



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ivanky Havlíkové a soudců JUDr. Naděždy Řehákové a Mgr. Martina Kříže v právní věci

žalobkyně: **Ing. J. K.**, bytem [adresa],
zastoupena JUDr. Ing. Mgr. Pavlem Sorokáčem, MBA, advokátem se sídlem
Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1,

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2,
110 01 Praha 1,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28. 7. 2017, č. j.: MHMP 1098293/2017, sp.
zn. S-MHMP 1097765/2017/STR

takto:

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

Odůvodnění:

I. Stručné vymezení věci a dosavadního průběhu řízení

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala přezkoumání rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu (dále jen „žalovaný“) označeného v záhlaví, kterým žalovaný ve výroku I. zamítl odvolání Ing. J. K. (dále též „manžel žalobkyně“) jako opožděné podle § 92 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) a ve výroku II. zamítl odvolání žalobkyně podle § 90 odst. 5 správního řádu proti usnesení Úřadu městské části Praha 15, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) ze dne 13. 12. 2016, č. j. ÚMČ P15 61733/2016/OST/Ahe, sp. zn. 48767/2015/OST/Ahe, a toto usnesení stavebního úřadu potvrdil. Uvedeným usnesením stavební úřad zastavil řízení o dodatečném povolení stavby, neboť nebyly odstraněny vady žádosti, konkrétně žalobkyně a její manžel nepředložili souhlasy většiny vlastníků bytových jednotek dle stanov společenství vlastníků bytových jednotek.
2. Z předloženého správního spisu vyplývají tyto pro věc rozhodné skutečnosti:

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

3. Žalobkyně a její manžel v průběhu roku 2014 provedli na své bytové jednotce č. x v bytovém domě č. p. x v k. ú. H., ul. G., P. 10 postupně stavební úpravy spočívající kromě jiného v přemístění dveří ve vnitřní nosné zdi mezi pokoji (zazdění původních dveří a vyřezání otvoru pro dveře nové), a dále v dispozičních úpravách bytu (úprava jádra, přemístění příčné zdi). Na základě podnětu k prošetření provedl stavební úřad dne 26. 8. 2014 kontrolní prohlídku, při které zjistil, že výše uvedená stavba je rozestavěna bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu.
4. Stavební úřad dne 4. 9. 2014 oznámil zahájení řízení o odstranění stavby (č. j. 47340/2014/OUPSU/JMü) podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Žalobkyně s jejím manželem v rámci tohoto řízení podali žádost o dodatečné povolení stavby podle § 129 odst. 2 stavebního zákona. Stavební úřad proto řízení o odstranění stavby přerušil usnesením ze dne 14. 10. 2014, č. j. 47340/2014/OUPSU/JMü, a výzvou z téhož dne č. j. 52800/2014/OUPSU/JMü, je vyzval, aby odstranili vady podané žádosti, konkrétně, aby doplnili 1) o souhlasy vlastníků bytových jednotek dle stanov společenství vlastníků, a 2) o stanoviska dotčených, blíže vyjmenovaných orgánů. K tomu jim poskytl lhůtu 60 dnů a poučil o následcích neodstranění vad žádosti. Současně přerušil i řízení o dodatečné povolení stavby.
5. Žalobkyně a její manžel v průběhu řízení několikrát požádali o prodloužení lhůty k doplnění žádosti, kterým stavební úřad vyhověl usneseními ze dne 4. 2. 2015, ze dne 31. 3. 2015 a ze dne 1. 7. 2015 a lhůtu jim postupně prodlužoval až do 30. 9. 2015. Poprvé jim žádost o prodloužení lhůty zamítl usnesením ze dne 6. 10. 2015, kdy hned poté dne 7. 10. 2015 usnesením řízení o žádosti zastavil. Odvolací správní orgán následně rozhodnutí o zamítnutí žádosti o prodloužení lhůty k odvolání žalobkyně a jejího manžela zrušil rozhodnutím ze dne 22. 7. 2016, neboť shledal, že důvody pro nedoložení souhlasu s provedenými stavebními úpravami nejsou na straně stavebníků a jsou zapříčiněny postupem výboru SVJ G. a stavebníci učinili vše, co po nich lze spravedlivě požadovat pro to, aby souhlasy vlastníků doložili. S ohledem na tuto skutečnost žalovaný dále zrušil rozhodnutím ze dne 25. 7. 2016 i rozhodnutí stavebního úřadu o zastavení řízení a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Stavební úřad proto žádosti o prodloužení lhůty znovu vyhověl usnesením ze dne 22. 8. 2016, tentokrát s termínem do 30. 11. 2016.
6. Další žádost o prodloužení lhůty ze dne 24. 11. 2016 stavební úřad zamítl usnesením ze dne 1. 12. 2016, č. j. ÚMČ P15 59780/216/OST/AHe. Vzhledem k tomu, že se žalobkyni a jejímu manželi nepodařilo v uvedené lhůtě odstranit, vydal stavební úřad rozhodnutí ze dne 13. 12. 2016, kdy opět řízení o žádosti zastavil. Žalobkyně nyní žalobou napadá rozhodnutí žalovaného, který v jejím případě odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil rozhodnutím označeným v záhlaví tohoto rozsudku.

II. Žaloba

7. Předně žalobkyně obecně tvrdila, že nesprávným právním posouzením věci správními orgány byla zasažena její veřejná subjektivní práva, zejména práv zaručené v čl. 2 odst. 4 ve spojení s odst. 3 Ústavy, jakož i čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“), její základní lidské právo podle čl. 11 odst. 1 věty první Listiny a její vlastnické právo spočívající v právním panství nad věcí ve smyslu § 1011 a § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

8. V hlavní žalobní námitce žalobkyně pak tvrdila, že požadavek na doložení souhlasu vlastníků bytových jednotek dle stanov Společenství vlastníků jednotek G. x – x (dále jen „SVJ G.“), nemá žádnou oporu v právní úpravě. K tomuto závěru ji vedly tyto argumenty:
9. Zaprvé namítla, že okruh účastníků řízení pro řízení o dodatečném povolení stavby je stejný, jako v případě stavebního řízení, což dovozuje z doslovného znění § 129 odst. 3 stavebního zákona, resp. § 109, na který se v něm odkazuje. Poznamenala, že předchozí právní úprava § 109 výslovně uváděla mezi účastníky též společenství vlastníků jednotek ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu, anebo pozemku. Nyní tomu ovšem již tak není. Dále s odkazem na rozsudek NSS sp. zn. 1 As 6/2011-347 připomněla, že výčet v § 109 odst. 1 stavebního zákona je taxativní a vylučuje obecnou právní úpravu účastenství v § 27 správního řádu. Stávající právní úprava proto nikde nestanoví postavení společenství vlastníku jednotek jako automatického účastníka řízení. Proto nebylo důvodné požadovat doložení souhlasů dle stanov SVJ G.
10. Bytový dům s bytovou jednotkou žalobkyně navíc tvoří komplex s dalšími bytovými domy v řadové zástavbě. Žalobkyně proto považovala za nelogické dokládat souhlasy tří čtvrtin všech vlastníků tohoto komplexu, když většina členů SVJ G. nemůže být stavbou nijak dotčena ani ohrožena.
11. Zadruhé žalobkyně namítla, že ani § 110 stavebního zákona, který upravuje náležitosti žádosti o dodatečné povolení stavby, nezahrnuje požadavek na doložení kvalifikovaného souhlasu ostatních vlastníků bytových jednotek Stavební úřad a později žalovaný tak dle názoru žalobkyně překročili mantinely ústavnosti, zejména čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť požadovali něco, co zákon výslovně nepředepisuje. Takový postup považovala žalobkyně nejen za nezákonný, ale i za diskriminační vůči žadatelům o stavební povolení. Výčet obsahových náležitostí žádosti podle § 110 stavebního zákona je taxativní. Správní orgány si proto uvedené ustanovení vykládaly extenzivně, aniž by tomu svědčil právní důvod.
12. Správní orgány neuvedly jediný relevantní důvod, proč je třeba doložení právě tohoto podkladu, pouze uvedly, že je pro toto řízení nezbytný. Judikatura Nejvyššího soudu, konkrétně rozsudek ze dne 29. 4. 2015, č. j. 22 Cdo 613/2013, potvrzuje její názor, že stavební úřady nejsou v žádném případě oprávněny požadovat souhlasy vlastníků jednotek. Správní orgány nebyly oprávněny zohlednit stanovy SVJ G., které zajišťují fungování nebo chod právnických osob. Otázku případného nedodržení stanov je oprávněn řešit jiný orgán, nikoliv stavební úřad. Žalobkyně dodala, že předložila veškerý nezbytný materiál, který prokazuje, že stavba je způsobilá k užívání a nepředstavuje žádné riziko.
13. Zatřetí, správní orgány v případě žalobkyně překročily svou pravomoc také tím, že posuzovaly vlastnické otázky, které jsou obecně občanskoprávní povahy. Dále žalobkyně rozvinula úvahy o aplikaci § 57 správního řádu, podle kterého by dle jejího názoru mělo být postupováno, pokud by kterýkoliv z účastníků stavebního řízení namítal dotčení svého vlastnického práva realizací stavby. Stavební úřad každopádně nemůže suplovat činnost soudu. Rozhodné v této věci ovšem je, že v rámci stavebního řízení žádní další účastníci nefigurovali.
14. Žalobkyně navrhla, aby soud napadené rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

15. V rámci žaloby podala žalobkyně též návrh na přiznání odkladného účinku, o kterém soud rozhodl usnesením ze dne 19. 10. 2017, č. j. 9 A 168/2017-20, tak, že žalobě odkladný účinek nepřiznal.

III. Vyjádření žalovaného

16. Žalovaný ve vyjádření k žalobě ze dne 27. 11. 2017 nejdříve uvedl, že cílem napadeného rozhodnutí nebylo, jakkoliv poškodit žalobkyni na právech. Odkaz na vlastnické právo ve vztahu k občanskému zákoníku je přílehlavé. Je však nutno respektovat, že stejně platí vlastnické právo i v rámci společného vlastnictví společných prostor a nosných konstrukcí bytového domu, které jsou ve společném vlastnictví všech vlastníků bytových jednotek.
17. K hlavní námitce žalovaný uvedl, že požadavek na doložení souhlasu většiny vlastníků bytových jednotek podle stanov společenství je plně v souladu s § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Stavební úřad se nemůže od tohoto postupu jakkoliv odchýlit.
18. Odkázal na § 1160 odst. 2 občanského zákoníku a § 5 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády“), které stanoví, co se rozumí společnými částmi domu. Připomněl, že v daném případě žalobkyně nedovoleně zasáhla do nosné konstrukce bytového domu, která je společnou částí. Podle § 109 písm. b) stavebního zákona je účastníkem stavebního řízení vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem. Vzhledem ke společnému vlastnictví společných částí domu byla v důsledku realizace stavby žalobkyně přímo zasažena věcná práva ostatních vlastníků bytových jednotek SVJ G. Nesouhlasil proto s tvrzením žalobkyně, že v daném případě došlo ze strany správních orgánů k překročení jejich kompetence správních orgánů.
19. Žalovaný navrhl, aby byla žaloba zamítnuta jako nedůvodná.

IV. Replika žalobkyně

20. Žalobkyně zaslala soudu dne 21. 12. 2017 repliku. V ní se ohradila proti tvrzení, že stavebními úpravami zasáhla do práv ostatních vlastníků, neboť jak plyne z podkladů doložených ve správním spisu, stavební záměr byl realizován způsobem, který vyhovoval nosné konstrukci a jejímu účelu, přičemž zachováním stavby není ohrožena bezpečnost ani veřejný zájem. Ustanovení právních předpisů, na které ve vyjádření odkázal žalovaný, mají význam právě co do ochrany oprávněných zájmů jiných osob, zejména obývajících stejnou nemovitost, aby nedošlo ke zhroucení objektu. Žalobkyně ale doložila všechny nezbytné, zejména technické podklady potvrzující, že stavbu lze realizovat a že se nijak nedotkla věcných práv ostatních vlastníků bytových jednotek, z toho sama žalobkyně dovodila, že materiálně byla stavba zrealizována v pořádku, přičemž ve vztahu k nosné zdi žalobkyně toliko využila právo ke svému spoluvlastnickému podílu.
21. Žalobkyně setrvala na svém názoru, že požadavek na doložení většiny souhlasu vlastníků bytových jednotek podle stanov SVJ G. je zcela mimo kompetenci stavebního úřadu a nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně. K poukazu žalovaného na § 110 odst. 2 písm. a), které žalobkyně doslovně citovala, uvedla, že se na daný skutkový stav vůbec nevztahuje, neboť žalobkyně s jejím manželem v rámci stavebního řízení nevystupovala v pozici stavebníka jako SVJ, což by naopak odůvodňovalo požadavek na doložení rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu. Proto žalobkyně konstatovala, že v stavebním zákoně neexistuje opora pro to, aby jakýkoliv jiný

stavebník, než právě společenství vlastníků jednotek, byl povinen doložit souhlas ostatních vlastníků bytových jednotek, ač si je vědoma blíží se účinnosti novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb., kde je již tento požadavek zakomponován.

V. Posouzení věci Městským soudem v Praze

22. Ve věci samé rozhodl soud bez nařízení jednání, neboť účastníci jeho nařízení nepožadovali (§ 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s. ř. s.“). Soud zároveň postupoval podle ust. § 56 odst. 1 s.ř.s., podle kterého *„Soud projednává a rozhoduje věci podle pořadí, v jakém k němu došly; to neplatí, jsou-li u věci dány závažné důvody pro přednostní projednávání a rozhodování věci.“* Závažný důvod pro přednostní projednání věci soud shledal ve skutečnosti sdělené zástupcem žalobkyně v podání ze dne 26. 1. 2018, že stavební úřad usnesením ze dne 22. 1. 2018 oznámil žalobkyni pokračování v řízení o odstranění stavby a citované usnesení připojil.
23. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán. Vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 a 2 věta první s. ř. s.), tj. z právní úpravy účinné ve znění poslední změny stavebního zákona relevantní pro tuto věc, tedy do 31. 7. 2017. Žalobci navržené důkazy soud neprovedl, neboť jsou součástí správního spisu.
24. Žaloba není důvodná.
25. Soud o věci uvažil takto:
26. Předmětem sporu mezi účastníky řízení je jediná právní otázka, tj. zda byla žalobkyně se svým manželem v rámci stavebního řízení o dodatečném povolení stavby povinna doložit souhlas většiny vlastníků okolních bytových jednotek v bytovém domě, v němž provedla stavební úpravu, která se týkala nosné konstrukční části.
27. Podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona v relevantním znění *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.* Z toho vyplývá, že pro stavební úpravy, jimiž se do nosných konstrukcí stavby zasahuje, se stavební povolení vyžaduje.
28. Podle § 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 odst. 2 téhož 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*

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

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. (podtržení doplnil soud).

29. Podle § 109 téhož zákona účastníkem stavebního řízení je pouze
- a) stavebník,
 - b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,
 - c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,
 - d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,
 - e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,
 - f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno,
 - g) osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.
30. Ustanovení § 110 stavebního zákona pak upravuje konkrétní náležitosti žádosti o stavební povolení, které nutno přiměřeně použít i na řízení o dodatečném povolení stavby. Podle odst. 2 tohoto ustanovení k žádosti stavebník připojí
- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“), (podtržení doplněno soudem)
 - b) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů,
 - c) plán kontrolních prohlídek stavby a případně plán provedení kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby z hlediska jejich budoucího využití zpracovaný nezávislým expertem na náklady stavebníka,
 - d) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy⁴⁾,
 - e) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.
31. Z výše citované právní úpravy vyplývá, že společenství vlastníků bytových jednotek není výslovně uvedeno ani jako účastník stavebního řízení, resp. řízení o dodatečném povolení stavby a jeho souhlas není zákonem výslovně vyžadován ani jako náležitost žádosti podle § 129 odst. 2. Potud se tedy lze ztotožnit s tvrzeními žalobkyně.

32. Žalobkyně správně upozornila, že tomu tak bylo dříve za účinnosti předchozí právní úpravy, tj. do 31. 12. 2012. Stavební zákon společenství vlastníků jednotek, jako právnickou osobu *sui generis*, mezi účastníky řízení za určitých okolností připouštěl výslovně. Novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která nabyla účinnosti 1. 1. 2013, však od této právní úpravy upustil. Důvodová zpráva k této novele na to reagovala slovy: „Vypouští se úprava postavení společenství vlastníků jednotek podle zvláštního předpisu, jelikož představuje nefunkční rozšíření okruhu účastníků územního řízení. Bez zákonného zmocnění k zastupování vlastníků jednotek mají vlastníci jednotek postavení samostatných účastníků řízení a v případě, že společenství jedná na základě zmocnění, uplatní se obecná úprava (§ 33 a 34 správního řádu). Původním záměrem vypouštění ustanovení bylo nahradit velký počet účastníků územního řízení v případech staveb rozdělených na jednotky společenstvím vlastníků jednotek. Přijatá formulace však představuje duplicitní ustanovení, neboť Listinou základních práv a svobod zaručenou ochranu vlastnického práva vlastníků jednotek a spoluvlastníků příslušných pozemků nemůže nahradit, nehledě na to, že použitá dikce umožňuje účast jakéhokoli sdružení vlastníků jednotek v jakémkoli územním řízení bez omezení, což se míjí se smyslem dané právní úpravy. (...) Praxe ukázala, že samostatné vymezování společenství vlastníků jednotek jako účastníka stavebního řízení je nejen nadbytečné, ale i zavádějící. Postavení společenství vlastníků jednotek ani vlastníků jednotlivých jednotek jako účastníků řízení tím není omezeno. Společenství nebo vlastníci jednotek mohou být účastníky řízení jako stavebníci, vlastníci jednotek jsou účastníky jako "vlastníci stavby" nebo jako sousedé. Případnou administrativní náročnost při doručování velkému počtu účastníků řízení u domů s mnoha jednotkami lze řešit s použitím § 144 správního řádu o řízení s velkým počtem účastníků.“
33. Nelze se však ztotožnit s názorem žalobkyně, že důsledkem této změny právní úpravy je, že vlastníci bytových jednotek při úpravách svých bytových jednotek, které zasahují do nosných konstrukcí bytu, byť uvnitř své bytové jednotky, nemusí respektovat spoluvlastnické právo ostatních vlastníků jednotek sdružených ve stejném společenství.
34. Podle § 5 odst. 1 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které bylo přijato k provedení občanského zákoníku, *společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu.* Podle odst. 2 téhož ustanovení jsou společnými částmi domu dále vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách. (podtržení doplnil soud). Ke společným částem domu mají vlastnické právo všichni členové společenství.
35. Zákonodárce tedy výslovně stanovil, které části bytového domu považuje za společné a je tomu tak i v případě nosné zdi uvnitř bytu žalobkyně, která byla předmětem stavebních úprav. Zde je nutno při interpretaci výše citovaných norem vycházet zejména z jejich smyslu a účelu. Smyslem § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, který upravuje přílohy žádosti o stavební (resp. ve spojení s § 129 odst. 2, dodatečné stavební) povolení je, aby byl

stavební záměr prováděn na nemovitostech, které stavebníkovi patří, tj. ke kterým má stavebník vlastnické právo. Jestliže však není jeho vlastnické právo (právní panství nad věcí) výlučné, musí doložit takový doklad o právu [§ 110 odst. 2], který je schopen prokázat oprávněnost realizovat stavební záměr v souladu s vůlí dotčených vlastníků (spoluvlastníků). Obdobně ust. § 109 písm. b) téhož zákona ve vymezení účastenství v řízení sleduje zájem na tom, aby o stavbě byli informováni a mohli se k ní vyjádřit ti, jichž se realizace stavby dotýká, tedy i SVJ jako vlastníků společných částí domu, v němž se bytová jednotka žalobkyně nachází, respektive vlastníci ostatních bytových jednotek/spoluvlastníci bytového domu.

36. Povinnost žádat o povolení ke stavebním úpravám nosných konstrukcí není ve stavebním zákonu stanovena náhodně. Naopak, je tomu tak právě proto, aby o takových podstatných změnách, které mohou ve svém důsledku negativně ovlivnit celou stavbu, proběhlo řádné řízení, v němž se budou moci vyjádřit všichni dotčení vlastníci (zde spoluvlastníci) a případně upozornit na možné, případně již projevené negativní důsledky takových úprav. Dopady, které by mohl mít výklad žalobkyně, by v extrémních případech mohly být destruktivní, neboť pokud by více vlastníků jednotek učinilo zásahy do nosných částí, či jiných společných částí stavby bez vědomí ostatních a zejména stavebního úřadu, bránilo by to též primární funkci stavebního úřadu v rámci povolování staveb, tj. vyhodnocovat důsledky stavebního záměru na okolí a bezpečnost.
37. Podstatou spoluvlastnictví pak obecně je výkon vlastnického práva společně s ostatními spoluvlastníky a to v míře odpovídající jejich podílům. Už jen z tohoto důvodu nemohl soud dát za pravdu žalobkyni v tom, že provedením stavebních úprav bez stavebního povolení nijak nezasáhla do práv ostatních vlastníků, protože stavební záměr byl realizován způsobem, který vyhovoval nosné konstrukci a jejímu účelu. Žalobkyně totiž svým postupem, kdy prováděla stavební úpravy podléhající schvalování kompetentního orgánu bez jakéhokoliv povolení, neumožnila ostatním členům společenství výkon jejich práv nad společnými částmi domu, ani se hájit v rámci řízení o povolení stavby, a nepřiměřeně spoléhala na to, že stavbu zlegalizuje dodatečně, kdy stavební úřad i ostatní členy SVJ G. postaví tak řečeno „před hotovou věc“. Takový výkon spoluvlastnického práva vykazuje známky jeho zneužívání, resp. obcházení. *„Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srovnej nálezy Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000). Uvedená omezení je nutno vykládat tak, aby vlastník jednotky nebyl ve výkonu svého vlastnického práva k jednotce omezován více, než je potřebné pro ochranu vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek.“* (viz rozsudek NS ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, č. 17/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.
38. Povaha vlastnického, resp. spoluvlastnického práva typicky kategorizována jako soukromoprávní, nemůže být důvodem k jejich ignorování při uplatňování veřejných subjektivních práv v rámci stavebního řízení, neboť to na jejich platnost nemá žádný vliv. Proto právo rozhodovat o zásazích do této zdi měli všichni spoluvlastníci v SVJ G.
39. K judikatuře Nejvyššího soudu, na kterou odkazuje žalobkyně, soud uvádí, že ji žalobkyně účelově vytrhává z kontextu. Předně Nejvyšší soud v uvedené věci rozhodoval o právním základu, který se vztahoval k právní úpravě platné před účinností občanského zákoníku, tedy za platnosti a účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., a o skutkovém základu, který spočíval ve vybourání *nenosné* příčky mezi pokoji uvnitř bytové jednotky, k němuž není podle

stavebního zákona třeba ani stavební ohlášení. V uvedeném rozsudku pouze vyslovil, že „[o]mezování vlastníka při vnitřních úpravách jeho jednotky, jež neohrožují výkon vlastnického práva jiného vlastníka jednotky, ani nemění vzhled domu, by bylo i v rozporu s ústavním principem ochrany vlastnického práva. Žalovaná tedy k úpravám bytové jednotky spočívajícím ve vybourání nenosné příčky mezi pokoji souhlas ostatních vlastníků jednotek nebo souhlas shromáždění nepotřebovala.“ Současně však dodal, že „[u]vedené závěry se však neprosadí tehdy, když spolu s úpravou jednotky má dojít k zásahu do společných částí budov.“ Dovedil, že ke schválení vnitřní stavební úpravě společných částí domu postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, nikoliv, že není třeba žádného souhlasu.

40. Kromě toho, že Nejvyšší soud vycházel ze svých dřívějších rozhodnutí, odkázal i na rozsudek NSS ze dne 24. 3. 2011, č. j. 9 As 73/2010-138, který se zabýval obdobnou problematikou a rovněž dospěl k závěru o nezbytnosti doložení tří čtvrtinové většiny souhlasů vlastníků bytových jednotek. NSS v tomto rozsudku dovedl, že „*třetí větu § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je třeba vykládat tak, že jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy jednotky, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jimiž se nemění ani vzhled domu, a nemají-li tyto práce za důsledek změnu užívání stavby či změnu stavby (§ 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů), postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.*“
41. Soud tedy konstatuje, že stavební úřad, resp. žalovaný nepochybil, pokud po žalobkyni požadovali většinový souhlas SVJ G. k provedeným stavebním úpravám pro účely řízení o dodatečném stavebním povolení, neboť jim takový postup ukládá zákon (§ 109 písm. b), § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona) a kdy současně stanoví SVJ, jehož je žalobkyně členkou, respektive jednotliví vlastníci bytových jednotek jako spoluvlastníci domu závazně stanovili pravidla pro správu společných částí domu (k obdobnému závěru dospěl NSS též ve věci, která se vztahovala již k předchozímu stavebnímu zákonu č. 50/1976 Sb. v rozsudku ze dne 10. 11. 2004, č. j. 3 As 50/2003, kdy v právní větě uvedl „*Nedoložení většinového souhlasu spoluvlastníků domu, kteří jimi jsou v době rozhodování stavebního úřadu, podle § 139 odst. 2 občanského zákoníku, s dodatečným povolením stavebních úprav provedených nájemcem brání rozhodnutí o jejich dodatečném povolení podle § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona.*“).
42. Pokud žalobkyně namítla, že správní orgány překročily svou pravomoc, neboť posuzovaly vlastnické otázky, které jsou občanskoprávní povahy, a přednesla úvahy o aplikaci § 57 správního řádu, soud nepovažuje námitku za důvodnou. Z předložených správních spisů jasně vyplývá, že správní orgány neposuzovaly otázku vlastnických vztahů, ale pouze otázku oprávněnosti žalobkyně a jejího manžela provádět úpravy bytu zasahující do zdi, která byla ve spoluvlastnictví všech členů SVJ G., takové posouzení jim dle stavebního zákona náleží a správní orgány proto nevybočily z mezí své působnosti ve smyslu § 1 citovaného zákona.
43. Žalobkyně své tvrzení, že byla zasažena na svých veřejných subjektivních právech podle čl. 2 odst. 4 ve spojení s odst. 3 Ústavy, čl. 2 odst. 3 a čl. 11 odst. 1 věty první Listiny a § 1011 a § 1012 občanského zákoníku nijak blíže nekonkretizovala, neuvedla, jakým způsobem se stavební úřad, resp. žalovaný ve svém rozhodnutí dopustili porušení uvedených ustanovení, její tvrzení je tak neurčité a soud se k němu proto nemůže blíže vyjádřit. Pro úplnost tak pouze uvádí, že posouzení porušení práv vyplývajících pro žalobkyni z občanského zákoníku nepřísluší správnímu orgánu ani následně soudu ve správním soudnictví.

44. Soud nad rámec nezbytně nutného také připomíná, že ustálená judikatura NSS považuje realizaci stavby bez stavebního povolení za porušení stavební kázně. Z tohoto důvodu není možné, aby na splnění podmínek pro dodatečné povolení stavby byly kladeny nižší nároky než v případě žádosti o vydání stavebního povolení (viz např. rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2007, č. j. 1 As 46/2006-75, č. 1202/2007 Sb. NSS). Pro úplnost soud dále uvádí, že pozdější úprava ust. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona od 1. 1. 2018 již předpokládá souhlas s provedením stavebního záměru podle § 184a, kde se v odstavci 1 stanoví „*Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*“ I když se jedná o právní úpravu účinnou po vydání rozhodnutí správních orgánů obou stupňů, je zřejmé, že úmyslem zákonodárce bylo blíže zpřesnit povinnost žadatele doložit souhlas spoluvlastníků stavby s jeho záměrem.

VI. Závěr a náklady řízení

45. S ohledem na výše uvedené skutečnosti dospěl městský soud k závěru, že žaloba je nedůvodná a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
46. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 a 5 s. ř. s., podle kterého účastník, který měl ve věci úspěch, má právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Žalobkyně ve věci úspěch neměla, žalovanému žádné náklady přesahující míru jeho obvyklé činnosti nevznikly, a proto mu soud náhradu na nákladech řízení nepřiznal.

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). Připadne-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 hlavní straně jeho internetových stránek www.nssoud.cz v rámečku Rychlé odkazy – Úhrada soudních poplatků.

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

Praha 28. února 2018

JUDr. Ivanka Havlíková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.