



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Jitky Zavřelové a soudců Mgr. Jana Čížka a Mgr. Lenky Oulíkové ve věci

žalobkyně: **A. H.,**
bytem X,
zastoupená obecným zmocněncem M. H.,
bytem M. 1950, S.,

proti

žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje,**
sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 2. 2018, č. j. 023165/2018/KUSK,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil usnesení Městského úřadu S. (dále jen „stavební úřad“) ze dne 15. 9. 2017, č. j. MUSLANY/42143/2017/SÚ (dále jen „prvostupňové usnesení“). Prvostupňovým usnesením bylo zastaveno řízení zahájené dne 22. 5. 2017 na základě žádosti žalobkyně o dodatečné povolení stavby: Připojení nebytové jednotky č. X na vnitřní kanalizaci bytového domu X č. p. X, na pozemku st. p. X v katastrálním území S..

2. Žalobkyně namítá nezákonnost postupu stavebního úřadu a napadeného rozhodnutí. Namítá, že řízení o odstranění stavby nemělo oporu ve stavebním zákoně poukazujíc na ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) a e) bodu 10 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2017 (viz přechodné ustanovení čl. II bodu 10 zákona č. 225/2017; dále jen „stavební zákon“). Uvádí, že předmětná úprava spočívající v připojení nebytové jednotky na svislou kanalizaci nezasáhla do nosných konstrukcí, nezměnila vzhled stavby ani její užívání, neboť jde stále o kancelář, nemá vliv na životní prostředí ani na požární bezpečnost, přičemž stavba není kulturní památkou. Kanalizační přípojky jsou navíc v ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bodu 10 stavebního zákona výslovně uvedeny. Žalobkyně považuje napadené rozhodnutí za nezákonné též pro rozpor s ustanovením § 1175 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), neboť žalobkyně jako vlastník jednotky má právo užívat společné části, tedy i svislou kanalizaci, kterou připojením neohrozila, nezměnila ani nepoškodila a nikomu neztížila výkon jeho práv. Postup stavebního úřadu proto žalobkyně považuje za nedůvodný a nadbytečný. Uvedla, že připojení bylo provedeno bez vad specializovanou společností, což potvrdila též zkouška těsnosti. Dále žalobkyně namítá, že by pozbyla možnost užívat nebytovou jednotku, která byla zkolaudována jako kancelář s povolením napojení na společný svislý vodovod v roce 2010, neboť kancelář nelze bez kanalizace objektivně užívat. Bránění napojení na kanalizaci ze strany společenství vlastníků dle žalobkyně postrádá racionální důvod a jde pouze o projev zlé vůle. Žalobkyně též vytýká žalovanému, že porušil lhůty pro rozhodnutí o odvolání a vyřízení její stížnosti na nesprávný úřední postup stavebního úřadu.
3. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Žalovaný odkázal na napadené rozhodnutí, neboť žalobkyně uplatnila obdobné námitky jako v odvolacím řízení. Uvedl, že žalobkyně provedla stavební úpravy, které směřovaly ke změně užívání části kanceláře na koupelnu a WC, ačkoli si byla vědoma, že společenství vlastníků dalo souhlas se změnou užívání kočárkárny na kancelář pod podmínkou, že nedojde k jejímu napojení na rozvody vody a kanalizace. Žalobkyně v rozporu se stanoviskem společenství vlastníků provedla napojení na společný rozvod studené vody a napojení nového rozvodu odpadních potrubí na kanalizační stoupačku. Potřebu odvětrání vyřešila napojením na ventilační systém objektu. Povolená změna užívání kočárkárny na kancelář nezahrnovala změnu užívání na koupelnu a WC. Žalobkyně si byla nesouhlasu společenství vlastníků od počátku vědoma, a proto také požádala o změnu na kancelář s tím, že ke zřízení sociálního zařízení nedojde. Poté, kdy byla změna stavebním úřadem odsouhlasena, započala bez souhlasu společenství vlastníků s nepovolenými zásahy do rozvodů vody a odpadu. Odporovalo by cílům a záměrům stavebního zákona, aby v případě nekázně stavebníka bylo pro dodatečné povolení stavby požadováno méně dokladů, než pro stavební povolení nebo ohlášení. Skutečnost, že nepovolená stavba je provedena bez závad a její užívání dle názoru žalobkyně nikoho neruší, k jejímu dodatečnému povolení nepostačuje.
4. V replice žalobkyně uvedla, že žalovaný se zřejmě na základě referátu vedoucí stavebního úřadu Ing. H. domnívá, že žalobkyně svým jednáním obchází zákon. Žalobkyně má za to, že Ing. H. přenesla svou animozitu vůči zástupci žalobkyně (jejímu otci) na žalobkyni. Uvedla, že v posledních pěti letech vydala ve vztahu k jejímu zástupci sedm nezákonných rozhodnutí, která byla následně zrušena, jedno z nich rozsudkem Krajského soudu v Praze sp. zn. 46 A 41/2014 z důvodu podjatosti. Ve vztahu k zástupci žalobkyně bylo též rozhodnuto o jejím vyloučení z rozhodování. Dále žalobkyně namítá, že v roce 2010 neměla zájem o vybudování sociálního zařízení v jednotce, neboť její uživatel bydlel

v témže domě v bytě ve vlastnictví žalobkyně, v němž měl sociální zařízení k dispozici. Až když se uživatel odstěhoval a žalobkyně musela byt prodat, vznikla potřeba vybudovat sociální zařízení, aby byla kancelář schopna svého užívání. Žalobkyně prokázala, že nezpůsobila žádnou újmu jinému vlastníku. Nesouhlasí s žalovaným, že tato skutečnost není rozhodná. Pokud žalovaný uvádí, že řešení nepovoleného zásahu do společného vlastnictví společenství vlastníků jednotek (domovních rozvodů vody a odpadu) je v kompetenci těchto vlastníků, pomíjí, že zásah do domovních rozvodů vody byl stavebním úřadem v roce 2010 povolen. Zásah do domovního rozvodu odpadů se sice dotýká práv vlastníků jednotek, žalobkyně je však jedním ze spoluvlastníků. Dle žalobkyně je tedy otázkou, zda ostatní spoluvlastníci mohou žalobkyni bránit v zákonem daném právu jednotku na rozvody připojit a zda k odepření práva mají opodstatněný důvod. Žalobkyně také namítá, že se stavební úřad ani žalovaný nevypořádali s její argumentací, že je na daný případ třeba aplikovat ustanovení § 103 odst. 1 stavebního zákona a § 1175 občanského zákoníku, a napadené rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné.

5. Soud po zjištění, že žaloba je včasná, podaná oprávněnou osobou a jsou splněny i další podmínky jejího věcného projednání napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů přezkoumal vycházející ze skutkového a právního stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.).
6. Soud o věci rozhodl bez jednání, neboť žalobkyně s tímto postupem souhlasila a žalovaný na výzvu soudu nesdělil, že by s rozhodnutím věci bez jednání nesouhlasil, a má se tedy za to, že s tímto postupem souhlasí (§ 51 odst. 1 s. ř. s.).
7. Ze správního spisu vyplývá, že stavební úřad vydal dne 30. 10. 2009 stavební povolení na stavbu: změna vnějšího vzhledu budovy, osazení okna a zateplení čelní stěny X č. p. X na pozemku st. p. X v katastrálním území S.. Stavba obsahovala provedení zateplení čelní stěny u balkonu a osazení plastového okna v nebytové jednotce č. X vymezené podle zákona o vlastnictví bytů v budově č. p. X na pozemku st. p. X v katastrálním území S. (dále jen „jednotka č. X“). V podmínkách bylo stanoveno, že nebude provedena vestavba sociálního zařízení, napojení na odpad a vodovod.
8. Žalobkyně oznámila dne 2. 11. 2009 změnu v užívání stavby – jednotky č. X na sklad. V oznámení uvedla, že původním záměrem bylo užívání jako kancelář se sociálním zařízením a napojením na kanalizaci, avšak společenství vlastníků s napojením odpadů nesouhlasilo. Žalobkyně byla vyrozuměna, že změna využití stavby z kočárkárny na sklad podléhá rozhodnutí a byla vyzvána k doložení vyjádření Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje a k specifikaci druhu skladu.
9. Dne 16. 12. 2009 bylo žalobkyni oznámeno zahájení řízení o odstranění stavby – nepovoleného napojení na vodovod. Žalobkyně podala dne 11. 1. 2010 žádost o dodatečné povolení stavby.
10. Dne 24. 2. 2010 žalobkyně požádala o povolení změny v užívání stavby nebytové jednotky na kancelář bez sociálního zařízení k bytové jednotce č. X. Dne 26. 3. 2010 vydal stavební úřad souhlas se změnou v užívání stavby z kočárkárny na kancelář bez sociálního zařízení pro bytovou jednotku č. X s tím, že sociální zařízení je v bytové jednotce.
11. V podání doručeném stavebnímu úřadu dne 13. 5. 2010 vyjádřilo Společenství domu č. p. X ve S. dodatečný souhlas s přípojkou na vodovodní stoupačky. Uvedlo, že souhlas je dán z důvodu nemožnosti uvedení do původního stavu a že napojení je v rozporu se stanovami

společenství vlastníků. Výslovně uvedlo, že si vyhrazuje právo nesouhlasu s jakýmkoli narušením odpadního vedení a že souhlas se nevztahuje na napojení na odpadovou kanalizaci. Stavební úřad rozhodl dne 19. 5. 2010 o dodatečném povolení stavby – napojení na rozvod studené vody a osazení vodoměru v jednotce č. X a současně vydal souhlas s užíváním stavby. Pro užívání stavby byla stanovena podmínka spočívající v tom, že stavebník nesmí provádět napojení na kanalizační vedení domu č. p. X bez souhlasu Společenství domu č. p. X ve S.. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 14. 6. 2010. Usnesením ze dne 15. 6. 2010, které nabylo právní moci 2. 7. 2010, bylo zastaveno řízení o odstranění stavby – nepovoleného napojení na vodovod.

12. Stavební úřad obdržel dne 28. 7. 2016 podnět Společenství domu č. p. X ve S. k prošetření stavební činnosti v kočárkárně domu č. p. X, S.. Při kontrolní prohlídce dne 18. 8. 2016 stavební úřad zjistil, že v jednotce č. X se nachází hygienické zařízení (WC a sprchový kout) napojené na vnitřní rozvody kanalizace domu.
13. Dne 14. 9. 2016 bylo M. K. jako zástupci žalobkyně doručeno oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – nepovolené stavební úpravy jednotky č. X, neboť stavební úpravy spočívající ve vybudování hygienického zařízení (sprcha s WC) s napojením na vnitřní rozvody kanalizace bytového domu byly provedeny bez opatření stavebního úřadu. Žalobkyně byla poučena o možnosti do 30 dnů od zahájení řízení požádat o dodatečné povolení stavby.
14. Žalobkyně podala dne 19. 9. 2016 žádost o dodatečné povolení stavby. Dne 26. 9. 2016 byla žalobkyně s odkazem na § 111 odst. 3 stavebního zákona vyzvána, aby do 60 dnů od doručení výzvy doplnila žádost o projektovou dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou (projektantem) v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a dále doklad o právu založeném smlouvou provést stavební záměr (doklad o právu prokazujícím souhlas orgánu společenství vlastníků jednotek s požadovanou změnou). Byla poučena, že nebudou-li nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zastaveno. Stavební úřad řízení usnesením ze dne 16. 5. 2017 podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastavil. Usnesení nabylo právní moci 14. 6. 2017.
15. Dne 22. 5. 2017 žalobkyně zastoupená M. K. podala znovu žádost o dodatečné povolení stavby v prostorách jednotky č. X, které byly provedeny v rozsahu vybudování sociálního zařízení (sprchový kout, WC a umyvadlo s vlastním ohřevem vody), které slouží rovněž jako sádrokartonové opláštění veškerých svislých rozvodů, které procházejí nebytovou jednotkou), a napojení rozvodů kanalizace do svislé kanalizace. Napojení bylo provedeno přerušením průběžné vertikální stoupačky 100 mm a vsazením odbočky 100/100, do které jsou zaústěny sprcha, umyvadlo a WC. Dále odkázala na přiloženou projektovou dokumentaci zpracovanou autorizovanou osobou. Výzvou ze dne 20. 6. 2017 byla žalobkyně vyzvána, aby doplnila žádost o doklad o právu založeném smlouvou provést stavební záměr (doklad o právu prokazujícím souhlas orgánu společenství vlastníků jednotek s požadovanou změnou). Byla poučena, že nebudou-li nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.

16. Prvostupňovým usnesením stavební úřad řízení zahájené dne 22. 5. 2017 na základě žádosti o dodatečné povolení, kterou podala žalobkyně, na stavbu připojení jednotky č. X na vnitřní kanalizaci, zastavil. Proti usnesení podala žalobkyně odvolání namítajíc, že stavební úřad nebyl oprávněn souhlas vyžadovat a zvolil nesprávný úřední postup, k čemuž shodně jako v žalobě odkázala na ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) a e) bodu 10 stavebního zákona a § 1175 odst. 1 o. z. a uvedla, že úpravami jednotky č. X nic neztížila, nezměnila ani nepoškodila.
17. Žalovaný napadeným rozhodnutím odvolání zamítl a prvostupňové usnesení potvrdil. Uvedl, že shodně jako stavební úřad dospěl k závěru, že žalobkyně provedla stavební úpravy (sádrokartonové zdi, rozvody atd.), které směřovaly ke změně užívání části kanceláře na koupelnu a WC. Stavební úpravy byly provedeny, ačkoli si žalobkyně byla vědoma, že společenství vlastníků souhlasilo se změnou užívání na kancelář pod podmínkou, že nedojde k napojení na rozvod vody a kanalizace. Napojení na rozvod vody a kanalizační stoupačku bylo provedeno v rozporu se stanoviskem společenství vlastníků. Povolená změna užívání kočárkárny na kancelář neznamená, že by tím byla akceptována též změna užívání na koupelnu a WC, přičemž předmětná změna užívání nebyla se stavebním úřadem projednána. Jedná se tedy o nepovolené stavební úpravy za účelem změny užívání části místnosti. Stavební úřad musí posoudit, zda dodatečně povolené stavební úpravy a na ně navazující změněné užívání části stavby lze řádně užívat. Z projektové dokumentace vyplývá, že žalobkyně navrhuje napojení odpadního potrubí ze sprchového koutu, WC a umyvadla do stávající kanalizační stoupačky, která však není jejím výlučným vlastnictvím, a proto po ní bylo stavebním úřadem správně požadováno, aby doložila své oprávnění toto napojení učinit, tedy souhlas společenství vlastníků. Tento podklad je pro kladné rozhodnutí nezbytný. Žalovaný uvedl, že jednání žalobkyně je možné považovat za obcházení zákona, neboť žalobkyně si byla nesouhlasu společenství vlastníků od počátku vědoma, a lze se tedy domnívat, že proto nejprve požádala o změnu užívání na kancelář s tím, že nedojde ke zřízení sociálního zařízení, a poté přistoupila k nepovoleným zásahům do rozvodu vody a odpadu, aniž měla souhlas společenství vlastníků. Řešení nepovoleného zásahu do společného vlastnictví je dle žalovaného v kompetenci společenství vlastníků. Stavební úřad tedy pouze posuzoval, zda by stavební úpravy spojené se změnou užívání byly možné bez napojení na kanalizaci, popřípadě při neexistenci odvětrání, které je řešeno napojením na stávající ventilační systém. Tím, že stavební úřad žádost nezamítl, poskytl žalobkyni možnost v budoucnu věc projednat znovu při doložení všech podkladů. Uvedl, že při dodatečném povolení stavby nelze vyžadovat méně dokladů, než pro řádné stavební povolení nebo ohlášení. Takový postup by nebyl v souladu s cíli a záměry stavebního zákona. Z námítky žalobkyně, že po ní bylo požadováno doložení souhlasu společenství vlastníků, ačkoli bylo zřejmé, že jí souhlas udělen nebude, je patrné, že si byla vědoma, že se svou činností snaží obejít zákonné podmínky pro povolení stavební úpravy. Skutečnosti, že nepovolená stavební úprava byla provedena bez závad a její užívání nikoho neruší, nejsou rozhodné pro posouzení prvostupňového rozhodnutí, neboť pro dodatečné povolení dle § 129 stavebního zákona nepostačují. K námitce žalobkyně, že situace mohla nastat v důsledku osobního sporu mezi vedoucí stavebního úřadu a jejím otcem konstatoval, že souvislost zde neshledal, přičemž z úkonů stavebního úřadu je patrná snaha stavebního úřadu situaci žalobkyně za využití zákonných prostředků vyřešit.
18. Podle ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební 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. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení stavební 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. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

19. Podle ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.
20. Podle ustanovení § 103 odst. 1 písm. e) bodu 10 stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavby, a to vodovodní, kanalizační a energetické přípojky a přípojky elektronických komunikací včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní.
21. Podle ustanovení § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.
22. Podle § 105 odst. 1 písm. a) stavebního zákona k ohlášení stavebník připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavební záměr anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
23. Podle ustanovení § 111 odst. 3 stavebního zákona pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se doručuje pouze stavebníkovi.
24. Podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu řízení o žádosti správní orgán usnesením zastaví, jestliže žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení.

25. Podle ustanovení § 1175 odst. 1 občanského zákoníku vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
26. Podle ustanovení § 1189 odst. 1 občanského zákoníku správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
27. Podle § 1190 věty první občanského zákoníku osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem (§ 1194 odst. 1 věty první občanského zákoníku). Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami (§ 1196 odst. 1 občanského zákoníku).
28. Soud se ztotožňuje se závěrem žalovaného, že stavebními úpravami, které žalobkyně žádala dodatečně povolit – vybudováním sociálního zařízení v jednotce č. X a jeho připojením na kanalizaci, se mění způsob užívání části stavby (části předmětné jednotky). Tento závěr má oporu ve správním spise, z něhož je patrné, že žalobkyni byla pravomocně povolena změna užívání jednotky č. X na kancelář k bytové jednotce č. X, bez sociálního zařízení, a následně bylo dodatečně toliko povoleno napojení na vodovod a jeho užívání s podmínkou, že nebude provedeno napojení na kanalizaci bez souhlasu společenství vlastníků. Z výše uvedeného je zřejmé, že vybudování sociálního zařízení v jednotce tak, jak je specifikováno v žádosti žalobkyně o dodatečné povolení stavby a v projektové dokumentaci, mění způsob užívání (části) jednotky č. X, o kterém bylo stavebním úřadem pravomocně rozhodnuto. Podmínka spočívající v nezměněném způsobu užívání ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona s ohledem na ustanovení § 2 odst. 4 stavebního zákona znamená, že nesmí dojít ke změně ve způsobu užívání v jakékoli části stavby. Tomu odpovídá též právní úprava plynoucí z ustanovení § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona. Námitka žalobkyně, že se způsob užívání stavby stavební úpravou nemění, tedy není důvodná.
29. Z ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona dále plyne, že stavební povolení ani ohlášení nevyžadují pouze takové stavební úpravy, které splňují kumulativně všechny v něm uvedené předpoklady. Pokud žalobkyně uvádí, že stavební úprava nezasahovala do nosných konstrukcí stavby, neměnila vzhled stavby, nevyžadovala posouzení vlivů na životní prostředí, nemohla negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nešlo o stavební úpravu stavby, která je kulturní památkou, nejsou tyto skutečnosti z hlediska napadeného rozhodnutí významné. Ačkoli stavební úřad ve výroku prvostupňového usnesení zjednodušeně označil stavbu, o jejíž dodatečné povolení žalobkyně žádala, jako připojení jednotky na vnitřní kanalizaci bytového domu, žalovaný v napadeném rozhodnutí v souladu s obsahem žádosti, na níž odkazuje výrok prvostupňového rozhodnutí, pokud jde o specifikaci zastavovaného řízení, vycházel z toho, že dodatečné povolení se týká připojení jednotky na vnitřní kanalizaci bytového domu a vybudování sociálního zařízení v nebytové jednotce. Z popisu provedených stavebních úprav, které zahrnovaly

mj. sádrokartonové zdi a rozvody, i jejich vyhodnocení jako stavební úpravy měnící způsob užívání části kanceláře na koupelnu a WC je zřejmé, že nejde o dodatečné povolení stavby kanalizační přípojky, tedy samostatnou stavbu tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě dle § 3 odst. 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, jež by dle § 103 odst. 1 písm. e) bodu 10 stavebního zákona nevyžadovala stavební povolení ani ohlášení.

30. Žalovaný na základě žalobkyní předložené projektové dokumentace konstatoval, že stavební úprava předpokládá napojení odpadního potrubí ze sprchového koutu, WC a umyvadla do stávající kanalizační stoupačky, která není jejím výlučným vlastnictvím. Je tedy nezbytné doložit souhlas společenství vlastníků s napojením, které představuje zásah do společného vlastnictví, jež je ve správě společenství vlastníků. Žalovaný též vysvětlil, že předmětná stavební úprava a na ni navazující změna užívání části stavby není bez zásahu do společných částí možná. Poukaz žalovaného na kompetenci spoluvlastníků k řešení nezákonného zásahu do společných částí v kontextu napadeného rozhodnutí je třeba chápat tak, že stavební úřad není oprávněn případný nedostatek souhlasu se zásahem do společných částí nahradit. Ačkoli to žalovaný neuvedl explicitně, je z napadeného rozhodnutí patrné, že stavební úpravy, které mění účel užívání části jednotky a zasahují do společných částí domu – vnitřní kanalizace, znamenají změnu této společné část. Žalobkyně nesporně, že vnitřní kanalizace je společnou částí domu, což u jednotky vymezené dle zákona o vlastnictví bytů odpovídá též ustanovení § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 [u jednotek vymezených dle občanského zákoníku pak § 1160 odst. 1 občanského zákoníku a § 6 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím]. Z ustanovení § 105 odst. 1 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona plyne, že k ohlášení stavby (žádosti o stavební povolení) je stavebník povinen připojit doklad prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavební záměr (stavbu nebo opatření), anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Tato ustanovení se uplatní též v případě dodatečného povolení dle § 129 odst. 2 stavebního zákona. Jelikož žalobkyně nebyla výlučným vlastníkem části stavby, na níž jsou stavební úpravy prováděny, byla povinna doložit soukromoprávní doklad o právu k jejich provedení. Vlastníku jednotky ze zákona nesvědčí právo změnit společné části, a to ani dle ustanovení § 1175 odst. 1 občanského zákoníku, které tímto právo upravovat svou jednotku a užívat společné části limituje. Soud se ztotožňuje s žalovaným, že napojením sprchového koutu, WC a koupelny na vnitřní kanalizaci dochází ke změně na této společné část, a proto stavební úřad nepochybil, pokud po žalobkyni požadoval doložit k žádosti o dodatečné povolení stavby doklad o právu změny na společné části provést.
31. V daném případě nelze přehlédnout, že podmínka souhlasu společenství vlastníků s napojením na kanalizaci byla zdůrazněna v pravomocném rozhodnutí o povolení užívání dodatečně povolené stavby – připojení na vodovodní stoupačky. Změna právní úpravy v podobě přijetí občanského zákoníku a ustanovení § 1175 odst. 1 občanského zákoníku neznamená, že by se tato podmínka již neměla uplatnit. Ostatně i z uvedeného ustanovení plyne omezení vlastníka jednotky, který má sice právo upravovat svůj byt, avšak nesmí přitom mimo jiné změnit společné části. Změna v užívání jednotky z kočárkárny na kancelář byla původně na základě žádosti žalobkyně povolena s tím, že jde o kancelář ke

konkrétní bytové jednotce, bez sociálního zařízení. Z obsahu spisu (zejména z žádosti o povolení změny v užívání na sklad, stanoviska společenství vlastníků k dodatečně povolenému napojení na vodovod a z rozhodnutí o dodatečném povolení stavby – připojení na vodovodní stoupačky a jeho užívání), je zřejmé, že žalobkyně si byla nesouhlasu společenství vlastníků s napojením na vnitřní kanalizaci a potřeby jeho získání vědoma. Pokud žalobkyně bytovou jednotku, jíž měla kancelář (jednotka č. X) sloužit, samostatně bez souvisejících soukromoprávních ujednání převedla, sama si svým jednáním ztížila či znemožnila užívání jednotky č. X k povolenému účelu (a zapříčinila, že právo ke stavbě nebude možné za účelem řádného užívání stavby ani omezit - § 172 odst. 2 stavebního zákona). Tato skutečnost nepředstavuje zákonný důvod pro to, aby stavební úřad od požadavku doložení dokladu o právu v řízení o dodatečném povolení předmětné stavební úpravy upustil. Stavební úřad nebyl oprávněn hodnotit (ne)důvodnost odeprání souhlasu a případně jej nahradit svým rozhodnutím, neboť zákon takový postup neumožňoval. Bez zákonného podkladu je zásah stavebního úřadu do vlastnického práva bytových spoluvlastníků vyloučen (čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky). Námitky žalobkyně tedy nejsou důvodné.

32. Pro posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí, jímž bylo potvrzeno usnesení stavebního úřadu o zastavení řízení pro vady žádosti z důvodu nedoložení dokladu o právu provést stavební úpravu, není významná kvalita provedení stavebních úprav ani odborná způsobilost osoby, která úpravy provedla. Posouzení těchto otázek má místo až v rámci věcného projednání žádosti, ke kterému však s ohledem na neodstraněné vady žádosti nedošlo. Vady v provedení stavební úpravy mohou být důvodem k zamítnutí žádosti o její dodatečné povolení, bezvadné provedení stavební úpravy však samo nepostačuje k tomu, aby bylo možné žádost věcně projednat a kladně o ní rozhodnout.
33. Pokud žalobkyně namítá též obecně nezákonnost postupu stavebního úřadu ve vztahu k úkonům mimo řízení o žádosti žalobkyně ze dne 22. 5. 2017 (výzva k bezodkladnému zastavení prací ze dne 30. 8. 2016, zahájení řízení o odstranění stavby, rozhodnutí o náhradě nákladů za porušení právní povinnosti ze dne 8. 9. 2016, požadavek doložení projektové dokumentace), soud konstatuje, že i kdyby byl některý z těchto úkonů zatížen nezákonností, nemohla by taková vada mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Z tohoto důvodu se soud zákonností těchto úkonů blíže nezabýval. Soud upozorňuje, že je třeba rozlišovat řízení o dodatečném povolení stavby, jehož výsledkem je napadené rozhodnutí, a řízení o odstranění stavby. Soud připomíná, že důvodnost žaloby může mít za následek pouze taková vada řízení, která mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 6. 2003, č. j. 6 A 12/2001 - 51, publ. pod č. 23/2003 Sb. NSS, ze dne 18. 3. 2004, č. j. 6 A 51/2001 - 30, publ. pod č. 494/2005 Sb. NSS, ze dne 15. 6. 2011, č. j. 2 As 60/2011-101, či ze dne 21. 2. 2018, č. j. 6 As 376/2017-22). Ani namítané průtahy v řízení v podobě porušení lhůty pro rozhodnutí o odvolání a pro vyřízení stížnosti na nesprávný úřední postup nemohou mít samy o sobě vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. V tomto směru soud odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2003, č. j. 6 A 171/2002 - 41, v němž konstatoval, že „*průtahy v řízení lze charakterizovat jako nečinnost správního orgánu. Procesní ochrana proti této nečinnosti musí směřovat k jejímu ukončení, tj. k tomu, aby správní orgán ve věci jednal a rozhodl. Průtahy v řízení nemají zpravidla vliv na zákonnost meritorního rozhodnutí. Z těchto důvodů nelze rozhodnutí správního orgánu zrušit pouze pro průtahy v řízení.*“ Ačkoli nelze vyloučit situaci, kdy průtahy v řízení budou v kombinaci s dalšími okolnostmi nastalými v průběhu správního řízení představovat porušení

procesních předpisů, které by mohlo způsobit nezákonnost rozhodnutí správního rozhodnutí a vést k jeho zrušení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2014, č. j. 4 As 108/2013 – 69), žalobkyně žádné takové skutečnosti netvrdila. Ani tyto námitky žalobkyně tedy soud důvodnými neshledal.

34. Námitky nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí z důvodu nevypořádání odvolacích námitek a možné podjatosti vedoucí stavebního úřadu byly uplatněny až v replice po uplynutí lhůty pro podání žaloby (§ 71 odst. 2 věta druhá a § 72 odst. 1 s. ř. s.), a proto soud k těmto námitkám nepřihlédl a přezkoumatelnost napadeného rozhodnutí posuzoval toliko v rozsahu, zda nebrání přezkumu v rámci včas uplatněných žalobních bodů (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 3. 2011, č. j. 7 Azs 79/2009 -84, č. 2288/2011 Sb. NSS). Z napadeného rozhodnutí je patrné, jakými úvahami byl žalovaný veden a v jaké závěry jeho úvahy vyústily. Napadené rozhodnutí bylo možné z hlediska včas uplatněných žalobních bodů přezkoumat.
35. Vzhledem k tomu, že soud neshledal včas uplatněné žalobní body důvodnými, přičemž nezjistil žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlédnout i bez námítka, byla žaloba zamítnuta jako nedůvodná (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
36. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nebyla v řízení úspěšná, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení nevznikly žádné náklady převyšující náklady na běžnou administrativní činnost.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, 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.

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.

Praha 30. července 2019

Shodu s prvopisem potvrzuje. B. M.

Mgr. Jitka Zavřelová, v. r.
předsedkyně senátu