



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Evy Pechové a soudkyň Mgr. Michaely Bejčkové a Mgr. Gabriely Bašné v právní věci žalobce **Společenství vlastníků jednotek domu Křemencova 2, čp. 1647 Praha 1**, se sídlem Křemencova 2/1647, 110 00 Praha 1, zastoupeného JUDr. Janem Fričem, advokátem se sídlem Štefánikova 65, 150 00 Praha 5, proti žalovanému **Ministerstvu kultury**, se sídlem Maltézské náměstí 471/1, 118 00 Praha 1, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. června 2012, čj. MK 40111/2012 OPP,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 25. června 2012, čj. MK 40111/2012 OPP, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 8 808 Kč do rukou jeho zástupce Mgr. Jana Friče, advokáta, ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

O d ů v o d n ě n í :

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče, rozhodnutím ze dne 31. ledna 2012 uložil žalobci pokutu ve výši 2500 Kč podle § 35 odst. 1 písm. h) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, neboť provedl změnu stavby před dokončením spočívající v osazení 3 kusů střešních ateliérových oken v bytě půdní vestavby domu v Křemencově 2, Praha 1. Tuto stavební úpravu provedl v rozporu se závazným stanoviskem vydaným podle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči. Proti rozhodnutí správního orgánu prvního stupně podal žalobce odvolání. Žalovaný napadeným rozhodnutím žalobcovo odvolání zamítl a rozhodnutí prvního stupně potvrdil.

Žalobce proti oběma rozhodnutím podal žalobu, kterou opírá o následující body:

Na prvním místě namítá, že nebyly naplněny zákonné předpoklady, aby nesl odpovědnost za danou stavební úpravu, neboť se vytýkaného jednání nedopustil; jako pořizovatelka a vlastník předmětných ateliérových oken se v průběhu řízení přihlásila paní V. R. (vlastník bytové jednotky č. 6). Žalobce nemůže být činěn odpovědným za jednání třetí osoby, které proběhlo proti jeho vůli. Neobstojí ani argumentace žalovaného, jenž objektivní odpovědnost žalobce za provedení stavebních úprav odvodil pouze z toho, že žalobce je právnickou osobou způsobilou zavazovat se v souvislosti se správou společných částí domu ve smyslu § 9 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Jednotlivá práva společenství vlastníků jednotek (SVJ) jsou stanovena v § 9a téhož zákona, z něhož rozhodně nevyplývá, že žalobce nese odpovědnost za případné stavební delikty jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Z výpisu z katastru nemovitostí lze nadto zjistit, že předmětný obytný dům je ve vlastnictví osob a žalobce nevlastní žádnou jednotku, ani není spoluvlastníkem společných částí domu.

Žalobce uvádí, že pokutu podle § 35 odst. 1 písm. h) zákona o státní památkové péči lze uložit toliko za jednání související s výkonem podnikání, což správní orgán prvního stupně vůbec nevzal v potaz, ačkoliv v závěru odůvodnění správně konstatoval, že žalobce není podnikatelským subjektem. Žalobce nesouhlasí s názorem žalovaného, že k naplnění skutkové podstaty smíšeného správního deliktu podle citovaného ustanovení postačí, pokud se daného jednání dopustí jakákoliv právnická osoba bez ohledu na to, zda je, nebo není podnikatelem.

Žalovaný rovněž mylně posoudil vlastnictví předmětných střešních oken. S odkazem na § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů žalovaný uvedl, že podle tohoto kogentního ustanovení střešní okna tvoří součást střechy, a spadají tedy do společných částí domu. Přitom není zřejmé, proč nezohlednil poskytnuté informace o občanskoprávních poměrech mezi žalobcem a paní R. Citované ustanovení uvádí pouze demonstrativní výčet a konstantní soudní judikatura se shoduje na tom, že pro určení, co spadá do společných částí domu, je určující prohlášení vlastníka (v daném případě smlouva o výstavbě, jež se k otázce oken v budově nevyjadřuje). Společné části domu jsou nadto primárně vymezeny podle svého účelu (zda slouží ke společnému užívání), což rozhodně neplatí v případě střešních oken osazených v bytové jednotce. Z obecných principů nabývání vlastnictví dále vyplývá, že původní členové žalobce nemohli nabýt spoluvlastnický podíl k něčemu, co nebylo předmětem kupní smlouvy a v okamžiku jejího uzavření ani neexistovalo. V této souvislosti žalobce odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 29 Cdo 406/2010.

Podle § 14 zákona o státní památkové péči si závazné stanovisko opatřuje vlastník kulturní památky, v tomto případě vlastník předmětné bytové jednotky, nikoliv žalobce. Dodatek v závorce (*správce, uživatel*) v odst. 2 téhož ustanovení nezprošťuje vlastníka, který za dodržení této povinnosti nese primární odpovědnost. Žalovaný rovněž chybně vykládá pojem správce ve smyslu § 9 zákona o vlastnictví bytů; pojem správy je konkretizován v nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „nařízení o vzorových stanovách SVJ“), a v zásadě zahrnuje péči o údržbu společných částí, dodávky nejrůznějších médií apod.; v žádném případě však žalobce nemůže odpovídat za to, že jeden z vlastníků bytové jednotky poruší závazné stanovisko a do své bytové jednotky zasadí tři okna.

Žalobce rovněž poukázal na rozhodnutí ze dne 28. května 2012, kterým Magistrát hl. m. Prahy v rámci kolaudačního řízení zamítl žalobcovo odvolání jako nepřípustné z toho důvodu, že žalobce nelze považovat za vlastníka jakékoliv části domu, a tedy ani za účastníka kolaudačního řízení.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že trvá na svém výkladu § 35 odst. 1 písm. h) zákona o státní památkové péči, neboť jeho smyslem je postihovat všechny právnické osoby bez ohledu na to, zda jsou podnikatelským subjektem, a pouze ty fyzické osoby, které podnikají a které se porušení dané povinnosti dopustily při výkonu svého podnikání. Záměrem zákonodárce nepochybně bylo odlišit smíšené správní delikty podle § 35 od přestupků fyzických osob podle § 39 téhož zákona. Žalovaný svou argumentaci dále opírá o odbornou literaturu, teorii smíšených správních deliktů a důvodovou zprávu k zákonu č. 146/2001 Sb., jímž se mění zákon o státní památkové péči.

Ohledně výkladu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů žalovaný opakuje, že se jedná o kogentní ustanovení bez ohledu na to, zda obsahuje demonstrativní, či taxativní výčet. Pokud je společnou částí střecha, pak je za ni třeba považovat i okna, která jsou součástí střechy dle § 120 odst. 1 občanského zákoníku (č. 40/1964 Sb.). Podstata pojmu společných částí domu vyplývá z koncepce bytového vlastnictví. Zákon o vlastnictví bytů preferuje spoluvlastnickou koncepci, takže oprávněný subjekt je nejprve spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytů; z toho vyplývá zásada, že vše, co není vymezeno jako bytová jednotka, automaticky spadá do společných částí domu. Žalovaný rovněž odkazuje na komentář k předmětnému ustanovení.

Žalobcův odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 29 Cdo 406/2010, není případný, neboť Nejvyšší soud se v něm výslovně nezabýval otázkou oken a společných částí domu.

Žalovaný uzavírá, že žalobce je dle § 9 zákona o vlastnictví bytů právnickou osobou způsobilou k právům a povinnostem týkajícím se správy společných částí domu. Touto částí jsou rovněž střešní okna. Podle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči je vlastník (správce, uživatel) povinen vyžádat si před stavebními úpravami závazné stanovisko. Pokud se tyto stavební úpravy týkají společných částí domu, tato povinnost dopadá na správce, tedy na žalobce; za protiprávní jednání podle § 35 odst. 1 písm. h) zákona o státní památkové péči žalobce odpovídá objektivně, tedy bez ohledu na zavinění.

K otázce rozhodnutí vydaného v rámci kolaudačního řízení žalovaný není kompetentní se vyjadřovat.

Žaloba je důvodná.

Žalobní argumentaci je možné rozdělit do několika okruhů, jimiž se soud bude zabývat v tomto pořadí: na prvním místě posoudí rozsah právní subjektivity (právní osobnosti) SVJ a jeho způsobilost zavazovat se v souvislosti se stavebními úpravami na společných částech domu. Dále se bude zabývat otázkou charakteru oken a tím, zda spadají do společných částí domu. Nakonec posoudí povahu smíšeného správního deliktu podle § 35 odst. 1 písm. h) zákona o státní památkové péči a otázku, zda je postihované jednání přičitatelné žalobci.

Podle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je „*společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství")* právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první“.

Z citovaného ustanovení vyplývá, že SVJ je koncipováno jako právnická osoba, jež nedisponuje generální právní subjektivitou (běžnou pro ostatní právnické osoby), ale toliko subjektivitou omezenou. Jedná se o právnickou osobu *sui generis*, která vzniká přímo ze zákona, jestliže jde o dům s alespoň pěti jednotkami a nastanou podmínky, s nimiž zákon spojuje vznik SVJ (tj. podmínky stanovené v § 9 odst. 3 nebo odst. 4 zákona o vlastnictví bytů).

Právní subjektivita SVJ je zákonem omezena především vymezením dovolené činnosti a také omezením oprávnění nabývat majetek. Pro posuzovaný případ je relevantní především věta první § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle níž je SVJ způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Tyto činnosti nejsou v zákoně blíže vymezeny, některé lze ovšem dovodit z jeho jiných ustanovení; v kontextu zákona o vlastnictví bytů se tak správou společných částí domu rozumí jednak správní činnosti (např. zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek), jednak údržba, opravy, úpravy a soubor provozních, technických, revizně technických a dalších činností (včetně např. modernizace, rekonstrukce, změn stavby, zajišťování technických prohlídek apod.).

Otázka působnosti SVJ ve věci stavebních úprav společných částí domu vyplývá především z § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, podle něhož „*k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek*“. Zákon o vlastnictví bytů tedy neobsahuje taxativní výčet záležitostí spadajících do výlučné působnosti shromáždění SVJ, pouze uvádí, o kterých věcech je nutno rozhodovat kvalifikovanou většinou; tím však nepřímou stanovuje, že se jedná o záležitosti ve výlučné působnosti shromáždění.

Toto ustanovení je dále rozvedeno v čl. IV přílohy k nařízení o vzorových stanovách SVJ. Obsah tohoto článku ostatně reflektují i stanovy žalobce, které v čl. IV písm. e) svěřují do výlučné pravomoci shromáždění rozhodování o rekonstrukci a modernizaci, stavebních úpravách a opravách týkajících se společných částí domu.

Stavebními úpravami je přitom třeba rozumět stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. [jenž se obsahově kryje s § 139b odst. 3 písm. c) někdejšího stavebního zákona č. 50/1976 Sb., na který odkazuje § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů]. Za stavební úpravu je třeba rovněž považovat změnu stavby před jejím dokončením podle § 2 odst. 6 stavebního zákona, za jejíž provedení byla žalobci uložena pokuta.

Z výše uvedeného vyplývá, že žalobce byl obecně způsobilý vykonávat práva a zavazovat se v souvislosti se stavebními úpravami týkajícími se společných částí domu.

Správní orgány založily svůj závěr o žalobcově odpovědnosti za správní delikt na tom, že závazné stanovisko, které bylo při stavebních úpravách porušeno, se týkalo druhu a vzhledu střešních oken. Střecha patří mezi společné části domu podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů [jimiž jsou „*části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to*

i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)“].

Soud zde nemá ambice komplexně pojednávat o otázce vymezení společných částí domu, o níž se dlouhodobě diskutuje v judikatuře i v doktríně a leckdy s odlišnými závěry; chce jen poukázat na dva základní směry úvah.

Nejvyšší správní soud ve své judikatuře obecně zaujímá stanovisko, že pro odlišení společných částí domů je určující především hledisko „společného užívání“. Tak např. v rozsudku ze dne 21. prosince 2005, čj. 1 As 2/2004-2014, dospěl k závěru, že „*balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (...), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu*“. Za určující kritérium přitom NSS považuje okolnost, zda je balkón přístupný pouze z jedné bytové jednotky, či zda k němu mají přístup všichni vlastníci bytových jednotek. „*Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu a jen ve vztahu k nim je žalobkyně jejich spoluvlastníci společně s ostatními vlastníky bytových jednotek*“ (viz str. 6 citovaného rozsudku). Podobně v rozsudku ze dne 31. října 2012, čj. 4 As 44/2012-29, NSS uvedl, že balkón, který je přístupný pouze z jedné bytové jednotky a tvoří její příslušenství, slouží k individuálnímu užívání vlastníka bytové jednotky; protože není určen ke společnému užívání, nemůže být společnou částí domu. Tohoto závěru se NSS přidržel i v rozsudku ze dne 29. listopadu 2013, čj. 5 As 117/2012-75.

Nejvyšší správní soud se sice ve své judikatuře nezabýval otázkou vlastnictví oken, ovšem pro účely řešeného případu jsou balkóny a okna bez dalšího srovnatelná: jedná se o součásti domu, které k němu ze své povahy náležejí a nemohou být odděleny, aniž se tím dům znehodnotí – a ke kterým má přitom leckdy přístup jen jediný vlastník bytové jednotky.

Jinak než NSS hledí na věc doktrína. Pro posouzení otázky vlastnictví oken klade v první řadě důraz na jejich vymezení v prohlášení vlastníka budovy. Jestliže jsou zde okna uvedena jako společné části domu, vlastníka jednotky při nakládání s okny váže usnesení shromáždění vlastníků jednotek. V řešeném případě žalobce poukazoval na smlouvu o výstavbě (nahrazující prohlášení vlastníka), která podle něj výslovně neupravuje charakter oken; ve správním řízení (ani v řízení před soudem) však tato smlouva předložena nebyla

Podle převažujících názorů odborné veřejnosti (viz k tomu Čáp, J. – Schödelbauerová, P.: Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Wolters Kluwer, Praha 2010, komentář k § 2) se okna považují za společnou část domu, a to především s ohledem na extenzivně pojatý význam společného užívání v rámci spoluvlastnictví budovy. Zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm. g) obsahuje záměrně demonstrativní výčet společných částí domu, což umožňuje dané ustanovení rozšířit o další části, které plní funkci pro zajištění chodu a fungování domu jako celku. Nelze přitom poukazovat na hledisko přístupnosti či nepřístupnosti jednotlivých prvků společných částí budovy: například podlahy či strop v jednotlivých bytech tvoří součást nosných prvků domu a jako takové jsou součástí společných částí domu. Není přitom podstatné, že na tyto části nemají přístup ostatní vlastníci bytů v domě. Z logiky věci totiž vyplývá, že nosné prvky neslouží pouze vlastníku bytu, který toliko užívá jejich vnější povrch, ale svou technickou funkcí slouží všem vlastníkům jednotek v domě.

Stejně tak balkóny či terasy (tvořící vnější plášť budovy) jsou podle autorů citovaného komentáře nedílnou součástí společných částí domu; jednak lze poukázat na jejich technický význam a jednak na jejich funkce estetické a architektonické. V tomto smyslu lze rovněž odkázat na definici předmětu vlastnictví uvedenou v § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů, podle níž může být ve vlastnictví pouze byt jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. Lodžie, balkon či terasa nejsou místnostmi, tj. nemohou být předmětem vlastnictví jednotlivých vlastníků. Není podstatné, že tvoří příslušenství některých bytů podle § 121 odst. 2 občanského zákoníku (č. 40/1964 Sb.), neboť toto ustanovení upravuje především „uživací“ (nikoliv „vlastnický“) vztah.

Za společné části domu považuje doktrína i okna [ačkoliv nejsou uvedena v § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů], neboť tvoří obdobně jako lodžie či terasy a balkóny součást vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí domu.

Tomuto výkladu rovněž odpovídá současná právní úprava, neboť podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku se za společné části považují „*(...) stavební části podstatné 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. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání*“. Občanský zákoník v § 1222 dále odkazuje na prováděcí nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Toto nařízení v § 5 odst. 1 písm. b) označuje za společnou část domu „*střechu včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních*“; odst. 1 písm. d) téhož ustanovení říká, že se dále jedná o „*zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic)*“. Je rovněž vhodné zdůraznit, že odst. 1 písm. f) tohoto ustanovení výslovně označuje za společné části domu i části přístupné pouze z bytu (jako balkóny, lodžie a terasy), jež jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

Navzdory ne zcela šťastné formulaci § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů („*části určené pro společné užívání*“) se posledně zmíněný názor (tj. že společná část domu může být ve výlučném užívání) objevoval i před účinností občanského zákoníku – o tom svědčí nejen shora citovaný komentář, ale např. i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2011, sp. zn. 22 Cdo 3174/2009, k otázce sklepní kóje (naopak rozsudek Nejvyššího soudu, jehož se žalobce dovolává, není případný, neboť se nikterak nezabývá otázkou vlastnictví jednotlivých částí domu). Výše citované rozsudky Nejvyššího správního soudu věc nepříliš vhodně zjednodušily, pokud dovodily, že prostor výlučně užívaný jedním vlastníkem jednotky nemůže již z tohoto důvodu patřit do společných částí domu.

S ohledem na shora řečené proto nelze bez dalšího souhlasit se žalobcovým tvrzením, že střešní okna osazená v bytové jednotce nemohou patřit do společných částí domu.

Dále se soud zabýval povahou správního deliktu podle § 35 odst. 1 písm. h) zákona o státní památkové péči. Podle tohoto ustanovení uloží obecní úřad obce s rozšířenou působností pokutu až do výše 2 000 000 Kč „*právníkové osobě, nebo fyzické osobě oprávněné k podnikání, jestliže při výkonu svého podnikání provádí (...) změnu stavby (...) na nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, bez závazného stanoviska (...) nebo nedodržuje podmínky uvedené v tomto závazném stanovisku (...)*“. Prostý jazykový výklad tohoto ustanovení nevede k uspokojivému závěru. Zákonodárce sice nejprve oddělil čárkou pojmy „právníkové osobě“ a „fyzické osobě oprávněné k podnikání“ (to by odpovídalo běžné konstrukci smíšeného správního deliktu, tj. takového, jež se mohou

dopustit všechny právnické osoby, a naopak z fyzických osob jen ty, které jsou zároveň podnikateli), ovšem pak nelogicky dodal „při výkonu svého podnikání“ způsobem, který – z hlediska čistě jazykového – umožňuje tento dodatek vztáhnout jak pouze k „fyzické osobě oprávněné k podnikání“ (což ale věcně nedává příliš smysl, protože se tím dvakrát sděluje totéž), nebo k oběma probíraným kategoriím delikventů (a pak zase není jasné, proč si dal zákonodárce tolik záležet na oné čáře mezi „právnickou osobou“ a „fyzickou osobou“, protože dodatkem dosáhl toho, že obě oddělené kategorie opět smísl). Pro nalezení správné odpovědi je proto nutné uchýlit se k dalším výkladovým metodám.

Podle teorie práva postihují smíšené správní delikty subjekt bez ohledu na to, zda se konkrétního jednání dopustila jiná osoba podřízená tomuto subjektu (zaměstnanec, jednatel, zástupce apod.). Tento postup je z hlediska práva efektivnější, neboť individuální odpovědnost jednotlivých osob je mnohdy velmi obtížné prokázat. V tomto smyslu se pachatelem smíšeného správního deliktu může stát jakákoliv právnická osoba, z osob fyzických pak pouze podnikatel v souvislosti s výkonem podnikání (srov. např. Hendrych D. a kol., Správní právo – obecná část, Praha C. H. Beck, 2009, 7. vydání, str. 476). Tímto způsobem je nutno interpretovat i § 35 zákona o státní památkové péči, který oproti § 39 téhož zákona (postihující přestupky fyzických osob) dopadá na právnické osoby a podnikající fyzické osoby. Soud tedy uzavírá, že v řešeném případě mohl být žalobce stíhán na základě § 35 odst. 1 písm. h) zákona o státní památkové péči, přestože není podnikatelským subjektem.

Poslední otázkou zůstává, zda je vytýkané jednání v této konkrétní věci přiřitatelné žalobci a zda za ně měl být trestán. Z výše uvedeného plyne, že subjektem probíraného správního deliktu být mohl a že se jej mohl dopustit, pokud by nerespektoval závazné stanovisko při stavebních úpravách společných částí domu. Jinak řečeno, SVJ bylo způsobilé porušit § 35 odst. 1 písm. h), ovšem výlučně svými pracemi či stavebními úpravami na společných částech domu. V žádném případě ale nelze přistoupit na to, že SVJ je automaticky odpovědnou osobou, kdykoli proběhnou práce či stavební úpravy na společných částech domu. Pro posouzení otázky žalobcovy odpovědnosti proto není tolik podstatné, jestli okna měla či neměla být kvalifikována jako společná část domu – ale jestli žalobce naplnil hypotézu použité normy, tj. jestli „prováděl stavbu“ (změnu stavby).

Obsah správního spisu přitom takovému závěru nesvědčí. Podle § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona se za stavebníka považuje „osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí (...)“. Městský úřad Praha 1, odbor výstavby, vydal dne 21. června 2011 rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením, a to ve prospěch žadatelky paní V. R. Pouhá skutečnost, že o vydání závazného stanoviska požádal žalobce, nemůže založit jeho odpovědnost za správní delikt – ostatně žalobce v řízení vysvětlil, proč zvolil daný postup a k podání zmocnil pana Z. Soud na jeho vysvětlení neshledává nic nepochopitelného či smyšleného. Jelikož stavební úpravy prováděla paní R. a podmínky závazného stanoviska svým jednáním porušila ona, je i ona osobou odpovědnou za probírané závadné jednání.

Na závěr se soud zabýval námitkou účastenství v kolaudačním řízení. Nemohl dát přitom za pravdu žalobci, že městský úřad rozhoduje nekonzistentně v otázkách účastenství ve správních řízeních. Okruh účastníků je totiž vždy přesně vymezen pro příslušné typy správního řízení a v případě stavebního a kolaudačního řízení není totožný. Mezi účastníky stavebního řízení figurovalo v rozhodné době rovněž SVJ (srov. § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona ve znění do 31. prosince 2012). Naopak s účastenstvím SVJ stavební

zákon nepočítá v rámci kolaudačního řízení (srov. § 120 odst. 3, podle něhož je účastníkem řízení výhradně stavebník).

Vzhledem k tomu, že daná stavba byla pravomocně povolena před účinností současného stavebního zákona, proběhlo kolaudační řízení podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb. (viz přechodné ustanovení § 190 odst. 5 současného stavebního zákona). Někdejší stavební zákon v § 78 odst. 1 taxativně vymezil okruh účastníků, mezi něž SVJ nepatřilo. Městský úřad proto nepochybil, pokud žalobcovo odvolání posoudil jako nepřipustné, byť výstavbou bytu došlo ke změně některých společných částí domu (oken, střešní terasy, rozvodů, stoupaček atd.).

Žalobce tedy se svými námitkami uspěl; městský soud proto zrušil napadené rozhodnutí podle § 78 odst. 1 s. ř. s. a vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení, v němž bude žalovaný vázán právním názorem soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Úspěšný žalobce má právo na náhradu nákladů řízení, které sestávají ze zaplaceného soudního poplatku (3 000 Kč) a odměny advokáta za dva úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba) po 2 100 Kč podle § 11 odst. 1 písm. a) a d), § 7 bodu 5, § 9 odst. 3 písm. f) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif), ve znění účinném do 31. prosince 2012, včetně náhrady hotových výdajů (2 x 300 Kč) podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu. Žalobcův advokát je plátcem daně z přidané hodnoty, a odměna se tak zvyšuje o částku 1 008 Kč odpovídající dani, kterou je advokát povinen odvést z odměny za zastupování a z náhrad hotových výdajů. Celkem tedy žalobci náleží (3 000 + 4 200 + 600 + 1 008 =) 8 808 Kč.

P o u č e n í : 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, 657 40 Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s.; kromě obecných náležitostí podání musí kasační stížnost obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů je 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.

V Praze dne 25. října 2016

JUDr. Eva Pechová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: J. Válková