a bezpečně zasklepeny a zajištěny všechny domovní instalace zejména elektro, vody, kanalizace. Využití podkrovní bude uvedeno do souladu s dochovaným výkresem podkrovní, který je zobrazen v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

2. Ve II. N. P. – V prostorách bývalé spíže a předstínky s WC bude zasklepen průchod mezi nimi a spíž bude opět napojena dveřmi na centrální chodbu. Celé podlaží původně sloužilo jako jednotlivé kanceláře, klubovna s ložnicí, kancelář technika, WC a spíž.

3. V I. N. P. – Z centrální chodby bude odstraněna 1. průchozí dělící příčka včetně kuchyňky, v 1. ubytovací buňce vlevo (ve směru od schodiště) je původní využití pro předstín, koupelnu a WC a samostatnou místnost skladu. Ubytovací místnost bude přepažena neprůchodnou příčkou na 2 stejné části a bude znovu obnoven přímý vstup z chodby do původního skladu. V předstíni bude znovu posunuta příčka se vstupními dveřmi na WC tak, aby bylo možno znovu osadit vstupní dveře z předstíne do místnosti původně označené jako lázeň. Dle dochované dokumentace se v tomto podlaží nacházely kanceláře, klubovna, archiv, telefonní ústředna a 1 pokoj bez vlastního sociálního zařízení, dále sklad a WC.“

Stavební úřad dále podle § 130 odst. 1 stavebního zákona uložil žalobkyni povinnost předložit návrh technologického postupu při odstraňování stavebních úprav a podle § 79 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), jí uložil povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou 1 000 Kč. Stavební úřad také stanovil podmínky pro odstranění stavby.

2. Žalobkyně se v žalobě současně domáhala toho, aby soud zrušil také uvedené rozhodnutí stavebního úřadu a uložil žalovanému povinnost nahradit jí náklady soudního řízení.

Žaloba

3. V žalobě žalobkyně předeslala, že od roku 2001 je majitelkou předmětné budovy, kterou kupovala v dobré víře jako objekt k bydlení, čemuž odpovídal i zápis v katastru nemovitostí. Podoba domu a bytových i jiných jednotek od tohoto období nedoznala změn. Žalobkyně chronologicky popsala postup v této kauze a namítala zásadní porušení zásady právní jistoty. Podotkla, že k předmětné budově se nedochovala žádná projektová dokumentace vyjma projektové dokumentace z roku 1956 a kolaudačního rozhodnutí z roku 1976, které povoluje užívání nespécifikovaného počtu bytů. Podle žalobkyně se za dané situace mělo vycházet z poslední dochované dokumentace, tzn. ze zmíněného kolaudačního rozhodnutí. Uvedla, že žalovaný souhlasil s užitím projektové dokumentace z roku 1956 jako důkazním materiálem v řízení o odstranění stavby, ačkoli se opakovaně podařilo prokázat, že tato dokumentace je neaktuální, a to jednak kolaudačním rozhodnutím z roku 1976 a jednak potvrzeným projektem zachycujícím i 1. podzemní podlaží odlišně od stavu z roku 1956. Podle žalobkyně z tohoto pohledu není možné dokumentaci z roku 1956 označit za platnou jen pro vybrané části domu, nýbrž je neplatná v celém rozsahu a není možné z ní při rozhodování vycházet.
4. Postup, kdy jsou určité části stavby (staré přes padesát let) posuzovány jako nevyhovující podle současných právních předpisů, je podle žalobkyně v rozporu se zásadou právní jistoty. Stavební úřad aplikoval současnou právní úpravu na případy, na které ji nelze vztáhnout, a zavedl právní retroaktivitu současných stavebních předpisů. Žalovaný se s tímto postupem ztotožnil, když konstatoval, že kolaudační rozhodnutí z roku 1976 deklarovalo povolení užívání bytů, nikoli Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

ubytovacích jednotek, a že domněnce, že stavební úřad stavbu nepovolil, nasvědčuje stavební uspořádání ubytovacího zařízení nevyhovující zákonným standardům pro tyto stavby. Žalobkyně poznamenala, že předmětné jednotky jsou jako ubytovací jednotky označeny až na základě současné právní úpravy, což není možné vztáhnout na stav z období vydání kolaudačního rozhodnutí v roce 1976, kdy neexistovaly technické požadavky na byty. Dodala, že k danému období se vztahuje definice pojmu byt v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 41/1964 Sb.“), podle jehož § 62 se bytem rozuměly místnost nebo soubor místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohly tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Podle § 63 předmětného zákona se za obytnou místnost považovala i přímo osvětlená a větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou bylo možné vytápět a jež byla vzhledem ke svému stavebnětechnickému uspořádání a vybavení určena k celoročnímu bydlení. Za těchto podmínek se za obytnou místnost považovaly i kuchyně o podlahové ploše přes 12 m². V pochybnostech, zda určitá místnost měla povahu obytné místnosti, rozhodoval stavební úřad. Žalobkyně připomněla, že obdobně byl byt definován i v zákoně č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 67/1956 Sb.“), podle jehož § 75 se bytem rozuměly jednotlivá místnost nebo soubor místností, které byly podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohly tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. V pochybnostech, zda se jednalo o samostatný byt, rozhodoval stavební úřad. Z uvedeného je podle žalobkyně jasné patrné, že správní orgány nemohly na základě současného stavu určit, zda předmětné jednotky nebyly zahrnuty do kolaudačního rozhodnutí z roku 1976, ani konstatovat, že stavební uspořádání nevyhovuje zákonným standardům. Konstatování žalovaného tak není v souladu s právní úpravou platnou v době vydání kolaudačního rozhodnutí.

5. Žalobkyně uvedla, že žalovaný ve svém rozhodnutí opakovaně používal současné právní předpisy, pojmy a jejich výklad (ubytovací jednotka, ubytovací zařízení, prostorové požadavky na sociální zařízení a jeho dispoziční umístění v bytové jednotce, proslunění, větrání, požadavky na denní osvětlení) a konstatoval, že vybrané jednotky nelze považovat za bytové jednotky a nesplňují požadavky současných právních předpisů (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“), čímž zavedl právní retroaktivitu současných stavebních předpisů. Podotkla, že kolaudační rozhodnutí z roku 1976 blíže neurčuje počet bytových jednotek, což nemůže být k tíži současnému vlastníku předmětné budovy, neboť se dá předpokládat, že rozhodnutí by mělo být vyhotoveny správně, a za nesprávné vyhotovení nemůže být žalobkyně trestána, jelikož postupovala v důvěře. S odkazem na § 556 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), dodala, že obecně lze konstatovat, že nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla příkládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen.
6. Podle žalobkyně žalovaný neposuzoval důkazní materiály, nezabýval se důkazní či věcnou správností, ztotožnil se s použitím projektové dokumentace z roku 1956 definující předmětnou budovu jako administrativní budovu, ačkoli existuje pozdější dokumentace (kolaudační rozhodnutí) o kolaudaci určeného počtu bytových jednotek a projektová dokumentace zachycující 1. podzemní podlaží a oba tyto podklady jsou v přímém rozporu s uspořádáním a platností projektové dokumentace z roku 1956. Žalovaný tak nevycházel z poslední dochované dokumentace, ať už je v jakémkoli rozsahu. Žalobkyně dále namítala, že se žalovaný ztotožnil s postupem stavebního úřadu, který nepotvrdil pasportizaci podle § 125 stavebního zákona, ale zahájil řízení podle § 129 téhož zákona, ačkoli § 125 tento postup neumožňuje a při zahájení řízení a doložení pasportu se má za to, že předmětná stavba je legální a pouze se nedochovala dokumentace. Poznamenala, že stavební úřad ve výzvě ze dne 16. 6. 2014 konstatoval, že provedl kontrolní prohlídku, na základě které žalobkyni vyzval k předložení pasportu stavby, čímž postupoval podle § 125 stavebního zákona a předmětnou budovu uznal za legální. Podle žalobkyně pak měl stavební úřad provést ověření pasportu stavby. Dodala, že postupem podle

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

§ 125 stavebního zákona stavební úřad nedeclaroval nezávažnost stavby podle účinných právních předpisů, nýbrž jen ověřoval soulad stávající v minulosti povolené stavby s dokumentací jejího skutečného provedení. Žalobkyně uzavřela, že žalovaný nepostupoval v souladu s § 125 stavebního zákona a souvisejícími prováděcími předpisy. Při vydávání napadeného rozhodnutí pak žalovaný jednal v rozporu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), když nedodržel stanovenou lhůtu k vyřízení odvolání a rozhodnutí vydal po takřka sedmi měsících od podání odvolání.

Vyjádření žalovaného k žalobě

7. Žalovaný k výzvě soudu předložil správní spis a písemné vyjádření k žalobě, v němž navrhl její zamítnutí pro nedůvodnost. Popsal skutkový stav a uvedl, že trvalé užívání stavby „*Rekonstrukce bytových jednotek v obytném domě č. p. „X“ v „X“*“ bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím Okresního národního výboru v Teplicích ze dne 12. 2. 1976, sp. zn. OVÚP-528/75-Ko/Ká. Provedení této stavby bylo povoleno rozhodnutím ze dne 26. 4. 1974, sp. zn. OVÚP-328/74-Ký, za účinnosti zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu (dále jen „stavební řád“). Podle § 3 tohoto zákona vyžaduje změna stavby, kterou dochází ke změně ve způsobu jejího užívání, vydání rozhodnutí o přípustnosti stavby, přičemž se navrhovaná stavba zkoumá mimo jiné z hlediska požadavků kladených na provedení a vybavení stavby. Stavební úřad však při provádění dokazování rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 26. 4. 1974, které by specifikovalo přesný rozsah povolené (a následně zkolaudované) stavby, nedohledal a žalobkyně, ačkoli jí tato povinnost přímo vyplývá ze zákona (mimo jiné též z § 14 odst. 1 stavebního řádu), tento doklad nepředložila. Jediným dochovaným opatřením vydaným stavebním úřadem tak zůstalo uvedené kolaudační rozhodnutí, ze kterého je zřejmé, že bylo povoleno užívání bytů, jemuž předcházelo povolení provedení této stavby. To podle žalovaného znamená, že veškeré stavební úpravy předmětné budovy (dříve administrativní budovy), jejichž výsledkem nejsou byty, jsou bezpochyby nepovolenými stavebními úpravami, a vyhodnocení určitých částí budovy (soubor místností v 1. nadzemním podlaží sestávajících z pokoje o podlahové ploše 11,43 m², komory o ploše 7,48 m², spojovací chodby mezi nimi, sociálního zařízení a kuchyňského koutu přístupného přímo ze společných prostor domu; jednotlivý pokoj o podlahové ploše 11,42 m² se záchodem ve 2. nadzemním podlaží; „ubytovací jednotky“ – samostatné místnosti bez sociálního zařízení ve 3. nadzemním podlaží, realizované v původním půdním prostoru) jako prostor, které nejsou byty, je tak zásadním důvodem pro vedení řízení o odstranění stavby.
8. Uvedené místnosti nepovažoval žalovaný s ohledem na jejich stavebnědispoziční uspořádání za byty. Ačkoli žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí neuvedl konkrétní právní ustanovení dokazující tento jeho závěr, neboť nevhodnost předmětných místností k trvalému bydlení za zcela zjevnou, vyplývají konkrétní požadavky na stavebnědispoziční uspořádání bytu z prováděcí vyhlášky ke stavebnímu řádu, tj. z vyhlášky Ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú. l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby (dále jen „vyhláška č. 709/1950 Ú. l.“), konkrétně z jejích § 90 a § 91 obsahujících minimální výměry jednotlivých místností bytu. Žalovaný nezpochybňoval, že bytem může být i jednotlivá místnost, nicméně i takový byt musel splňovat zákonem dané dispoziční požadavky vymezené v § 42 odst. 3 a 4 stavebního řádu, tj. obsahovat obytnou místnost podlahové plochy nejméně 12 m², předsín, prostor pro vaření, prostor pro uskladnění potravin (spíž), prostor pro hygienu (lázeň) a pro umístění záchodové mísy. Žalovaný poznamenal, že zákon č. 41/1964 Sb. není prováděcí vyhláškou stavebního řádu, nýbrž předpisem upravujícím evidenci, přidělování a výměny bytů, a přestože v § 62 a § 63 definuje pojmy byt a obytná místnost, ponechává i tento předpis rozhodnutí, zda jsou konkrétní místnost či soubor místností určeny k bydlení a mohou tomuto účelu bez závad sloužit, na stavebním úřadu. Žalovaný proto nepřisvědčil názoru žalobkyně, že každou osvětlenou a přímo větratelnou místnost o ploše 8 m² je nutno považovat za obytnou místnost, tedy za byt. Uzavřel, že s ohledem na shora uvedené a absenci rozhodnutí

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

o přípustnosti stavby považuje účel předmětných místností jako místností, které nesou byty pro trvalé bydlení, za prokázaný.

Replika žalobkyně

9. V replice k vyjádření žalovaného žalobkyně uvedla, že žalovaným zmíněná vyhláška č. 709/1950 Ú. l. je prováděcí vyhláškou zákonů č. 280/1949 Sb. a č. 93/1950 Sb., které oba stavební řád zrušil. Konstatovala, že kdyby se držela předmětné vyhlášky, tak ta v § 88 povoluje odchylku od rozměrů o 5 %, přičemž rozdíl mezi 11,43 m² a 12 m² představuje odchylku 4,75 %, tudíž je v normě. Podle žalobkyně vzhledem k velmi malému rozdílu uváděných rozměrů mohly zároveň vzniknout i odchylky ve způsobu měření a výpočtu rozměrů místností – v závislosti na započítávání okenních a dveřních prostor, jakož i způsobu započítávání propojení místností do jejich plochy. V případě jednotek v 1. a 2. nadzemním podlaží by pouhá úprava započtení propojení chodby a místnosti (jejíž plocha není v současné době zahrnuta do žádné z ploch místností) vedla k ploše jednotky 12 m². K jednotkám ve 3. nadzemním podlaží žalobkyně podotkla, že mají plochy 22,03 m², 20,64 m², 18,5 m² a 9,24 m², spadají do kategorie garsoniér se společným příslušenstvím (tj. do kategorie bytů) a vztahovalo by se na ně rozhodnutí o kolaudaci, když tyto jednotky až na jednu výjimku vyhovují požadavkům vyhlášky č. 709/1950 Ú. l. K odkazu na § 42 stavebního řádu žalobkyně uvedla, že tento zákon končí § 33. Uzavřela, že výše uvedené nemá žádný vliv na skutečnost, že rozhodnutí stavebního úřadu i žalovaného se opírají o ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., tedy aplikují retroaktivitu současných stavebních předpisů.

Duplika žalovaného

10. Žalovaný v duplice uvedl, že vyhláška č. 709/1950 Ú. l. byla zrušena stavebním řádem s výjimkou části II obsahující požadavky na stavebnědispoziční uspořádání bytů. Provedení stavby „*Rekonstrukce bytových jednotek v obytném domě č. p. „X“ v „X“*“ proto bylo povoleno rozhodnutím Okresního národního výboru v Teplicích ze dne 26. 4. 1974, zn. OVÚP 328/74-Ký, za účinnosti stavebního řádu a části II předmětné vyhlášky. Žalovaný zopakoval požadavky na povinné funkční uspořádání bytu včetně výměr místností a konstatoval, že místnosti ve 3. nadzemním podlaží neobsahují žádné příslušenství (předsín, prostor pro vaření, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy) a k výměrám místností v tomto podlaží se nebude vyjadřovat, neboť mu nebyla poskytnuta dokumentace skutečného stavu předmětné stavby. Žalovaný připustil písařskou chybu ve svém vyjádření a opravil, že požadavky na funkční uspořádání garsoniéry nebyly obsaženy v § 42 odst. 3 a 4 stavebního řádu, nýbrž ve vyhlášce č. 709/1950 Ú. l. Popřel, že by odůvodnění napadeného rozhodnutí opíral o ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb. Podle žalovaného bylo meritem odůvodnění dokazování listinou a následné posouzení legality předmětných stavebních úprav s ohledem na dochované doklady a jejich vyhodnocení v režimu stavebněprávních předpisů. Poznámku o celkové nedostatečnosti místností ve 3. nadzemním podlaží, odkazující na zmíněnou vyhlášku č. 268/2009 Sb., uvedl žalovaný pouze na okraj, aby podtrhl jejich nevhodnost pro trvalé ubytování lidí.

Doplňující vyjádření žalobkyně

11. V podání ze dne 1. 3. 2018 žalobkyně po rekapitulaci řízení zopakovala, že předmětnou budovu zakoupila v tom stavu, v jakém se nyní nachází. Citovala usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 146/04, podle něhož vztahy k bytům konstituované před rokem 1989 nevznikaly v běžných podmínkách právního státu, často dostala prioritu možnost faktického užívání bytu před jeho právním režimem, resp. faktické užívání bylo v rozporu s právní způsobilostí k takovému užívání, a takový rozpor pak byl ze strany státu nadále aprobevován či tolerován. Tyto skutečnosti však nelze v současnosti klást k tíži současným vlastníkům nemovitostí, kteří do takto konstituovaného vztahu vstoupili jako právní nástupci původního vlastníka. Žalobkyně vyjádřila Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

přesvědčení, že stavební úpravy historických objektů není možno z hlediska jejich legality poměřovat aktuálními předpisy a tvrdit, že vše, co jim dnes nevyhovuje, je nepovolenou stavební úpravou. Podle žalobkyně stavební řád v době vydání kolaudačního rozhodnutí z roku 1976 neobsahoval definici bytové jednotky ani prostoru pro ubytování a k účelu trvalého bydlení bylo určeno vše, o čem stavební úřad takto rozhodl. Zdůraznila, že Okresní úřad v Teplicích (patrně myšlen Okresní národní výbor v Teplicích, pozn. soudu) povolením změny užívání stavby z administrativní budovy na bytový dům kolaudačním rozhodnutím z roku 1976 rozhodl o účelu užívání celé budovy a dnes je zcela bezpředmětné a nesprávné spekulovat o tom, že se kolaudační rozhodnutí mohlo týkat jen těch částí budovy, které vyhovují dnešním parametrům bytových jednotek, jak jsou nastaveny v obecně závazných předpisech, např. i ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., na kterou se žalovaný odvolával.

12. Podle žalobkyně okolnost, že by kolaudační rozhodnutí mohlo odporovat dnes platným předpisům, nečiní ze stavebních úprav, jimiž došlo k transformaci účelu užívání původní administrativní budovy na bytový dům, nepovolené stavební úpravy. Zdůraznila, že ani okolnost, že by kolaudační rozhodnutí odporovalo tehdejšímu právnímu předpisům, automaticky neznamená, že by šlo o stavební úpravy nepovolené a že by byl vyloučen proces pasportizace. Žalobkyně namítala, že předmětná budova byla do stavu, v jakém se dnes nachází, uvedena zcela legálně, po předchozím povolení a kolaudaci. Nedochovaly se sice všechny listiny, ale z kolaudačního rozhodnutí z roku 1976 je účel stavby zcela zřejmý. K pochybnostem stavebního úřadu vyplývajícím z povahy rozhodnutí Okresního úřadu v Teplicích (patrně myšlen Okresní národní výbor v Teplicích, pozn. soudu) žalobkyně odkázala na rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 5 A 289/2010, ve kterém se soud ztotožnil se stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 26. 9. 2003, podle něhož nelze pohlížet na stavby, u nichž neexistuje konkrétní důkaz, že byly provedeny na základě povolení stavebního úřadu, jako na stavby nepovolené: u staré zástavby, kde může být prokazování legálnosti provedených staveb značně obtížné, by tak totiž mohlo docházet k neodůvodněným tvrdostem. Podle žalobkyně v situaci, kdy existuje rozhodnutí o změně účelu užívání předmětné budovy na bytový dům, se žalovaným provedený výklad jeví jako zásah do vlastnických práv nabytých v dobré víře.
13. Žalobkyně upozornila na to, že výrok rozhodnutí má být jasný a srozumitelný, avšak rozhodnutí stavebního úřadu obsahuje nepřehledný kompilát toho, co má žalobkyně „*zdemolovat*“ a co má naopak nově postavit. Ve výroku není jasně uvedeno ani jedno, navíc je do něj zaplétán také popis stavby podle dokumentace z roku 1956. Návrat do dávno překonaného stavu z roku 1956 považovala žalobkyně za neúčelný, způsobilý stavbu znehodnotit. Konstatovala, že rozhodnutí stavebního úřadu je neurčité, nepřezkoumatelné a nevykonatelné. Jako příklad uvedla, že ve výroku pod bodem 1 byl třikrát použit obecný pojem „*ubytovací jednotka*“, ale pouze jednou bylo uvedeno místopisné určení a výměra, aby bylo možné určit, o kterou ubytovací jednotu se má jednat, zbylé dva případy byly bez dalšího upřesnění. Ve výroku pod bodem 2 nejsou nijak definovány „*nepovolené stavební úpravy*“, místo toho se nařizují jakési nové stavební práce popsané tak, že v prostorách bývalé spíže a předsínky s WC bude zaslepen průchod a spíž bude opět na něco napojena. Podle žalobkyně je nejasné také to, co se rozumí bývalou spíží a předsínkou. Následující věta „*Celé podlaží původně sloužilo jako jednotlivé kanceláře, klubovna s ložnicí, kancelář technika, WC a spíž*“ je podle žalobkyně nesrozumitelná a zavádějící. Žalobkyni nebylo zřejmé, jaký význam ve výroku rozhodnutí mělo sdělení, k čemu podlaží sloužilo v roce 1956, když tento stav minimálně od roku 1976 není platný a byl překonán následnými povolenými a zkolaudovanými stavebními úpravami. Také ve výroku pod bodem 3 nejsou „*nepovolené stavební úpravy*“ jasně určeny, má být odstraněna kuchyňka a ubytovací buňka, nicméně vzápětí se uvádí, že ubytovací místnost (která asi měla být dříve odstraněna) má být rozdělena na dvě části, a požaduje se provedení nových stavebních prací a obnovení vstupu do nějaké „*lázne*“, která již léta neexistuje, byla překonána následnými úpravami a není k ní žádná dokumentace.
14. Podle žalobkyně § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle kterého bylo rozhodováno, opravňuje stavební úřad pouze k nařízení odstranění stavby, nikoli k nařízení nových stavebních Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

práci, natož k nařízení obnovení stavebnětechnického stavu podle dávno překonané dokumentace z roku 1956. Pokud žalovaný hodlal žalobkyni nařídit, aby po demolici provedla nějaké stavební práce, musely by tyto práce být jasně určeny a řízení by nemohlo být vedeno pouze podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Dodala, že by se stavební úřad musel vypořádat s tím, zda požaduje obnovení původního stavu stavby ve smyslu § 129 odst. 8 stavebního zákona, nebo zda požaduje stavebnětechnické zabezpečení odstraněných částí stavby ve smyslu § 129 odst. 9 stavebního zákona, případně zda se jedná o nařízení jiných nezbytných úprav na stavbě ve veřejném zájmu, když tento postup má svůj specifický právní režim a veřejný zájem by musel být řádně odůvodněn. Podle žalobkyně však z odůvodnění rozhodnutí nic z toho nelze zjistit, a přesto žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu v tomto závadném stavu potvrdil. Žalobkyně trvala na tom, že za dané situace nelze ve výroku kumulovat jedno přes druhé, tj. co se má odstranit a co se má postavit a jak to vypadalo v roce 1956, tedy před kolaudací změn v roce 1976 vedoucích ke změně užívání z administrativní budovy na budovu pro bydlení.

15. Žalobkyně podotkla, že pokud stavební úřad nařizoval provedení nějakých stavebních prací, bylo třeba rozhodnout také o povinnosti zajistit projektovou dokumentaci pro takové práce, které mají být provedeny po demolici původních stavebních úprav, jak vyplývá z § 129 odst. 9 stavebního zákona, když stavebním úřadem zmiňovaný technologický postup (§ 130 stavebního zákona) se týká pouze odstraňovacích prací, nikoli stavebních prací, které mají být podle pokynů stavebního úřadu provedeny. Žalobkyně namítala, že ji žalovaný nepoučil o tom, že projektovou dokumentaci za podmínek stanovených zákonem zajistí, pokud tak žalobkyně neučiní, jak vyplývá z § 129 odst. 9 stavebního zákona. Dodala, že žalovaný potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu nařizující odstranění stavebních úprav, aniž stavební úřad stanovil podmínky vyplývající z technických požadavků na stavby a podmínky archivování dokumentace podle § 130 stavebního zákona. Takový postup je podle žalobkyně způsobilý ohrozit předmětnou budovu. Kromě toho namítala, že projektová dokumentace může být nepochybně součástí spisu, ale nemůže být včleněna do rozhodnutí tak, že stavební úřad některé její části libovolně použije (vybrané grafické části do rozhodnutí zkopíruje), když chybí zbylé podstatné části dokumentace, která navíc nepředstavuje poslední legální stavebnětechnický stav, neboť bylo prokázáno, že v sedmdesátých letech došlo k podstatné změně oproti roku 1956. Navíc podle žalobkyně nebylo ani ověřeno, zda lze vůbec stavebnětechnický stav z roku 1956 obnovit bez rizika ohrožení dnešního stavebnětechnického stavu celé budovy, a přesto bylo nařízeno postupovat podle staré a neúplné dokumentace. To vše podle žalobkyně činí napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným. Žalobkyně dále poznamenala, že žalovaný tím, že připustil kopírování některých grafických částí dokumentace do rozhodnutí, porušil také autorský zákon.

Správní spis

16. Z obsahu správního spisu soud zjistil následující podstatné skutečnosti. Přípisem ze dne 18. 3. 2014 stavební úřad sdělil Úřadu práce České republiky na základě jeho žádosti, že z dokladů dochovaných na stavebním úřadu nelze zjistit, že předmětná budova je kolaudována na bydlení; měla by sloužit jako administrativní objekt s kanceláři. Dne 30. 4. 2014 požádala žalobkyně o provedení kontrolního ověření stavby k určení využití předmětné budovy. Podle protokolu ze dne 9. 5. 2014 byla téhož dne provedena kontrolní prohlídka předmětné budovy, při které bylo zjištěno, že v 1. podzemním podlaží jsou sklepní prostory, z větší části vyklizené, sloužící nájemníkům k případnému uskladnění. V 1. nadzemním podlaží jsou obývány tři bytové jednotky, a to 3+kk s příslušenstvím se samostatným vstupem, dále 2+kk a 1+0, obě s příslušenstvím a vstupem ze společných prostor. Ve 2. nadzemním podlaží se nacházejí tři bytové jednotky o velikostech 1+0, 2+1 a 3+1 se vstupem do každé zvlášť ze společné chodby. Ve 3. nadzemním podlaží jsou ubytovací prostory o osmi místnostech se samostatnými vstupy, společnou místností, kuchyní a sociálním zařízením pro toto patro.
17. Přípisem ze dne 11. 6. 2014, který žalobkyně odmítla převzít, jí stavební úřad sdělil, že podle dochované dokumentace se jedná o nebytový objekt, ve kterém jsou umístěny zejména kanceláře Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

pro přilehlou sklárnu, přičemž k provedeným stavebním úpravám a změně užívání předmětné budovy vlastník nedoložil žádné doklady. Na základě toho stavební úřad žalobkyni vyzval, aby do 30. 6. 2014 doložila pasport stavby a kladné stanovisko Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje a Hasičského záchranného sboru Ústeckého kraje s tím, že v tomto případě může být postupováno podle § 125 stavebního zákona. Žalobkyně byla poučena, že v opačném případě bude zahájeno řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav a navrácení předmětné budovy do původního stavu.

18. Podáním doručeným stavebnímu úřadu dne 11. 6. 2014 žalobkyně vyjádřila nesouhlas se sdělením, že předmětná budova měla sloužit jako administrativní objekt. Zdůraznila, že v katastru nemovitostí je vedena jako objekt k bydlení a je tak skutečně využívána, přičemž způsobu užití odpovídá i její uspořádání. Žalobkyně přiložila rozhodnutí Okresního národního výboru v Teplicích ze dne 12. 2. 1976, zn. OVÚP-328/75-Ko/Ká (dále jen „kolaudační rozhodnutí“), jímž bylo na základě kolaudačního řízení a splnění všech podmínek rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 26. 4. 1974, zn. OVÚP-328/74-Ký, vydáno povolení k trvalému užívání dokončené stavby Dubí III – obytný dům č. p. „X“.
19. Přípisem ze dne 16. 6. 2014 stavební úřad žalobkyni sdělil, že na základě předloženého kolaudačního rozhodnutí a pasportu stavby potvrzuje, že se v předmětné budově nachází v 1. nadzemním podlaží jedna bytová jednotka o velikosti 1+1 a jedna bytová jednotka o velikosti 3+kk, ve 2. nadzemním podlaží jedna bytová jednotka o velikosti 2+1 a jedna bytová jednotka o velikosti 3+1, přičemž ostatní obývané prostory v budově nesplňují požadavky vyhlášky č. 268/2009 Sb., případně nejsou k současnému způsobu užívání (ubytovna) zkolaudovány. Stavební úřad opětovně žalobkyni vyzval, aby do 30. 6. 2014 doložila výše označené doklady s tím, že v opačném případě bude zahájeno řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav a navrácení objektu do původního stavu.
20. V podání ze dne 30. 6. 2014 žalobkyně konstatovala, že doložila veškeré potřebné dokumenty spojené s pasportem předmětné budovy, a proto očekává, že stavební úřad v souladu s § 125 odst. 4 stavebního zákona dokumentaci ověří. K tomuto podání žalobkyně připojila vyjádření Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje ze dne 11. 6. 2014 a Hasičského záchranného sboru Ústeckého kraje ze dne 30. 6. 2014 o tom, že v této věci stanoviska nevydávají, neboť nejsou dotčeny zájmy chráněné orgánem ochrany veřejného zdraví, resp. hasičský záchranný sbor nevykonává požární dozor posuzováním dokumentace skutečného provedení stavby.
21. Sdělením ze dne 7. 7. 2014 stavební úřad žalobkyni oznámil, že na základě předložených stanovisek dotčených orgánů nelze vydat potvrzení o tom, že stavba může být bez závad užívána k bydlení případně k ubytování, přičemž v současné době je možné užívat pouze čtyři bytové jednotky, jak bylo uvedeno výše.
22. V reakci na toto sdělení žalobkyně v podání ze dne 8. 7. 2014 zopakovala, že učinila všechny požadované kroky a doložený pasport stavby splnil všechny zákonné náležitosti. Zdůraznila, že předmětná budova je bytovým domem kde převažuje funkce bydlení, kdy plocha bytů představuje nadpoloviční část plochy budovy. Podle žalobkyně v souladu s § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), není 3. nadzemní podlaží budovy ubytovacím zařízením, nýbrž podlažím s osmi ubytovacími jednotkami, přičemž předmětná budova představuje bytový dům, ve kterém se nachází čtyři bytové jednotky a deset ubytovacích jednotek, jak bylo doloženo v pasportu stavby. Žalobkyně proto vyzvala stavební úřad, aby v souladu s § 125 odst. 4 stavebního zákona potvrdil doložený pasport, který splnil všechny předepsané náležitosti.
23. Přípisem ze dne 8. 8. 2014 stavební úřad žalobkyni oznámil, že zahájil řízení o odstranění nepovolených stavebních úprav podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona provedených v předmětné budově, a to v podkroví (ubytovna) a v ubytovacích buňkách v 1. a 2. nadzemním podlaží. Současně žalobkyni poučil o tom, že v souladu s § 129 odst. 2 stavebního zákona může ve lhůtě třiceti dnů od zahájení tohoto řízení podat žádost o dodatečné povolení stavby. Této Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

možnosti žalobkyně nevyužila, pouze v podání ze dne 28. 8. 2014 zopakovala, že splnila všechny náležitosti a v souladu s § 125 odst. 4 stavebního zákona měla být dokumentace ověřena.

24. Rozhodnutím ze dne 17. 10. 2014, č. j. SÚ/3704.2/14/Ve, stavební úřad nařídil odstranění nepovolených stavebních úprav. Toto rozhodnutí žalovaný k odvolání žalobkyně svým rozhodnutím ze dne 4. 2. 2015, č. j. 512/UPS/2014-3, JID: 16684/2015/KÚÚK/Doč, zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání, neboť odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu shledal nedostatečným.
25. Následně stavební úřad rozhodnutím ze dne 12. 3. 2015, č. j. SÚ/3704.3/14-15/Ve, opětovně nařídil odstranění nepovolených stavebních úprav (přesná formulace tohoto výroku je uvedena v odstavci 1 odůvodnění tohoto rozsudku), uložil žalobkyni povinnost předložit návrh technologického postupu při odstraňování stavebních úprav a nahradit náklady řízení paušální částkou 1 000 Kč a stanovil podmínky pro odstranění stavby. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně odvolání, o kterém žalovaný rozhodl žalobou napadeným rozhodnutím, jež nabylo právní moci dne 15. 10. 2015.

Posouzení věci soudem

26. Napadené rozhodnutí žalovaného soud přezkoumal v řízení podle části třetí hlavy druhé prvního dílu zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), který vychází z dispoziční zásady vyjádřené v § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 větě druhé a třetí a v § 75 odst. 2 větě první s. ř. s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost rozhodnutí správního orgánu pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí ve smyslu § 72 odst. 1 věty první s. ř. s. Povinností žalobce je proto tvrdit, že rozhodnutí správního orgánu nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení, a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních bodů musí soud přihlídnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s. ř. s. Takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.
27. Na tomto místě soud předesílá, že po přezkoumání skutkového a právního stavu a po prostudování obsahu předloženého správního spisu dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Nepřisvědčil však všem žalobním námitkám.
28. Před vlastním vypořádáním jednotlivých žalobních bodů považuje soud za potřebné připomenout, že soudní řízení ve správním soudnictví je ovládáno zásadou koncentrace, jež nachází svůj odraz v § 71 odst. 2 třetí větě s. ř. s., podle které „[r]ozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky rozhodnutí nebo ji rozšířit o další žalobní body může jen ve lhůtě pro podání žaloby.“ Soud se proto může věcně zabývat jen těmi žalobními body, které byly uplatněny ve lhůtě dvou měsíců poté, kdy bylo rozhodnutí žalobkyni oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem (srov. § 72 odst. 1 s. ř. s.), tj. v projednávané věci do 15. 12. 2015, neboť napadené rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno dne 15. 10. 2015. Projednání později uplatněných žalobních bodů by znamenalo nepřípustné porušení principu koncentrace řízení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 12. 2004, č. j. 1 Afs 25/2004-69, dostupný na www.nssoud.cz). Z těchto důvodů soud nemohl přihlížet k těm žalobním bodům, které žalobkyně prostřednictvím své právní zástupkyně nově vznesla v podání ze dne 1. 3. 2018, tj. po uplynutí lhůty pro podání žaloby, která je podle § 71 odst. 2 s. ř. s. nejzazším limitem i pro případné rozšíření žaloby o další žalobní body.
29. Soud se proto nemohl zabývat opožděně uplatněnou námitkou, že § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, podle kterého bylo rozhodováno, opravňuje stavební úřad pouze k nařízení odstranění stavby, nikoli k nařízení nových stavebních prací, natož k nařízení obnovení stavebnětechnického stavu podle dávno překonané dokumentace z roku 1956. Soud nemohl přihlížet ani k opožděné námitce, že se měl stavební úřad vypořádat s tím, zda požaduje obnovení

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

původního stavu stavby ve smyslu § 129 odst. 8 stavebního zákona, nebo zda požaduje stavebnětechnické zabezpečení odstraněných částí stavby ve smyslu § 129 odst. 9 stavebního zákona, případně zda se jedná o nařízení jiných nezbytných úprav na stavbě ve veřejném zájmu. Opožděná byla rovněž námitka, že pokud stavební úřad nařizoval provedení nějakých stavebních prací, bylo třeba rozhodnout také o povinnosti zajistit projektovou dokumentaci pro takové práce a stanovit podmínky vyplývající z technických požadavků na stavby a podmínky archivování dokumentace podle § 130 stavebního zákona. Soud se nemohl zabývat ani námitkou, že projektová dokumentace nemůže být včleněna do rozhodnutí tak, že stavební úřad některé její části libovolně použije (vybrané grafické části do rozhodnutí zkopíruje), když chybí zbylé podstatné části dokumentace, námitkou, že žalovaný přípuštěním kopírování některých grafických částí dokumentace do rozhodnutí porušil autorský zákon, ani námitkou, že nebylo ověřeno, zda lze vůbec stavebnětechnický stav z roku 1956 obnovit bez rizika ohrožení dnešního stavebnětechnického stavu celé budovy.

30. Před vypořádáním jednotlivých včas uplatněných žalobních bodů považuje soud za nezbytné připomenout, že předmětem soudního přezkumu je rozhodnutí vydané v řízení o odstranění stavby vedeném podle § 129 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017. Podle odstavce 1 písm. b) tohoto ustanovení platí, že „[s]tavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.“ Postup stavebního úřadu je upraven v § 129 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého „[s]tavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby ...“
31. Z citovaných ustanovení jednoznačně vyplývá povinnost stavebního úřadu nařídit odstranění stavby provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, tj. bez stavebního povolení nebo ohlášení stavby, přičemž jsou-li splněny zákonem stanovené podmínky, nemá stavební úřad žádný prostor pro správní uvážení, zda odstranění stavby nařídí, či nikoli. Stavební zákon totiž nepoužívá formulaci umožňující správní uvážení (např. „může nařídit“), nýbrž výslovně říká, že stavební úřad nařídí, tudíž mu jinou možnost ani nedává. Stejně tak nemá stavební úřad právo zvažovat, zda zahájí řízení o odstranění stavby, či nikoli, a při zjištění existence neoprávněné stavby předmětné řízení zahájit musí (slovy zákona „zahájí“, nikoli „může zahájit“). Jedinou podmínkou odstranění stavby je v daném případě to, že byla provedena bez stavebního povolení nebo bez ohlášení, jsou-li zákonem vyžadována, případně v rozporu s předmětným aktem stavebního úřadu. Před vydáním rozhodnutí o odstranění stavby proto musí stavební úřad zkoumat, zda předmětná stavba podléhá stavebnímu povolení či ohlášení, a postavit najisto, že byla postavena bez něj nebo v rozporu s ním.
32. Vycházeje z těchto premis přistoupil soud k posouzení námítky nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, kterou žalobkyně spatřovala v tom, že rozhodnutí stavebního úřadu obsahuje nepřehledný kompilát toho, co má žalobkyně „zdemolovat“ a co má naopak nově postavit, přičemž ve výroku není jasně uvedeno ani jedno a navíc je do něj zaplétán také popis stavby podle dokumentace z roku 1956. Soud ovšem namítanou nepřezkoumatelnost neshledal. Stavební úřad podle názoru soudu ve svém rozhodnutí naprosto srozumitelně a zcela jednoznačně popsal, jak konkrétně má žalobkyně postupovat při odstranění stavebních úprav, které vyhodnotil jako provedené bez příslušného rozhodnutí či opatření vyžadovaného stavebním zákonem, případně v rozporu s takovým aktem. Soud nepovažuje za vadu výroku rozhodnutí stavebního úřadu, že obsahuje i popis původního stavu budovy, který byl změněn nepovolenými stavebními úpravami, a který tudíž měl být na základě předmětného rozhodnutí obnoven. Tento popis podle názoru soudu přispívá k vyšší přehlednosti rozhodnutí stavebního úřadu, když jednoznačně ukazuje, jak by měla jednotlivá podlaží předmětné budovy po odstranění nepovolených úprav vypadat. Pokud žalovaný za dané procesní situace zamítl odvolání žalobkyně a citované rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil, rozhodně tím nezpůsobil nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí, které soud v tomto ohledu nevnímá jako vadné. Žádné pochybení, natožpak vadu vyvolávající Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí, nespatřuje soud ani v tom, že stavební úřad zahrnul do odůvodnění svého rozhodnutí výkresy jednotlivých podlaží předmětné budovy, neboť takový postup není žádným právním předpisem zakázán a navíc opět přispívá k vyšší přehlednosti a srozumitelnosti rozhodnutí.

Konečně z hlediska předmětu správního řízení, jímž bylo odstranění nepovolených stavebních úprav předmětné budovy, vyhodnotil soud výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu jako dostačující, resp. konstatuje, že jí nechybí žádná podstatná náležitost. Ani v tomto ohledu proto napadené rozhodnutí, jež zmíněné rozhodnutí stavebního úřadu potvrdilo, nelze mít za nepřezkoumatelné.

33. Dále se soud zaměřil na námitku, že žalovaný při vydávání napadeného rozhodnutí jednal v rozporu se správním řádem, když nedodržel stanovenou lhůtu k vyřízení odvolání a rozhodnutí vydal po takřka sedmi měsících od podání odvolání. Žalobkyni lze přisvědčit, že žalovaný nevydal rozhodnutí o odvolání ve lhůtě, kterou stanoví správní řád v § 90 odst. 6 správního řádu ve spojení s § 71 odst. 3 téhož zákona. Soud nicméně konstatuje, že se jedná o lhůtu pořádkovou, jejíž překročení nemá za následek nezákonnost výsledného rozhodnutí. Proti nedodržení lhůty k vydání rozhodnutí o odvolání se žalobkyně mohla ve správním řízení bránit postupem podle § 80 správního řádu, případně poté podáním žaloby na ochranu proti nečinnosti správního orgánu, což však neučinila. S ohledem na pořádkový charakter lhůty k vydání rozhodnutí proto soud uzavírá, že v jejím překročení neshledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí.
34. K námitkám týkajícím se postupu stavebního úřadu podle § 125 stavebního zákona soud podotýká, že toto ustanovení upravuje povinnost vlastníka stavby uchovávat dokumentaci skutečného provedení stavby a dále řeší způsoby opatření této dokumentace, pokud vlastník stavby svou zákonnou povinnost neplní. Oprávnění stavebního úřadu podle § 125 odst. 3 stavebního zákona nařídit vlastníkovu stavby, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby, eventuálně pasportu stavby, přitom nijak nesouvisí s povinností stavebního úřadu nařídit odstranění stavby, jsou-li naplněny podmínky § 129 stavebního zákona. Ať již dokumentace skutečného provedení stavby nebo její pasport existuje, či nikoli, nemá tato skutečnost podle názoru soudu žádný vliv na postup stavebního úřadu podle § 129 stavebního zákona. Jinými slovy je nutno konstatovat, že se žalobkyně mylí, pokud se domnívá, že stavební úřad výzvou k předložení pasportu stavby uznal předmětnou budovu za legální, neboť stavební úřad tímto postupem pouze dal najevo, že není k dispozici dokumentace skutečného provedení stavby a tento nedostatek lze napravit postupem podle § 125 odst. 3 stavebního zákona. To ovšem nic nevypovídá o souladu stavby s aktem stavebního úřadu, na základě kterého byla provedena, případně o existenci takového aktu, byl-li k provedení stavby zákonem vyžadován. Žalobkyně by si měla uvědomit, že právě na základě dokumentace skutečného provedení stavby (případně pasportu stavby) může stavební úřad zjistit, že stavba byla provedena bez rozhodnutí či jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem nebo v rozporu s ním, a že tedy nastal důvod pro její odstranění. Požadavek na předložení pasportu stavby tak v žádném případě nebrání zahájení a vedení řízení o odstranění stavby podle § 129 stavebního zákona, ani samotnému rozhodnutí o odstranění stavby.
35. Žalobkyně dále poukazovala na to, že s ohledem na zásadu právní jistoty a zákaz retroaktivity nelze části předmětné budovy staré přes padesát let posuzovat jako nevyhovující podle současných právních předpisů. Ve vztahu k této námitce soud podotýká, že je třeba rozlišovat, pro jaké účely se soulad stavby se stavebnětechnickými předpisy posuzuje. Pokud jde o hodnocení v rámci řízení o odstranění stavby, má žalobkyně pravdu v tom, že je nutné vycházet z právních předpisů platných a účinných v době, kdy byla stavba povolena, resp. zkolaudována. Byl-li však stavební úřad požádán Úřadem práce České republiky o sdělení, zda je předmětná budova ze stavebnětechnického hlediska vhodná k bydlení, jednalo se evidentně o vyjádření k aktuálnímu stavu budovy, u kterého bylo zcela namístě hodnotit splnění podmínek právních předpisů platných a účinných v době, kdy se stavební úřad k dané žádosti vyjadřoval. Tato otázka ovšem nebyla předmětem řízení a nesouvisí ani s přezkumem žalobou napadeného rozhodnutí.

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

36. Soud dále připomíná, že rozhodnutím o odstranění stavby je účastníku takového řízení z moci úřední ukládána povinnost, což znamená, že stavební úřad je v tomto řízení povinen postupovat podle § 50 odst. 3 věty druhé správního řádu a zjistit i bez návrhu všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i neprospěch toho, komu má být povinnost uložena. Jedině při respektování tohoto požadavku postupuje stavební úřad v souladu se zásadou materiální pravdy upravenou v § 3 správního řádu, a jedině tak může dostát své povinnosti zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu.
37. V projednávané věci disponoval stavební úřad (i žalovaný) jednak projektovou dokumentací předmětné stavby z roku 1956 a jednak rozhodnutím Okresního národního výboru v Teplicích ze dne 12. 2. 1976, zn. OVÚP-328/75-Ko/Ká, jímž bylo na základě kolaudačního řízení a splnění všech podmínek rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 26. 4. 1974, zn. OVÚP-328/74-Ký, vydáno povolení k trvalému užívání dokončené stavby Dubí III – obytný dům č. p. „X“. Soud zdůrazňuje, že zmíněné kolaudační rozhodnutí je mimo jakoukoli pochybnost pravomocným rozhodnutím správního orgánu, u něhož je nutno presumovat správnost a které je pro správní orgány rozhodující v projednávané věci závazné. Podle názoru soudu proto stavebnímu úřadu, ani žalovanému nepřisluší spekulovat nad tím, které stavební úpravy provedené před vydáním zmíněného kolaudačního rozhodnutí byly v souladu s tehdejšími stavebnětechnickými požadavky na bytové či ubytovací jednotky, a které nikoli. Naopak, stavební úřad i žalovaný jsou v projednávané věci vázáni tím, že předmětná budova jako celek byla v roce 1976 pravomocně zkolaudována jako obytný dům, čímž byla mimo jakoukoli pochybnost překonána projektová dokumentace stavby z roku 1956. K této dokumentaci se proto správní orgány nemohou bez dalšího vracet.
38. Projektová dokumentace z roku 1956 bude nadále použitelná výhradně v tom rozsahu, který nebyl dotčen stavebními úpravami schválenými kolaudačním rozhodnutím z roku 1976. Pro účely využití předmětné projektové dokumentace přitom správní orgány musí tento rozsah náležitě zjistit a prokázat, což ovšem neučinily. Které části předmětné budovy (a tím i projektové dokumentace z roku 1956) nebyly dotčeny stavebními úpravami zkolaudovanými v roce 1976, lze při neexistenci dokumentace těchto stavebních úprav zjistit pouze odborným posouzením skutečného stáří jednotlivých stavebních úprav. Použitelný rozsah projektové dokumentace z roku 1956 naopak nelze odvozovat z toho, které stavební úpravy nemohly být podle názoru správních orgánů schváleny kolaudačním rozhodnutím z roku 1976 pro jejich rozpor s tehdy platnými stavebnětechnickými požadavky, neboť otázku souladu všech v roce 1976 zkolaudovaných stavebních úprav s předmětnými požadavky pravomocně a pro správní orgány závazně vyřešilo kolaudační rozhodnutí z roku 1976, jímž bylo povoleno trvalé užívání předmětné budovy jako obytného domu.
39. Jak již soud uvedl, základním předpokladem pro vydání rozhodnutí o odstranění stavby, resp. v tomto případě stavebních úprav, podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je skutečnost, že předmětné stavební úpravy byly provedeny bez příslušného stavebního povolení či jiného zákonem vyžadovaného aktu stavebního úřadu nebo v rozporu s ním. Z pravomocného kolaudačního rozhodnutí z roku 1976 podle názoru soudu jednoznačně vyplývá, že stavební úpravy, k nimž došlo před vydáním daného rozhodnutí, byly provedeny v souladu s rozhodnutím o přípustnosti stavby, což znamená, že není možné je vyhodnotit jako nepovolené a nařídit jejich odstranění podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.
40. Vycházejí z těchto úvah soud shledal, že závěr správních orgánů o naplnění zákonných podmínek pro odstranění stavebních úprav, které bylo žalobkyni nařízeno, nemá oporu ve správním spisu, neboť správní orgány nesplnily svou zákonnou povinnost vyplývající z § 50 odst. 3 věty druhé správního řádu, tj. povinnost prokázat, že se jedná o stavební úpravy nepovolené. Podle názoru soudu se měl stavební úřad zaměřit na zjištění toho, jaké stavební úpravy byly provedeny po roce 1976 a zda ve vztahu k takovým úpravám existovalo nějaké

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

stavební povolení či jiný zákonem vyžadovaný akt stavebního úřadu. Teprve na základě takových zjištění by stavební úřad mohl rozhodnout o odstranění příslušných stavebních úprav, a to nikoli do stavu odpovídajícího projektové dokumentaci z roku 1956, o níž žalobkyně zcela správně tvrdí, že není aktuální, nýbrž do stavu odpovídajícího kolaudačnímu rozhodnutí z roku 1976, který rovněž musí být náležitě zjištěn a prokázán.

41. Lze tedy shrnout, že skutkový stav, který vzaly správní orgány za základ svých rozhodnutí a na základě kterého dospěly k závěru o naplnění podmínek pro nařízení odstranění stavebních úprav a uvedení některých částí předmětné budovy do stavu odpovídajícího projektové dokumentaci z roku 1956, nemá oporu ve správním spisu, přičemž pro případné potvrzení správnosti závěru správních orgánů o nutnosti odstranit předmětné stavební úpravy bude nezbytné provést rozsáhlé (zásadní) doplnění dokazování. Správní řízení, jež vyústilo ve vydání žalobou napadeného rozhodnutí, tudíž trpí vadou řízení ve smyslu § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. V důsledku zjištěné vady řízení považuje soud za nadbytečné vypořádávat ostatní žalobní námitky, neboť mu nepřísluší předjímat závěry, k nimž správní orgány dospějí v dalším řízení, které již nebude předmětnou vadou zatíženo.
42. S ohledem na výše uvedené soud shledal žalobu důvodnou a podle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s. napadené rozhodnutí žalovaného pro vadu řízení zrušil. Vzhledem k tomu, že vytýkanými nedostatky bylo stíženo i řízení vedené stavebním úřadem a zároveň je nezbytné provést rozsáhlé doplnění dokazování, soud v souladu s § 78 odst. 3 s. ř. s. v zájmu zachování dvojinstančnosti a možnosti obrany v režimu správního řízení zrušil také rozhodnutí stavebního úřadu. Soud současně podle § 78 odst. 4 s. ř. s. rozhodl, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení, v němž bude žalovaný podle § 78 odst. 5 s. ř. s. vázán právním názorem, který soud vyslovil v tomto zrušujícím rozsudku.
43. Návrhům žalobkyně na provedení důkazu kopií napadeného rozhodnutí, kopií rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby, kolaudačním rozhodnutím, projektovou dokumentací a výzvou ze dne 16. 6. 2014 soud v souladu s § 52 odst. 1 s. ř. s. nevyhověl pro nadbytečnost takového dokazování. Jedná se totiž o listiny, které tvoří nedílnou součást správního spisu, jímž se ve správním soudnictví dokazování neprovádí.
44. Vzhledem k tomu, že žalobkyně měla ve věci plný úspěch, soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. uložil žalovanému zaplatit žalobkyni do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení v celkové výši 10 800 Kč. Náhrada se skládá ze zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 3 000 Kč a za úspěšný návrh na přiznání odkladného účinku žalobě ve výši 1 000 Kč, dále z částky 6 200 Kč za dva úkony právní služby právní zástupkyně žalobkyně po 3 100 Kč podle § 7 a § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění účinném od 1. 1. 2013 (dále jen „advokátní tarif“), [převzetí a příprava zastoupení – § 11 odst. 1 písm. a); písemné podání – § 11 odst. 1 písm. d)] a z částky 600 Kč jako náhrady hotových výdajů advokátky [dva režijní paušály po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 3 advokátního tarifu ve znění účinném od 1. 9. 2006].

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, sídlem Moravské náměstí 611/6, 657 40 Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti **musí** být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Ústí nad Labem 13. března 2018

Mgr. Václav Trajer v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

(K.ř.č. 1 - rozsudek)