



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla a soudců JUDr. Veroniky Burianové a Mgr. Lukáše Pišvejce ve věci

žalobců:

- a) **Společenství vlastníků jednotek pro dům v Plzni, Stanko Vodičky 1978/25, 1979/23 a 1980/21**
IČ 75130637
sídlem Stanko Vodičky 1979/23, 326 00 Plzeň
- b) **Společenství vlastníků jednotek v domě Wolkerova 1, 3, 5 Plzeň**
IČ 72019573
sídlem Wolkerova 1983/5, 326 00 Plzeň
- c) **Společenství vlastníků U Lomů 9, 11, 13, 15, Plzeň**
IČ 75083931
sídlem U Lomů 1984/9, 326 00 Plzeň

všichni zastoupeni
advokátem JUDr. Ondřejem Moravcem, Ph.D.
sídlem Malé náměstí 124, 500 03 Hradec Králové

proti
žalovanému:

Magistrát města Plzně
sídlem Škroupova 4/426, 306 23 Plzeň

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 1. 2020, č. j. MMP/005564/20,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 1. 2020, č. j. MMP/005564/20, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši 51 701 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku, a to k rukám zástupce žalobců JUDr. Ondřeje Moravce, Ph.D.

Odůvodnění:

I.

Napadené rozhodnutí

1. Včas podanou žalobou proti rozhodnutí správního orgánu ve smyslu ust. § 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb. (dále jen „s.ř.s.“) se žalobci domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného č. j. MMP/005564/20 ze dne 6. 1. 2020 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým bylo pro nepřipustnost zamítnuto jejich odvolání proti rozhodnutí ÚMO Plzeň 2 – Slovany, odboru správního a dopravy (dále jen „*stavební úřad*“), ze dne 26. 8. 2019 čj. UMO2/13929/19 (dále jen „*prvoinstanční rozhodnutí*“).

II.

Žaloba

2. Svou žalobu žalobci odůvodnili tím, že správní orgány došly k nesprávnému právnímu závěru, že žalobcům jako společenstvím vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) nepřísluší práva účastníků předmětného správního řízení. Žalobci přisvědčili správním orgánům, že nejsou vlastníky jednotlivých bytových jednotek nacházejících se v domech spravovaných žalobci, ale poukázali na to, že byli založeni za účelem zajišťování správy uvedených nemovitých věcí a jejich existence úzce souvisí s vlastnictvím těchto nemovitých věcí. Podle žalobců správa domu zahrnuje vše, co domu slouží k uspokojování potřeb vlastníků bytů včetně zajištění kvalitních podmínek bydlení, kdy tyto podmínky může sporná výstavba ovlivnit. Požadavek žalovaného, aby se řízení samostatně účastnili vlastníci jednotlivých bytových jednotek, je v rozporu se zásadou procesní ekonomie, neboť nepřiměřeně zatěžuje jak jednotlivé vlastníky, tak i správní orgány. Žalobci dodali, že nemovité věci, jejichž správu zajišťují, se nacházejí v bezprostředním sousedství pozemků, na nichž má být realizována sporná výstavba. Byť jsou nemovité věci spravované žalobci od sporné výstavby odděleny veřejnou pozemní komunikací, budou výstavbou vlastníci těchto nemovitých věcí přímo dotčeni. Nemovité věci, které žalobci spravují, musejí být tudíž ve vztahu ke sporné výstavbě považovány za sousední pozemky a stavby. Své právo účastnit se předmětného správního řízení žalobci podpořili odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu (rozsudek ze dne 31. března 2014, čj. 4 As 149/2013-31, rozsudek ze dne 19. dubna 2018, čj. 2 As 105/2018-26 a rozsudek ze dne 9. února 2017, čj. 4 As 212/2016-55) a nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000 publ. pod č. 96/2000 Sb.
3. Žalobci navrhli, aby bylo napadené rozhodnutí zrušeno.

III.

Vyjádření žalovaného k žalobě

4. Žalovaný předně ve svém vyjádření k žalobě navrhl, aby soud žalobu ve smyslu ust. § 46 odst. 1 písm. c) s. ř. s. odmítl z důvodu, že žalobu podal subjekt, který nemá žalobní legitimaci. O účastenství žalobců v předmětném společném územním a stavebním řízení bylo totiž pravomocně rozhodnuto usnesením stavebního úřadu čj. UMO2/01765/20, které žalovaný jako odvolací správní orgán potvrdil rozhodnutím čj. MMP/078197/20. Dle žalovaného tedy měli žalobci napadnout správní žalobou posledně uvedená rozhodnutí a nikoli napadené rozhodnutí.
5. Žalovaný dále rekapituloval právní úpravu regulující účastenství ve společném územním a stavebním řízení a uzavřel, že zákon č. 183/2006 Sb. (dále jen „*stavební zákon*“) ve znění po novelách č. 350/2012 Sb. a č. 225/2017 Sb. zakládá účastenství ve společném řízení kromě stavebníka a obce jen těm osobám, jimž náleží vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být záměr realizován, nebo jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno. Žalovaný k účastenství osob ve společném územním a stavebním řízení odkázal na nyní účinné ust. § 94k stavebního zákona, kdy správa domu není součástí taxativního výčtu věcných práv. SVJ na rozdíl od vlastníků či jiných osob s odlišnými věcnými právy účastníkem společného řízení být nemůže a nemůže ani nahradit projev vůle jednotlivých vlastníků bytových jednotek. K argumentaci žalobců judikaturou Nejvyššího správního soudu žalovaný uvedl, že se tato týkala zcela odlišných případů, resp. časově nerelevantní právní úpravy. Žalovaný s odkazem na rozsudky Nejvyššího správního soudu čj. 10 As 224/2018-56, dále čj. 10 As 143/2016-121 ze dne 28. 6. 2018 a čj. 5 As 53/2017-71 ze dne 13. 9. 2018 uvedl, že stavební aktivity v urbanizovaných oblastech jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a nelze v nich dosáhnout absolutního soukromí.
6. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu žalobců odmítl podle § 46 odst. 1 písm. c) s. ř. s.

IV.

Replika

7. Žalobci v replice uvedli, že jejich žaloba je přípustná, neboť napadeným rozhodnutím bylo s konečnou platností rozhodnuto o veřejných subjektivních právech žalobců. Přípustnosti žaloby nebrání, že po vydání napadeného rozhodnutí bylo žalovaným uvedenými rozhodnutími rozhodnuto o účastenství žalobců, a nic to nemění na tom, že žaloba proti napadenému rozhodnutí je přípustná. Žalobci ostatně rozhodnutí o svém účastenství napadli samostatnou žalobou, o níž zdejší soud vede řízení pod sp. zn. 77 A 54/2020.
8. Žalobci k argumentaci žalovaného, že žalobci identifikovaná judikatura nereflektovala změny stavebního zákona, odkázali na body 12, 15, 18 a 19 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 9. února 2017, čj. 4 As 212/2016-55. Žalobci poukázali znovu i na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. března 2014, čj. 4 As 149/2013-31, a ze dne 19. dubna 2018, čj. 2 As 105/2018-26. Účastenství žalobců sice není stavebním zákonem výslovně stanoveno, ale vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu odvozené od výkonu vlastnického práva ke společným prostorům, za účelem jejichž správy bylo SVJ zřízeno. Odkaz žalovaného na rozsudky Nejvyššího správního soudu čj. 10 As 224/2018-56, dále čj. 10 As 143/2016-121 ze dne 28. 6. 2018 a čj. 5 As 53/2017-71 ze dne 13. 9. 2018 není případný, protože se tato rozhodnutí netýkají řešení sporné otázky účastenství.

V.

Vyjádření účastníků při jednání

9. Při jednání účastníci setrvali na svých dosavadních procesních stanoviscích.
10. Žalobci poukázali znovu na výše citované rozsudky Nejvyššího správního soudu a uvedli, že účastenství SVJ v řízení podle stavebního zákona založila právě tato judikatura, byť není stavebním zákonem výslovně upraveno. Pokud by měl zákonodárce za to, že tato judikatura neodpovídá smyslu zákona, mohl toto vyjádřit novelou stavebního zákona, kterou by účastenství SVJ vyloučil. Takto však zákonodárce nepostupoval, a proto by měla být judikatura respektována.
11. Žalovaný uvedl, že netrvá na svém důkazním návrhu uvedeném ve vyjádření k žalobě (tři výpisy z katastru nemovitostí), a proto soud tento důkaz neprováděl, ani o něm procesně nerozhodoval. Dále uvedl, že správní rozhodnutí, proti němuž podali žalobci zamítnuté odvolání, bylo k odvolání jiných účastníků zrušeno, takže tento soudní spor je zbytečný. Žalovaný uzavřel, že žalobcem odkazovaná judikatura Nejvyššího správního soudu není konstantní, ale excesivní.

VI.

Posouzení věci soudem

12. V souladu s § 75 odst. 1, 2 s. ř. s. vycházel soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, a napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích žalobních bodů uplatněných v žalobě.
13. Žaloba byla v souladu s § 72 odst. 1 s. ř. s. podána včas, byla podána žalobci jako osobami k tomu oprávněnými ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s. (adresáty napadeného rozhodnutí, o jejichž právech bylo napadeným rozhodnutím rozhodnuto) a soud nezjistil, že by byla nepřipustná.

VII.

Rozhodnutí soudu

14. Žaloba je důvodná.
15. Z obsahu správního spisu vyplynul následující průběh správního řízení předcházejícího vydání napadeného rozhodnutí: Dne 2. 5. 2019 podal stavebník žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení ve vztahu ke stavbě bytového domu na pozemcích parc. č. X., X., X., X. a X. v k. ú. P. (dále jen „*bytový dům*“). Formou veřejné vyhlášky čj. UMO2/09589/19 ze dne 3. 6. 2019 stavební úřad oznámil zahájení společného řízení o žádosti stavebníka o vydání společného povolení na stavbu bytového domu a vyzval dotčené orgány a osoby k podání námitek do 15 dnů. Dne 24. 6. 2019 podali žalobci proti stavebnímu záměru námítka, v nichž své účastenství v řízení odůvodnili tím, že jako SVJ spravují domy nacházející se v bezprostředním sousedství pozemků, na nichž má být bytový dům s 39 byty realizován, přičemž obsahem námitek bylo zhoršení dopravní obslužnosti lokality navýšením počtu uživatelů obslužných komunikací, zhoršení parkovacích možností, snížení hodnoty bytů a negativní změna rázu lokality vylučující do budoucna doplnění ploch zeleně a k odpočinku.
16. Prvoinstančním rozhodnutím byl stavební záměr na stavbu bytového domu schválen, kdy podle odůvodnění tohoto rozhodnutí stavební úřad nepřihlížel k námítkám žalobců a nepovažoval žalobce za účastníky řízení z důvodu zákonného omezení právní subjektivity žalobců na správu, provoz a opravy společných částí domů – SVJ nemohou být nositelem

jiných práv než těch, která se týkají správy společných částí domů, a jiná práva nemohou vykonávat. Stavební úřad proto neměl žalobce za účastníky řízení a z důvodu hospodárnosti a rychlosti řízení si o účastenství žalobců takto učinil úsudek a vydal prvoinstanční rozhodnutí, kde vypořádal námitky jiných účastníků (viz str. 20 prvoinstančního rozhodnutí).

17. Prvoinstanční rozhodnutí napadli žalobci odvoláním, které odůvodnili ve vztahu ke svému účastenství tím, že jako SVJ spravují domy nacházející se v bezprostředním sousedství stavby a podle judikatury Nejvyššího správního soudu mohou být SVJ účastníkem stavebního řízení, přičemž v konkrétním případě žalobců stavba bude mít dopad na všechny vlastníky bytů v sousedství, jejichž kvalita bydlení bude zhoršena zhoršením dopravní situace v okolí domů, tudíž SVJ reprezentuje společný zájem všech svých členů.
18. Napadeným rozhodnutím bylo odvolání žalobců jako nepřípustné žalovaným zamítnuto. Napadené rozhodnutí bylo odůvodněno tím, že žalobcům nesvědčí žádné věcné právo k sousedním pozemkům ani stavbám, a žalobci to ani netvrdili, kdy své účastenství odvozovali od své správy domů v sousedství bytového domu. SVJ nemůže vykonávat jiné činnosti než činnosti spojené se správou, provozem a údržbou společných částí domu podle §§ 1190 a 1189 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z.“). SVJ nepřísluší hájit subjektivní práva vlastníků jednotlivých jednotek, jež si každý takový vlastník hájí sám. Proto žalovaný shledal, že žalobci nebyli účastníky správního řízení a nebyli tudíž oprávněni prvoinstanční rozhodnutí napadnout odvoláním. Napadené rozhodnutí bylo bez vlivu na popsany obsah opraveno usnesením žalovaného ze dne 14. 1. 2020 čj. MMP/016416/20 tak, že jeden odstavec jeho odůvodnění na str. 4 byl vypuštěn.
19. Pro úplnost soud konstatuje, že po vydání napadeného rozhodnutí žalovaný k odvolání odlišných účastníků řízení prvoinstanční rozhodnutí zrušil rozhodnutím ze dne 10. 1. 2020 čj. MMP/010584/20. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 29. 1. 2020 čj. UMO2/01765/20 rozhodl o tom, že žalobci nejsou účastníky předmětného řízení, kdy toto rozhodnutí bylo na základě odvolání žalobců potvrzeno rozhodnutím žalovaného ze dne 10. 3. 2020 čj. MMP/078197/20. K těmto skutečnostem však soud podle § 75 odst. 1 s. ř. s. nepřihlížel a nemohly být důvodem odmítnutí žaloby žalobců tak, jak se toho domáhal žalovaný ve vyjádření k žalobě.
20. Jak vyplývá ze shora uvedeného, napadené rozhodnutí bylo vydáno podle § 92 odst. 1 správního řádu, podle něhož platí, že opožděné nebo nepřípustné odvolání odvolací správní orgán zamítne. Nepřípustným je podle § 81 odst. 1 správního řádu odvolání, které podala osoba, jež není účastníkem řízení, v němž bylo rozhodnutí, proti kterému odvolání směřuje, vydáno.
21. Podle ustálené judikatury správních soudů v případě žaloby proti rozhodnutí o zamítnutí odvolání jako opožděného nebo nepřípustného je správní soud oprávněn zkoumat v mezích žalobních bodů pouze to, zda se skutečně jednalo o opožděné nebo nepřípustné odvolání a zda tedy byl žalobce zkrácen na svých právech neprovedením odvolacího přezkumu. Pokud soud dospěje k závěru, že odvolání bylo po právu zamítnuto jako nepřípustné nebo opožděné, žalobu zamítne, v opačném případě toto odvolací rozhodnutí zruší a věc vrátí žalovanému k dalšímu řízení. Věcné otázky odlišné od hodnocení přípustnosti, resp. včasnosti odvolání, soud nezkoumá (např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. července 2011, č. j. 5 As 30/2011-93, nebo ze dne 13. května 2011, č. j. 5 As 18/2011-81, nebo ze dne 22. 11. 2018 čj. 7 As 345/2017-20).

22. V posuzovaném případě žalovaný zamítl odvolání žalobců jako nepřípustné s odůvodněním, že žalobci nebyli účastníky řízení, v němž bylo vydáno prvoinstanční rozhodnutí. Proto soud podle právě citované judikatury s přihlédnutím k § 92 odst. 1 správního řádu zkoumal, zda byl závěr žalovaného o účastenství žalobců správný.
23. Podle § 94k stavebního zákona ve znění novely č. 225/2017 Sb. účinné od 1. 1. 2018 je kromě stavebníka, vlastníka stavby a pozemku, na kterých má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, a obce, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, účastníkem společného územního a stavebního řízení *osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno* (písm. e).
24. Pro věc je významné i to, že stavební zákon ve znění do 31. 12. 2012 v § 85 odst. 2 písm. d) a § 109 odst. 1 písm. g) explicitně účast společenství vlastníků jednotek v územním a stavebním řízení stanovil. Tato ustanovení stavebního zákona byla ke dni 1. 1. 2013 novelou č. 350/2012 Sb. bez náhrady zrušena. Důvody tohoto postupu zákonodárce lze vyčíst z důvodové zprávy novely č. 350/2012 Sb. ke zrušení předmětných ustanovení stavebního zákona: „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.“
25. Stavební úřad podle odůvodnění prvoinstančního rozhodnutí dospěl k závěru, že žalobci nejsou účastníky řízení a k jejich námitkám proto nepřihlížel. Žalovaný pak napadeným rozhodnutím odvolání žalobců zamítl z důvodu, že jelikož nebyli účastníky prvoinstančního řízení, nebyli oprávněni napadnout prvoinstanční rozhodnutí odvoláním. Předmětem soudního přezkumu, jak je výše vyloženo, byla výlučně jediná otázka, a to zda účastenství žalobců žalovaný posoudil správně či nikoli.
26. Soud při posouzení důvodnosti žaloby žalobců vyšel z následující občanskoprávní úpravy.
27. § 1189 odst. 1 o. z. stanoví, že 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.

28. Podle § 1190 o. z. je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství vlastníků.
29. Podle § 1194 odst. 1 o. z. je společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
30. § 1196 odst. 1 o. z. stanoví, že společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
31. Společné části domu a pozemku jsou specifikovány v §§ 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Obsah správy společných částí domu a pozemku je stanoven v §§ 7 a 8 uvedeného vládního nařízení a zahrnuje v zásadě provoz, údržbu a související administrativní činnosti. Podle § 8 písm. f) uvedeného nařízení vlády správa zahrnuje i výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
32. Popsanou právní regulaci civilního práva SVJ soud shrnuje tak, že předmětem činnosti SVJ je výlučně správa, provoz a údržba společných částí domu a pozemku, kdy pouze v těchto mezích smí SVJ jednat. SVJ je oprávněno se třetími osobami právně jednat v záležitostech spadajících do jeho působnosti v mezích pojetí a účelu SVJ, kterými jsou správa, provoz a údržba společných částí domu a pozemku. Právní postavení SVJ je tedy založeno na principu omezené právní osobnosti a s tím spojené omezené svéprávnosti tak, že SVJ může vykonávat pouze popsané činnosti a pouze a jedině v těchto věcech je oprávněno vykonávat svá práva, zavazovat se a jednat se třetími osobami včetně státních orgánů. V poměrech posuzované věci toto východisko vede k závěru, že SVJ je oprávněno vystupovat jako účastník ve správním řízení pouze a jedině tehdy, uplatňuje-li ochranu práv ve vztahu ke správě, provozu a údržbě společných částí nemovitostí. Ve smyslu § 15 odst. 1 a 2 o. z. tedy svéprávnost SVJ zahrnuje mj. právo samostatně činit právní jednání ve vztahu ke správě, provozu a údržbě společných částí nemovitostí. Tolik k úpravě právní osobnosti a svéprávnosti SVJ v civilních právních předpisech.
33. Účastenství SVJ ve správním řízení podle stavebního zákona a jeho jednotlivých zněním bylo řešeno judikaturou Nejvyššího správního soudu chronologicky následovně.
34. V rozsudku čj. 1 As 38/2011-146 ze dne 22. 6. 2011, publ. pod č. 2513/2012 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud řešil případ za použití již neúčinné právní úpravy stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a občanského zákoníku 40/1964 Sb. Z tehdejšího stavebního zákona vyplývalo, že byly „[...] účastníky řízení podle § 85 až § 96 (změna v užívání stavby, údržba a odstraňování stavby) osoby, které mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, a jejichž práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny, a dále osoby, které na návrh stavebníka budou odborně vést realizaci stavby nebo vykonávat odborný dozor (§ 44 odst. 2 a 3).“ Nejvyšší správní soud zde vycházel z toho, že SVJ nemůže vykonávat jiné činnosti, než zákon připouští, že pojem „správa domu“ je legislativní zkratkou zahrnující jak samotnou správu společných částí domu, tak i jejich provoz a údržbu. V posuzované věci Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že výměna a změna vedení kanalizačního potrubí, které je zákonem výslovně zahrnuto do společných částí domu, spadá pod správu společných částí domu v kompetenci SVJ - nezasáhly-li stavební

úpravy bytovou jednotku člena SVJ, nemohly přímo zasáhnout do vlastnických práv vlastníka jednotky. Jinými slovy, pro stanovení účastenství vlastníka jednotky a SVJ je rozhodující, zda a kdo z nich může být stavebním záměrem přímo dotčen, přičemž relevantní je to, zda stavební záměr zasahuje jen společné části domu nebo jen jednotky nebo obojí.

35. V rozsudku čj. 4 As 149/2013-31 ze dne 31. 3. 2014, publ. pod č. 3089/2014 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud vykládal stavební zákon ve znění do 31. 12. 2012, podle jehož § 85 odst. 2 písm. d) bylo účastníkem územního řízení společenství vlastníků jednotek. Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že zákonodárce chtěl ustanovením § 85 odst. 2 písm. d) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 zakotvit možnost SVJ hájit své příslušné zájmy v územním řízení bez omezení. Nejvyšší správní soud zde odkázal na civilní judikaturu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3281/2008, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010, publikovaný pod č. 106/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek), podle níž je aktivní procesní legitimace SVJ dána v případě negatorní žaloby proti obtěžování hlukem ve vztahu ke společným částem domů a pozemků, neboť je možné podřadit pod správu domů a pozemků v širším smyslu podle § 9 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb. vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů, mj. zajištění dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení, které odpovídají příslušným hygienickým předpisům – rozhodující je vždy pouze to, zda dochází k neoprávněnému zásahu i ve vztahu ke společným částem domu, či zda se takový zásah týká výlučně práv k některé jednotce (popř. více jednotkám), aniž dochází k zásahu do práv ke společným částem domu. „*V posuzovaném případě společenství vlastníků jednotek sice je samostatnou právnickou osobou odlišnou od vlastníků jednotlivých jednotek, ale jeho účel je omezen právě na správu společných částí domu a ke konkrétnímu domu, resp. společným částem domu. Smysl takové právní úpravy Nejvyšší správní soud spatřuje v tom, aby tato správa v bytových domech byla efektivně - s ohledem na výše nastíněnou složitost vztahů - zajištěna. Jestliže tedy zákonodárce zakotvil, že společenství vlastníků má určité povinnosti vztahující se ke správě společných částí domu, je nutné mu k dosažení tohoto cíle poskytnout i příslušná práva včetně možnosti podání správní žaloby, ve které se může domáhat i ochrany hmotných práv.*“ Nejvyšší správní soud se v tomto rozsudku vrátil i ke svému, výše citovanému, rozsudku ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 – 152, a uvedl, že se týkal předchozí úpravy stavebního řízení a výlučně společných částí domu, kdy v nyní posuzované věci je účastenství společenství vlastníků jednotek založeno přímo na základě ustanovení § 85 odst. 2 písm. d) stavebního zákona a zásah v podobě imisí znečišťujících látek a hlukových imisí se týká rovněž i společných částí domu.
36. V rozsudku čj. 4 As 212/2016-55 ze dne 9. 2. 2017 Nejvyšší správní soud se zabýval výkladem stavebního zákona ve znění do 31. 12. 2012 před novelou č. 350/2012 Sb., již byla zrušena ustanovení § 85 odst. 2 písm. d) a § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, která stanovila účastenství společenství vlastníků jednotek v územním a stavebním řízení. Šlo o účastenství SVJ v územním řízení, kde SVJ namítalo proti záměru, že v jeho důsledku se citelně sníží počet parkovacích míst v blízkosti domu, zhorší se bezpečnostní situace, dojde k negativnímu ovlivnění životního prostředí a zvýší se hluková zátěž v klidové zóně čistě obytného území, neboť přímo před domem má vzniknout psí hřiště. Nejvyšší správní soud zde dospěl k závěru, že „*Přínejmenším obávaná hluková zátěž by se projevila i ve společných prostorách domu, což opravňovalo stěžovatele v rámci správy společných prostor bytového domu hájit společná práva vlastníků jednotek v územním řízení,*

aniž by tím bylo jakkoliv dotčeno právo jeho členů chránit své individuální zájmy spojené s vlastnictvím jednotlivých jednotek v domě.“ V bodě [19] odůvodnění rozsudku poskytl ještě Nejvyšší správní soud stanovisko k výše citované důvodové zprávě novely č. 350/2012 Sb.: „[...] je třeba připustit, že shora citovaná důvodová zpráva k novele provedené zákonem č. 350/2012 Sb. poukazuje na jiný záměr zákonodárce, než jaký výklad sporného ustanovení shora nastínil Nejvyšší správní soud, když konstatuje, že původním záměrem vypouštěného ustanovení bylo nahradit velký počet účastníků územního řízení v případech staveb rozdělených na jednotky společenstvím vlastníků jednotek. Sám zákonodárce však jedním dechem přiznává, že tento záměr nebyl s ohledem na práva garantovaná Listinou základních práv a svobod reálný a ani se mu nepodařil odpovídajícím způsobem vetknout do legislativního textu. Nejvyšší správní soud k tomu jen doplňuje, že jazykové znění ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona skutečně neumožňovalo ani přijetí výkladu, že společenství vlastníků jednotek povinně v rámci účastenství v územním řízení zcela nahrazuje jednotlivé vlastníky jednotek (tj. i ve vztahu k namítanému dotčení individuálních práv spojených s vlastnictvím jednotky), ani výklad, podle něž se účast společenství vlastníků jednotek limitovala jen na záměry realizované přímo na pozemku či budově spravované společenstvím vlastníků jednotek. Pro výjimečný výklad v přímém rozporu s textem zákona přitom nebyly splněny odpovídající podmínky (nešlo o nepochybný legislativně technický lapsus zjevně odporující principu rozumného zákonodárce).“

37. V rozsudku čj. 2 As 105/2018 – 26 ze dne 19. dubna 2018 Nejvyšší správní soud posuzoval právní úpravu stavebního zákona účinnou před 1. 1. 2018, tj. po nabytí účinnosti novely č. 350/2012 Sb. a před nabytím účinnosti novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb. (viz body 1 a 2 tohoto rozsudku Nejvyššího správního soudu) a řešil otázku role SVJ při udělování souhlasu se stavebním záměrem v řízení o dodatečném povolení stavby. Nejvyšší správní soud zde uvedl, že „V souzené věci se jedná o vyjasnění sporné otázky ohledně kvality a formy souhlasu ostatních spoluvlastníků společných částí domu v případě stavebních úprav bytové jednotky zasahujících nosnou část konstrukce domu a o vymezení případné role společenství vlastníků jednotek při udělování souhlasu. Je tak zcela nepochybné, že napadený rozsudek se přímo dotýká právní sféry ostatních spoluvlastníků bytového domu, a to konkrétně jejich práva vlastnického. Postup městského soudu, který tyto osoby nevyrozuměl o probíhajícím řízení a nedal jim možnost sdělit, zda budou v řízení uplatňovat práva, která jim soudní řád správní přiznává, nejenže byl v rozporu s procesními pravidly, ale představoval také porušení jejich práva na spravedlivý proces. Sporná otázka nebyla dosud judikaturou správních soudů komplexně vyřešena, a to i s ohledem na řadu legislativních změn dotýkajících se podstaty sporu (viz např. novelizace § 109 stavebního zákona zákonem č. 350/2012 Sb. či přijetí občanského zákoníku).“ Ve vztahu k účastenství SVJ Nejvyšší správní soud s odkazem na citovanou judikaturu uvedl, že SVJ při ochraně hmotných práv souvisejících se společnými částmi domu může nejen podat správní žalobu, ale i vystupovat jako osoba zúčastněná na řízení v soudním řízení správním (bod 17 odůvodnění tohoto rozsudku).
38. V rozsudku čj. 2 As 426/2018 – 49 ze dne 25. srpna 2020 Nejvyšší správní soud posuzoval právní úpravu stavebního zákona účinnou před 1. 1. 2018, tj. před nabytím účinnosti novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb. a po nabytí účinnosti novely č. 350/2012 Sb. (viz druhá věta bodu 22 a bod 3 tohoto rozsudku Nejvyššího správního soudu) a řešil otázku role SVJ při udělování souhlasu se stavebním záměrem v řízení o dodatečném povolení stavby. Zde v bodě 30 dospěl k závěru: „Ohledně účasti samotného společenství vlastníků jednotek, které je právníkou osobou sui generis zřízenou právě za účelem společné správy bytového domu, na řízení o dodatečném povolení stavby, konstatoval Nejvyšší správní soud již ve svém rozsudku o zrušení předchozího rozhodnutí krajského soudu, že jeho účast je

možná vedle účasti jednotlivých vlastníků. Je dokonce účelná zejména tehdy, nelze-li přesně a jednoznačně určit, zda se určitý zásah týká pouze jednotlivých bytových jednotek, domu jako celku, případně společných částí domu.“

39. Vzhledem k zásadě jednotného výkladu práva napříč jednotlivými právními odvětvími se soud zabýval i civilní judikaturou k problematice procesních práv SVJ.
40. Východiskem byl rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3269/2010 ze dne 11. dubna 2012, uveřejněný pod č. 106/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, který citoval Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku čj. 4 As 149/2013-31 ze dne 31. 3. 2014, publ. pod č. 3089/2014 Sb. NSS. Podle právní věty tohoto rozsudku Nejvyššího soudu je společenství vlastníků jednotek oprávněno v rámci správy domu ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, podat negatorní žalobu podle § 126 odst. 1 obč. zák. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu.
41. Soud konstatuje, že civilní judikatura i po nabytí účinnosti o. z. své závěry ve vztahu k takto stanovené aktivní procesní legitimaci SVJ potvrdila: V rozsudku sp. zn. 26 Cdo 3553/2017 ze dne 3. 4. 2018 Nejvyšší soud výslovně uvedl, že právní názor přijatý v poměrech dřívější právní úpravy se po přijetí o. z. nijak nezměnil a i pro právní vztahy řídící se o. z. platí, že společenství vlastníků je oprávněno v rámci správy domu a pozemku dle § 1189 o. z. podat negatorní žalobu dle § 1042 o. z. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu. Skutečnost, že jde o ustálenou judikaturu vrcholného orgánu výkladu civilního práva, je potvrzena rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019, publikovaném pod č. 70/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, kde Nejvyšší soud uvedl, že SVJ je aktivně věcně legitimováno i k podání žaloby k odvrácení hrozící újmy na společných částech domu podle § 2903 odst. 2 o. z.
42. Zde je na místě osvětlit, proč má mít tato civilní judikatura vliv na posouzení věci: Rozsah právní osobnosti a svéprávnosti SVJ je totiž dán občanskoprávní úpravou (viz výše citovaná ustanovení o. z. v bodech 27 až 30 odůvodnění tohoto rozsudku) a ten je rozhodující jak pro soukromoprávní vztahy, tak i veřejnoprávní vztahy. Není sporu o tom, že podle o. z. SVJ nemá ve vztahu ke společným částem domu a pozemku absolutně žádná věcná práva a je oprávněno právně jednat pouze ve vztahu ke správě, provozu a údržbě společných částí nemovitostí. Ale právě civilní judikatura tak, jak byla výše citována, právní osobnost a svéprávnost SVJ vyložila tak, že přestože SVJ nemá žádná věcná práva ke společným částem nemovitostí (zvláště pak není jejich vlastníkem ani spoluvlastníkem), přísluší mu některá práva vyhrazená výlučně a jedinečně vlastníkově. Jde právě o § 1042 o. z. regulující negatorní žalobu tak, že (jedině) *vlastník* se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho *vlastnického práva* zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje. Nebo jde o výkladem Nejvyššího soudu ve výše citovaném rozsudku řešený § 2903 o. z., který se týká práva vážně ohroženého (*vlastníka*) vůči tomu, kdo přiměřeně neodvrací hrozící škodu.
43. V citovaném rozsudku ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019, publikovaném pod č. 70/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud spornou problematiku přehledně shrnul: „*V případě právní úpravy vztahů bytového spoluvlastnictví podle části třetí dílu 4 oddílu 5 o. z. se projevuje specifická povaha takto založeného vlastnického práva, která je dána dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku na straně druhé. Je zřejmé, že kombinace výlučného a podílového spolu-vlastnictví vytváří zvláštní podmínky pro realizaci*

takto pojatého vlastnického práva, které se projevují ve zvýšené míře jak u práv, tak i povinností (srov. usnesení Ústavního soudu z 19. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 2973/09, a z 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 752/15). Důsledky takto pojatého bytového spoluvlastnictví řeší právní úprava o. z. mimo jiné prostřednictvím zavedením tzv. společenství vlastníků (dále též jen „společenství“), jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu jej zmíněná právní úprava předně prohlašuje za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, tedy právní osobnost (§ 1194 odst. 1 věta před středníkem ve spojení s § 20 odst. 1 a § 15 odst. 1 o. z.). Vedle toho mu zároveň poskytuje způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat), tj. svéprávnost (§ 1194 odst. 1 věta za středníkem ve spojení s § 15 odst. 2 o. z.), byť vázanou pouze na naplňování účelu jeho činnosti. Z toho, že společenství vlastníků má právní osobnost i svéprávnost (být omezenou na stanovený předmět činnosti), současně vyplývá, že v rámci zajišťování správy domu a pozemku, za niž odpovídá podle § 1190 o. z., nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti, jako by samo bylo vlastníkem – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017, proti němuž byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud odmítl usnesením ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. I. ÚS 2325/18. V poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 dospěl k obsahově shodnému závěru Nejvyšší soud např. v usnesení z 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015. V citovaném rozsudku ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017, pak Nejvyšší soud vyložil (...), že společenství vlastníků je oprávněno v rámci správy domu a pozemku (§ 1189 o. z.) podat negatorní žalobu podle § 1042 o. z. proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu (v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3269/2010, uveřejněný pod č. 106/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Nejvyšší soud dále v usnesení ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015 (rovněž již shora citovaném a vydaném v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013), dospěl k názoru, že společenství vlastníků jednotek je aktivně věcně legitimováno domáhat se (žalobou podanou u soudu) vydání bezdůvodného obohacení, jež získala třetí osoba užíváním společných částí domu nebo i jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (členů společenství) na základě neplatné nájemní smlouvy (popřípadě bez právního důvodu). Z uvedeného je zřejmé, že judikatura dovolacího soudu dovodila oprávnění společenství vlastníků v rámci správy domu a pozemku podat ohledně společných částí domu jak žalobu vyplývající z práva věcného (negatorní žalobu na ochranu vlastnictví), tak žalobu odvíjející se z práva závazkového, přičemž dovolací soud nevidí důvod, proč by uvedené oprávnění neplatilo i pro ochranu poskytovanou podle § 2903 odst. 2 o. z. (dříve § 417 odst. 2 obč. zák.).“

44. Lze tedy shrnout, že ustálená civilní judikatura vyložila obsah právní osobnosti a svéprávnosti SVJ tak, že SVJ v rámci zajišťování správy domu a pozemku, za niž odpovídá podle § 1190 o. z., nejedná za vlastníky jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti jako by samo bylo vlastníkem. Z toho civilní judikatura např. dovodila, že jde-li o ochranu vlastnického práva ke společným částem domu nebo pozemku, je k této ochraně procesně povoláno SVJ, i když vlastníkem není. Civilní judikatura je ve svých závěrech jednoznačná a konstantní.
45. Pokud jde o citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, lze žalovanému přisvědčit, že sporná otázka účastenství SVJ podle § 94k stavebního zákona účinného od 1. 1. 2018 nebyla dosud správními soudy výslovně řešena. Podle zdejšího soudu však citovaná judikatura Nejvyššího správního soudu vztahující se k právní úpravě účastenství SVJ ve správním řízení podle stavebního zákona může být východiskem pro vyřešení posuzované

sporné otázky: Již v citovaném rozsudku čj. 1 As 38/2011-146 ze dne 22. 6. 2011, publ. pod č. 2513/2012 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že účastenství SVJ není vyloučeno, pokud stavební záměr zasahuje společné části domu, a to za právní úpravy, která též vázala účastenství jen na vlastnické právo k sousedním stavbám. V citovaných rozsudcích čj. 4 As 149/2013-31 ze dne 31. 3. 2014, publ. pod č. 3089/2014 Sb. NSS, a čj. 4 As 212/2016-55 ze dne 9. 2. 2017 Nejvyšší správní soud sice vykládal stavební zákon ve znění, kdy obsahoval explicitně účastenství SVJ, ale vycházel z teoretického východiska, že SVJ musí svědčit procesní práva (zde podání správní žaloby), aby se mohlo domáhat ochrany svých hmotných práv ke společným částem nemovitostí. Ve dvou citovaných nejnovějších rozsudcích čj. 2 As 105/2018 – 26 ze dne 19. dubna 2018 a čj. 2 As 426/2018 – 49 ze dne 25. srpna 2020 se Nejvyšší správní soud sice nevyjadřoval ke spornému § 94k stavebního zákona, ale vyložil již stavební zákon ve znění, který účastenství SVJ explicitně nereguloval a vázal ho jen na vlastnické právo k sousedním stavbám a pozemkům, stejně jako aktuální právní úprava, tak, že SVJ v omezeném rozsahu při ochraně hmotných práv souvisejících se společnými částmi domu může být účastníkem řízení podle stavebního zákona i vystupovat jako osoba zúčastněná na řízení v soudním řízení správním.

46. Soud tedy vzhledem k uvedené judikatuře Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu dospěl k závěru, že i když nestanoví-li stavební zákon účastenství SVJ výslovně, jak tomu bylo v § 85 a § 109 v období od 1. 7. 2006 do 31. 12. 2012 před novelou č. 350/2012 Sb., je pro stanovení účastenství SVJ podle § 94k písm. e) stavebního zákona rozhodující, zda SVJ spravuje společné části sousedních nemovitostí, které mohou být společným povolením přímo dotčeny. Rozhodné tedy je, zda stavební záměr může přímo zasáhnout to, co ex lege SVJ spravuje, tj. společné části domu, příp. pozemku. Není právně významné, že stricto sensu SVJ není vlastníkem ani nemá jiné věcné právo k těmto nemovitým věcem, protože vzhledem k zákonem stanoveným oprávněním a povinnostem SVJ ke společným částem je nutné mu k dosažení tohoto cíle poskytnout i příslušná procesní práva. V tomto posouzení procesních práv SVJ jsou správní i civilní soudy zcela zajedno, kdy např. civilní soudy přiznávají aktivní procesní legitimaci SVJ ve vztahu k ochraně proti zásahům do společných částí v případě negatorních, zápůrčích, žalob, které jsou vyhrazeny výlučně vlastníkům. Soud shrnuje, že ač účast SVJ ve společném územním a stavebním řízení stavební zákon v rozhodném znění výslovně nestanovil (na rozdíl od předchozí právní úpravy účinné do 31. 12. 2012), může být SVJ účastníkem společného územního a stavebního řízení, pokud mohou být společné části sousedních nemovitostí, spravované tímto SVJ, společným povolením přímo dotčeny.
47. Důvod napadeného rozhodnutí, že účastenství žalobců je podle § 94k odst. e) stavebního zákona vyloučeno tím, že žalobci nemají věcné právo k nemovitostem sousedícím se stavebním záměrem, tedy nemůže obstát. Právní posouzení žalovaného, že účastenství žalobců je vyloučeno vzhledem k tomu, že jim nesvědčí žádné věcné právo k sousedním nemovitostem, bylo nesprávné. Toto vadné právní posouzení mohlo způsobit nezákonnost napadeného rozhodnutí, protože žalovaný vůbec nezkoumal, ač tak činit měl, zda žalobci spravované společné části nemovitostí mohou být stavebním záměrem přímo dotčeny či nikoli.
48. Soud dodává, že otázka, zda žalobci spravují společné části staveb, které mají charakter sousedních staveb podle § 94k stavebního zákona, nebyla mezi účastníky sporná – s vlastníky budov, jejichž společné části žalobci spravují, stavební úřad jednal od počátku řízení jako s potenciálními účastníky společného územního a stavebního (tolik k bodu 13 žaloby). Stejně tak nebyla sporná otázka, že žalobci spravují společné části právě těchto

sousedních budov. Účastenství vlastníků jednotlivých jednotek v budovách spravovaných žalobci v řízení bylo pro rozhodnutí soudu irelevantní (tolik k bodu 12 žaloby).

49. Výše se soud vypořádal se všemi rozsudky Nejvyššího správního soudu, jimiž žalobci v žalobě argumentovali. Pokud žalobci v bodě 13 žaloby odkázali na nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/99 ze dne 22. 3. 2000 publ. pod č. 96/2000 Sb., pak ten se týkal nesporné otázky, že budovy, jejichž společné prostory žalobci spravují, jsou nemovitostmi sousedícími se sporným stavebním záměrem.
50. Odkazoval-li žalovaný ve vyjádření k žalobě na rozsudky Nejvyššího správního soudu čj. 10 As 224/2018-56 ze dne 27. 6. 2019, čj. 10 As 143/2016-121 ze dne 28. 6. 2018 a čj. 5 As 53/2017-71 ze dne 13. 9. 2018, pak tyto se posouzení (jediné) sporné otázky účastenství nijak netýkaly.
51. Soud nesouhlasí s žalovaným, že žalobci odkazovaná judikatura Nejvyššího správního soudu není konstantní, ale je excesivní – soud toto vyložil při citaci rozsudků Nejvyššího správního soudu, kdy ani žalovaný neargumentoval konkrétní ustálenou judikaturní praxí Nejvyššího správního soudu prokazující, že žalobci odkazovaná rozhodnutí jsou jejím vybočením.
52. Soud dodává, že přisvědčuje žalobcům, že jejich účastenství není explicitně stavebním zákonem stanoveno, ale vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu odvozené od výkonu správy společných částí nemovitostí, navazující na judikaturu Nejvyššího soudu. Byl-li by dlouhodobě aplikovaný soudní výklad účastenství SVJ ve správním řízení podle stavebního zákona v rozporu s úmyslem zákonodárce, nic mu nebrání, aby tuto spornou otázku výslovně ve stavebním zákoně upravil. Odlišný úmysl zákonodárce, který je tvrzen žalovaným, soud však vzhledem k důvodové zprávě novely č. 350/2012 Sb. tak, jak byla výše citována, vnímá spíše jako nepravděpodobný.
53. Vzhledem k tomu, že žaloba byla důvodná, soud napadené rozhodnutí zrušil pro nezákonnost (§ 78 odst. 1 s. ř. s.). S ohledem na zrušení napadeného rozhodnutí, soud současně vyslovil, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Správní orgán je v dalším řízení vázán právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

VIII.

Náklady řízení

54. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud výrokem II tohoto rozsudku podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nebyl v řízení úspěšný, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Úspěšným žalobcům přiznal soud náhradu nákladu řízení v celkové výši 51 701 Kč. Tato částka sestává z odměny advokáta ve výši 37 462 Kč, kterou tvoří odměna v částce 29 760 Kč za 4 úkony právní služby po 2 480 Kč za každého ze tří žalobců (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby a repliky a účast u soudního jednání dle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a), d) a g), § 12 odst. 4 advokátního tarifu), 4 paušální částky jako náhrady hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu (režijní výdaje byly pro každý úkon právní služby společné) a 21 % DPH ze součtu těchto částek ve výši 6 502 Kč (21% ze součtu 29 760 Kč a 1 200 Kč). Dále jde o zaplacené soudní poplatky ve výši 9 000 Kč. Dále jde o náhradu cestovních výdajů advokáta žalobců za cestu 210 km z Hradce Králové do Plzně a zpět na jednání soudu v celkové částce 4 330 Kč navýšené o 21% DPH ve výši 909 Kč, celkem tedy 5 239 Kč. V cestovním v částce 4 330 Kč je zahrnuta amortizace 1 848 Kč (4,40 Kč/km x 420 km), náhrada za pohonné hmoty 782

Kč (6,7 l/100 km x 420 km x 27,80 Kč/1l) a náhrada za promeškaný čas podle § 14 odst. 3 advokátního tarifu 1 700 Kč (17 půlhodin po 100 Kč). Ke splnění povinnosti nahradit náklady řízení bylo žalovanému určeno platební místo podle § 149 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 64 s. ř. s. Lhůta k plnění nákladů řízení byla stanovena podle § 160 odst. 1 in fine o. s. ř. ve spojení s § 64 s. ř. s. s přihlédnutím k možností žalovaného tuto platbu realizovat.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň 5. ledna 2021

Mgr. Alexandr Krysl v.r.
předseda senátu