



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Daniely Zemanové a soudců JUDr. Barbary Pořízkové a JUDr. Radana Malíka v právní věci žalobkyně: **M. S.**, zast. JUDr. Barborou Lukšovou Frantovou, advokátkou se sídlem Washingtonova 1599/17, Praha – Nové Město, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 3. 2010, sp. zn. S-MHMP 788847/2009/OST/Pt/Hn, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) Lidové bytové družstvo Praha 10**, se sídlem Slovinská 597/10, Praha 10 – Vršovice, **II) Ing. J. H.**, **III) Ing. J. Ho.**, **IV) S. Ho.**, **V) M. E.**, **VI) I. E.**, **VII) M. U.**, **VIII) PaedDr. J. St.**, **IX) Z. St.**, **X) Mgr. J. So.**, v řízení o kasační stížnosti žalovaného, o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení I), o kasačních stížnostech osob zúčastněných na řízení II) – IV), VIII), IX), J. Hr. a Ja. Hr., všichni zast. Mgr. Ing. Jindřichem Hrochem, advokátem se sídlem Bohuslava ze Švamberka 1284/12, Praha 4, proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 4. 2012, č. j. 10 A 69/2010 - 202,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost žalovaného, kasační stížnost osoby zúčastněné na řízení I) a kasační stížnost osoby zúčastněné na řízení II) **se z a m í t a j í.**
- II. Žalovaný, osoba zúčastněná na řízení I) a osoba zúčastněná na řízení II) **j s o u p o v i n n i** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti v celkové výši **2 904 Kč**, rukám její zástupkyně JUDr. Barbory Lukšové Frantové, advokátky se sídlem Washingtonova 1599/17, Praha – Nové Město, do 30 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.
- III. Řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení III) a řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení IV) **se z a s t a v u j e.**

- IV. Kasační stížnost osoby zúčastněné na řízení VIII) a kasační stížnost osoby zúčastněné na řízení IX) **s e o d m í t a j í**.
- V. Kasační stížnost J. Hr. a kasační stížnost Ja. Hr. **s e o d m í t a j í**.
- VI. Osoby zúčastněné na řízení III), IV), VIII), IX), J. Hr. a Ja. Hr. **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

Kasačními stížnostmi se žalovaný Magistrát hlavního města Prahy [dále jen „stěžovatel a“)“], osoba zúčastněná na řízení I) Lidové bytové družstvo Praha 10 [dále jen „stěžovatel b“) nebo LBD“], osoba zúčastněná na řízení II) Ing. J. H. [dále jen „stěžovatel c“)“], osoba zúčastněná na řízení III) Ing. J. Ho., [dále jen „stěžovatel d“)“], osoba zúčastněná na řízení IV) S. Ho., [dále jen „stěžovatelka e“)“], osoba zúčastněná na řízení VIII) PaeDr. J. St. [dále jen „stěžovatel f“)“], osoba zúčastněná na řízení IX) Z. St. [dále jen „stěžovatelka g“)“], J. Hr. a Ja. Hr., domáhají zrušení v záhlaví uvedeného rozsudku Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“), kterým bylo podle ustanovení § 78 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), zrušeno ve výroku A) rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 3. 2010, sp. zn. S-MHMP 788847/2009/OST/Pt/Hn, a věc byla žalovanému vrácena k dalšímu řízení.

Rozhodnutím stěžovatele a) bylo změněno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního (stavební úřad), ze dne 7. 8. 2009, sp. zn. OST 207/01/Pa, jímž bylo vlastníkům bytových jednotek a společných prostor bytového domu č. p. 534 v k. ú. Strašnice nařízeno odstranění stavby postavené bez stavebního povolení žalobkyní, a to stavebních úprav bytu č. 534/9 v uvedeném domě. Nepovolené stavební úpravy spočívaly v rozšíření bytu (dle posledního kolaudovaného stavu 1+1 o velikosti 43,6 m²), půdní vestavbou do podkroví bytového domu č. p. 534, k. ú. Strašnice. Změna rozhodnutí reflektovala změnu vlastnických vztahů v průběhu řízení (označení nových vlastníků bytových jednotek v domě a podílu na společných částech domu namísto původních) a zpřesnění výroku, pokud jde o vymezení odstraňované stavby a podmínek č. 5, 7 a 10 rozhodnutí stavebního úřadu.

I. Posouzení kasačních stížností stěžovatelů f) a g)

Nejvyšší správní soud nejprve zkoumal, zda jsou u kasačních stížností jednotlivých stěžovatelů v dané věci splněny podmínky řízení, mezi které patří mimo jiné i včasnost kasační stížnosti. Kasační stížnosti stěžovatele f) PaeDr. J. St. a stěžovatelky g) Z. St. nemohly být věcně projednány, neboť byly obě podány po zákonem stanovené lhůtě. Ze soudního spisu Nejvyšší správní soud ověřil, že napadený rozsudek byl shora uvedeným stěžovatelům shodně doručen v pondělí dne 25. 6. 2012 (č. l. 214 spisu městského soudu).

Podle ustanovení § 106 odst. 2 s. ř. s., kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů od doručení rozhodnutí, zmeškání lhůty pro podání kasační stížnosti nelze

pokračování

prominout. Lhůta určená podle týdnů, měsíců nebo roků přitom končí podle ustanovení § 40 odst. 2 s. ř. s. uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty. Není-li takový den v měsíci, končí lhůta uplynutím posledního dne tohoto měsíce. Lhůta k podání kasační stížnosti ve smyslu § 40 odst. 1 s. ř. s. tak sice počíná běžet dnem, který následuje po dni doručení rozsudku krajského soudu, avšak den, který určil počátek lhůty, je den doručení, takže konec lhůty se svým označením shoduje s označením dne doručení.

V daném případě byl tedy ve smyslu ustanovení § 40 odst. 1 s. ř. s. dnem určujícím počátek běhu dvoutýdenní lhůty pro podání kasační stížnosti den doručení písemného vyhotovení rozsudku městského soudu, tj. pondělí 25. 6. 2012. Konec lhůty pro podání kasační stížnosti dle odst. 2 téhož ustanovení pak v návaznosti na výše uvedené připadl na den, který se svým pojmenováním shodoval s dnem určujícím počátek běhu lhůty, tj. pondělí 9. 7. 2012.

Tento den byl posledním dnem pro včasné podání kasační stížnosti, které bylo možno učinit předáním kasační stížnosti soudu, zasláním prostřednictvím držitele poštovní licence, popř. zvláštní poštovní licence, případně předáním orgánu, který má povinnost ji doručit. Stěžovatelé f) a g) prostřednictvím svého zástupce, však kasační stížnosti podali soudu elektronicky až dne 10. 7. 2012, jak vyplývá z potvrzení o přijetí emailové zprávy, založené na listu č. 31 soudního spisu).

To znamená, že kasační stížnosti uvedených stěžovatelů byly podány opožděně (o jeden den) a Nejvyšší správní soud je proto podle ustanovení § 46 odst. 1 písm. b) s. ř. s., ve spojení s ustanovením § 120 s. ř. s., odmítl.

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o ustanovení § 60 odst. 3, větu první, s. ř. s., ve spojení s ustanovením § 120 s. ř. s., podle něhož nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, byla-li kasační stížnost odmítnuta.

II. Posouzení kasačních stížností stěžovatelů d) a e)

Nejvyšší správní soud při ověřování splnění podmínek řízení zjistil, že stěžovatelé d) a e) neuhradili v rozporu s § 2 odst. 2 písm. b) zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o soudních poplatcích“), při podání kasační stížnosti soudní poplatek ve výši 5 000 Kč podle položky 19 sazebníku poplatků, který tvoří přílohu k zákonu o soudních poplatcích. Podáním kasační stížnosti je tento poplatek splatný [§ 4 odst. 1 písm. d) a § 7 odst. 1 zákona o soudních poplatcích].

Kasační soud proto stěžovatele d) a e) usnesením ze dne 20. 7. 2012, č. j. 9 As 110/2012 - 41, vyzval, aby zaplatili soudní poplatek za řízení o kasační stížnosti ve lhůtě jednoho týdne od doručení usnesení. Usnesení bylo doručeno do datové schránky jejich zástupce dne 20. 7. 2012. Stěžovatelé d) a e) však na tuto výzvu žádným způsobem nereagovali a požadovaný soudní poplatek ani po stanovené lhůtě neuhradili.

Lze tedy shrnout, že požadovaný soudní poplatek v dané věci i přes výše uvedenou výzvu nebyl zaplacen, proto Nejvyšší správní soud podle § 9 odst. 1 zákona o soudních poplatcích řízení o kasačních stížnostech stěžovatelů d) a e) zastavil.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 3, věty první, s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s., tak, že žádnému z uvedených účastníků se náhrada nákladů řízení nepřiznává, jelikož řízení bylo zastaveno.

III. Posouzení kasačních stížností Ja. Hr. a J. Hr.

Dne 10. 7. 2012 podali kasační stížnosti Ja. Hr. a J. Hr. Městský soud však s nimi v předchozím řízení o žalobě jako s osobami zúčastněnými na řízení nejednal.

Z rozhodnutí stěžovatele a) kasační soud ověřil, že uvedené osoby byly účastníky správního řízení. Městský soud v souladu s ustanovením § 34 odst. 2 s. ř. s. přípisem ze dne 1. 4. 2010 vyrozuměl Ja. Hr. i J. Hr. o probíhajícím řízení, poučil je o právech osoby zúčastněné na řízení a vyzval je, aby ve lhůtě 10 dnů od doručení vyrozumění oznámily, zda budou v řízení uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení s tím, že oznámení lze učinit pouze v této lhůtě. Toto vyrozumění bylo doručeno J. Hr. dne 16. 4. 2012, Ja. Hr. bylo předmětné vyrozumění doručeno fikcí dne 18. 4. 2012. Žádná z uvedených osob však neprojevila vůli uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení v řízení před městským soudem.

Dle ustanovení § 34 s. ř. s. může být osobou zúčastněnou na řízení pouze ten, kdo splní zde taxativně vymezené podmínky. První podmínka je materiální a zahrnuje přímé dotčení ve svých právech a povinnostech vydáním napadeného správního rozhodnutí, a dále přímé dotčení zrušením správního rozhodnutí soudem či vydáním soudního rozhodnutí podle návrhu osoby, která není účastníkem řízení, protože nepodala žalobu. Druhá podmínka je formální a splní ji ten, kdo výslovně oznámí, že bude v řízení práva osoby zúčastněné na řízení uplatňovat. Teprve kumulativním splněním obou podmínek se subjekt stává osobou zúčastněnou na řízení se všemi procesními právy z tohoto postavení vyplývajícími.

Účastníky řízení o kasační stížnosti jsou podle § 105 odst. 1 s. ř. s. stěžovatel a všichni, kdo byli účastníky původního řízení. Stěžovatelem se přitom s ohledem na § 102 s. ř. s. rozumí účastník řízení (§ 33 s. ř. s.) nebo osoba zúčastněná na řízení (§ 34 s. ř. s.), z něhož vzešlo pravomocné rozhodnutí krajského (městského) soudu, které je napadáno kasační stížností. Neprojevili-li uvedené osoby vůli uplatňovat práva osoby zúčastněné na soudním řízení před městským soudem, ačkoliv k tomu byly městským soudem zákonem stanoveným způsobem vyzvány, nejsou osobami zúčastněnými na řízení a nemohou proto podat kasační stížnost.

Nejvyšší správní soud z uvedeného důvodu kasační stížnosti Ja. Hr. a J. Hr. odmítl na základě § 46 odst. 1 písm. c) s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s., neboť obě byly podány osobou k tomu zjevně neoprávněnou. O náhradě nákladů řízení Nejvyšší správní soud rozhodl v souladu s ustanovením § 60 odst. 3 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s., podle něž

pokračování

nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, byla-li kasační stížnost odmítnuta.

IV. Posouzení kasačních stížností stěžovatele a), stěžovatele b) a stěžovatele c)

Nejvyšší správní soud ověřil, že kasační stížnosti stěžovatelů a), b) a c) jsou podány včas, napadený rozsudek je rozhodnutím, proti němuž je kasační stížnost přípustná, za stěžovatele a) a b) jednají osoby s příslušným vysokoškolským vzděláním a stěžovatel c) je zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

V. Rozhodnutí městského soudu

Řízení o odstranění stavby bylo zahájeno v červenci roku 2001, tj. za účinnosti zákona č. 50/1976 (stavební zákon) a v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (nový stavební zákon), bylo dokončeno podle stavebního zákona.

Městský soud dospěl k závěru, že posuzovaná stavba nebyla provedena na základě tvrzeného ohlášení a ačkoliv se žalobkyně následně snažila dosáhnout vydání stavebního povolení pro tuto stavbu, stavební povolení vydáno nebylo. Správními orgány učiněný závěr, že jde o stavbu nepovolenou, který byl zákonným předpokladem pro její odstranění, popřípadě pro její dodatečné povolení (při splnění dalších podmínek), byl proto učiněn v souladu se stavebním zákonem.

Soud nepřisvědčil žalobní námitce, dle které byl pro dodatečné povolení stavby dostačující již dříve udělený souhlas LBD ze dne 15. 2. 1993, pokud byl udělen v době, kdy vlastníkem celého domu č. p. 534 bylo LBD a právní nástupci (vlastníci jednotek, včetně LBD a spoluvlastníci společných prostor) jsou tímto souhlasem vázáni.

V době vedení řízení o odstranění stavby tj. v roce 2001 mohla žalobkyně dosáhnout jako stavebník dodatečného povolení této stavby jen při splnění podmínky, že buď by byla žalobkyně sama vlastníkem původní bytové jednotky včetně půdního prostoru, do něhož ji rozšířila, nebo za podmínky, že s dodatečným povolením vysloví souhlas vlastníci či spoluvlastníci nejen bytu původního, ale i vlastníci či spoluvlastníci půdního prostoru, v němž byla stavební úprava povolena, popřípadě i spoluvlastníci dalších společných částí domu, do nichž bylo nepovolenou stavbou zasaženo. Pro dodatečné povolení nepovolené stavební úpravy byl nutný souhlas aktuálních skutečných vlastníků, neboť ti nebyli vázáni původním souhlasem LBD, který v důsledku postavení stavby bez povolení nebyl vyčerpán. Pokud by totiž předtím, než nabyli vlastnického práva k jednotce či společným částem domu, byla stavba na základě stavebního povolení provedena a bylo povoleno její užívání, nemohli by se vlastníci v tomto rozsahu stát. V této souvislosti odkázal městský soud na závěry rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, uvedené v rozhodnutí ze dne 7. 11. 2007 č. j. 6 As 51/2005 - 122.

S ohledem na skutečnost, že při dodatečném povolení stavby je stavebník povinen prokázat vlastnické či jiné právo ke stavbě dle ustanovení § 58 odst. 2, 3 stavebního zákona, a to způsobem předpokládaným zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům, ve

znění účinném za posuzované období, byla tak povinna učinit i žalobkyně jako stavebník (v důsledku neplatnosti Smlouvy o převodu jednotky) nadále toliko nájemce původního bytu. Jestliže bylo v civilním soudním řízení v době rozhodování stavebního úřadu pravomocně určeno, že vlastníkem prostor označených jako jednotka (byt č. 534/9, tehdy včetně půdního prostoru) je LBD, byl předně vyžadován souhlas tohoto vlastníka. Souhlas dalších spoluvlastníků společných prostor byl vyžadován, neboť, jak vyplývá z rozsudků prvostupňového i odvolacího civilního soudu, nepovolenou stavební úpravou bylo zasaženo i do nosných částí či konstrukcí ve spoluvlastnictví všech vlastníků.

Městský soud přisvědčil námitce žalobkyně, dle které nebylo postaveno na jisto, že vlastníkem půdních prostor je LBD, kterému bylo uloženo odstranění nepovolené stavební úpravy v těchto prostorách. Městský soud dále uvedl, že rozhodnutí o odstranění stavby bylo v době jeho vydání v souladu s pravomocnými rozsudky Obvodního soudu pro Prahu 10 a Městského soudu v Praze ohledně určení vlastnictví LBD k půdnímu prostoru v rozsahu 67 m², nikoli však se skutečným stavem věci, protože podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2010, sp. zn. 6 C 244/2006, ve věci dovolání žalobkyně tato premisa neobstála. Současně však konstatoval, že správním orgánům nelze vytýkat nezákonnost z důvodu, že nevyčkaly rozhodnutí o dovolání.

Skutečnost, že LBD je pouze vlastníkem původního bytu v rozsahu původně zkolaudovaném 1+1 o velikosti 43,6 m² a půdní prostor o velikosti 67,4 m² je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, který má být nově určen, není relevantní. Bez ohledu na změnu podílů vlastníků na společných částech domu i v době rozhodování o dodatečném povolení nebo odstranění stavby musel být souhlas či nesouhlas vlastníků jednotek společných částí domu vyjádřen aktuálně a kvalifikovaným způsobem, neboť šlo o stavební úpravu spočívající ve změně stavby. Souhlas či nesouhlas s dodatečným povolením, ale i s odstraněním předmětné stavební úpravy bytové jednotky, která v daném případě představuje změnu stavby, jíž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, musí být dle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů vyjádřen kvalifikovaným způsobem, aktuálním usnesením společenství vlastníků přijatém na shromáždění vlastníků, o které se napadené rozhodnutí neopírá. K takové změně stavby, resp. jejímu dodatečnému povolení, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek, a je možno ji provést jen na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Byla-li stavba provedena bez souhlasu vlastníků, je nutno, aby svůj nesouhlas s dodatečným povolením stavby, ale i souhlas s odstraněním stavby, neboť v takovém případě bude odstranění nařízeno právě jim, byl vyjádřen kvalifikovaným a zákonem stanoveným způsobem. Žalobkyně k výzvě nepředložila souhlasy všech jednotlivých vlastníků ani s nimi uzavřenou smlouvu o výstavbě, stavba ji tak nemohla být dodatečně povolena.

Vzhledem ke způsobu vyjádření souhlasu či nesouhlasu jednotlivých vlastníků jednotek nelze však mít dle názoru soudu jejich souhlas či nesouhlas, učiněný buď za předpokladu, že LBD je výlučným vlastníkem uvedených půdních prostor, za relevantní pro rozhodnutí o nařízení odstranění stavby.

VI. Obsah kasačních stížností a vyjádření žalobkyně

pokračování

Stěžovatel a) namítá nesprávné právní posouzení věci soudem. Má za to, že v souladu s ustanovením § 75 odst. 1 s. ř. s. vychází soud při přezkoumávání rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Z obsahu spisu lze vyvodit, že se v průběhu řízení o odstranění stavby vyskytly pochybnosti ohledně vlastnictví prostoru, v němž byly nepovolené stavební úpravy provedeny. Vzhledem k tomu, že byla u soudu podána žaloba na určení vlastnického práva k tomuto prostoru, bylo řízení do pravomocného rozhodnutí soudu přerušeno.

Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 17. 7. 2007, č. j. 6 C 244/2006 - 18, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 27. 3. 2008, č. j. 17 Co 510/2007 - 33, bylo pravomocně rozhodnuto o tom, že vlastníkem prostor tvořených původním bytem 1+1 s příslušenstvím nacházejícím se ve druhém patře domu rozšířených o plochu prostor, v němž byly provedeny nepovolené úpravy, je LBD.

Dovolání žalobkyně nepovažoval stavební úřad za důvod pro další přerušování řízení, což ostatně aproboval i městský soud v napadeném rozsudku. Za této situace ovšem není zřejmé, v čem by měla spočívat nezákonnost napadeného rozhodnutí.

Důkazní břemeno ohledně splnění všech zákonných podmínek pro neodstranění stavby, ale její dodatečné povolení leží na stavebníkovi. Pokud tedy stavebník žádal o dodatečné povolení stavebních úprav, jehož vlastník (v době vydání rozhodnutí LBD) s povolením aktuálně nesouhlasil, nebylo v žádném případě možné takovou stavbu dodatečně povolit. Za této situace nebylo vůbec nutné zjišťovat aktuální stanoviska ostatních spoluvlastníků domu č. 534 či vyžadovat souhlasy či nesouhlasy těchto osob formou usnesení přijatého na shromáždění vlastníků. Skutečnost, že v době po vydání napadeného rozhodnutí došlo ke změně vlastnictví předmětného prostoru, resp. bylo určeno, že vlastníkem prostoru je někdo jiný, nemůže s ohledem na ustanovení § 75 odst. 1 s. ř. s. mít za následek nezákonnost napadeného rozhodnutí.

I přes změnu vlastnictví je okruh účastníků, kterým by se nařizovalo odstranění stavby, stále stejný, a tato změna by neměla na výrok rozhodnutí žádný vliv. Jedním z vlastníků půdního prostoru, ve kterém byly provedeny nepovolené úpravy, je stále LBD, který souhlas k dodatečnému povolení stavby odmítá. Vzhledem k tomu, že v daném případě jde o stavební úpravu měnící vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů, je zřejmé, že by žalobkyně ani v době vydání rozhodnutí o odvolání nebyla schopna požadovanou smlouvu o výstavbě uzavřít se všemi vlastníky jednotek v domě doložit.

Stěžovatel a) navrhuje napadený rozsudek městského soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

Stěžovatel c) se ztotožňuje se závěry městského soudu, dle kterých je původní vestavba provedená žalobkyní nepovolenou stavbou, souhlas vlastníků s dodatečným povolením stavby by musel být předložen ve formě smlouvy o výstavbě dle § 17 zákona o vlastnictví bytů a ztotožňuje se i se závěrem městského soudu o tom, že takový souhlas nebyl žalobkyní předložen a stavba tak nemohla být dodatečně povolena.

Stěžovatel c) však zásadně nesouhlasí se závěrem soudu, dle kterého je nutno, aby vlastníci stavby, kterým je správním orgánem uložena povinnost odstranit nepovolenou stavbu, vyjádřili s takovým odstraněním stavby souhlas. Městský soud dochází dle jeho názoru k absurdnímu závěru, že k nařízení odstranění nepovolené stavby je třeba, aby si správním orgán vyžádal souhlas vlastníka stavby, ve které byla provedena nepovolená stavební úprava a kterým je povinnost odstranit nepovolenou stavbu ukládána. Soud dochází k závěru, že není-li takový souhlas dán, nelze stavbu odstranit.

Stěžovatel c) má za to, že odstraněním nepovolené stavby nedojde ke změně vnitřního uspořádání domu a spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek. Dle rozhodnutí civilních soudů o žalobách na určení vlastnictví jsou spoluvlastníci půdního prostoru v rozsahu nepovolené stavby všichni vlastníci jednotek v domě. Tato skutečnost nebyla promítnuta formou změny prohlášení vlastníka do zápisu v katastru nemovitostí, ale i bez provedení zápisu je zřejmé, že samotné nařízení odstranění nepovolené stavby nemůže mít vliv na výši spoluvlastnického podílu jednotlivých spoluvlastníků na společných částech domu.

Městský soud vycházel při posouzení věci z nesprávného znění zákona o vlastnictví bytů. I kdyby kasační soud přisvědčil argumentaci městského soudu o nutnosti souhlasu spoluvlastníků domu č. p. 534 s odstraněním stavby, má stěžovatel c) za to, že takový souhlas byl spoluvlastníky udělen. LBD Praha 10 vzniklo po transformaci LBD Praha a převzalo část práv a povinností včetně aktiv a pasiv zaniklého družstva, které bylo zrušeno bez likvidace. Na Lidové bytové družstvo se tak vztahuje režim upravený v ustanovení § 9 odst. 4 ve spojení s ustanovením § 24 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů.

Společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba vznikne až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž budou družstvu doručeny listiny dokládající, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu se snížil na méně než jednu čtvrtinu. Do doby vzniku společenství se použijí ustanovení § 9, § 11 a § 15 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů před účinností novely zákona o vlastnictví bytů, provedené zákonem č. 103/2000 Sb. Ustanovení § 9 a § 11 zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném od 26. 4. 2005, o které městský soud opřel své rozhodovací důvody, se na projednávanou věc nepoužijí. K rozhodnutí o odstranění stavby by postačovala nadpoloviční většina všech hlasů vlastníků jednotek. S odstraněním nepovolené stavby souhlasily více než tři čtvrtiny spoluvlastníků domu č. p. 534.

Z uvedených důvodů navrhuje stěžovatel c) napadený rozsudek zrušit a věc vrátit městskému soudu k dalšímu řízení.

Stěžovatel b) napadá výroky I., II. a III. napadeného rozsudku. Je přesvědčen, že není správný závěr soudu, dle kterého má při odstraňování černé stavby stavební úřad zjišťovat souhlas spoluvlastníků domu s tímto odstraněním, přičemž odstranění stavby může nařídit jen v případě, že je tento souhlas dán. Rozhodnutí stavebního úřadu nemůže být na tomto souhlasu závislé.

Pro oblast stavebního tj. veřejného práva je irelevantní, jakého kvóra je v domě zapotřebí k rozhodování o konkrétních záležitostech, zda v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, jaké jsou jeho pravomoci apod. Vyšší počet vlastníků domu se v příslušných správních či soudních řízeních projeví výlučně v počtu účastníků řízení.

pokračování

Nejsou-li splněny podmínky pro dodatečné povolení stavby, stavební úřad ani soud se nemají zabývat soukromoprávními poměry mezi spoluvlastníky domu. Závěry soudu by vedly mj. k absurdnímu důsledku, že u domu ve spoluvlastnictví by se odstranění černé stavby nařizovalo v jiném režimu a s odlišným zjišťováním souhlasu vlastníků než u domu ve vlastnictví jediné osoby.

Stěžovatel b) navrhuje napadený rozsudek zrušit a věc vrátit městskému soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně zastává stanovisko, že v žádném řízení před soudy či správními orgány nemohlo být vycházeno z premisy, že LBD Praha 10 je výlučným vlastníkem půdních prostor, kde měla být provedena část nepovolené stavby. LBD Praha 10 je pouze spoluvlastníkem těchto prostor v odpovídajícím ideálním podílu, neboť se jedná o společné prostory v domě, navíc přístupné všem spoluvlastníkům.

Skutkový stav je jiný než stav, který tu byl v době rozhodování žalovaného. Správnost a zákonnost rozhodnutí o odstranění stavby není možné obhajovat tvrzením, že fakticky se na věci nic nezmění, pokud LBD odmítá udělit souhlas s dodatečným povolením stavby a žalobkyně tak nedosáhne uzavření smlouvy o výstavbě.

Žalobkyně souhlasí se závěry městského soudu, neboť je zřejmé, že spoluvlastníci domu nikdy neučinili právně relevantní vyjádření svého souhlasu k dodatečnému povolení stavebních úprav, avšak neprojeví ani nesouhlas.

Nad rámec výše uvedeného žalobkyně k argumentaci stěžovatele c) uvádí, že i kdyby se na rozhodování spoluvlastníků vztahoval zákon o vlastnictví bytů před účinností zákona č. 103/2000 Sb., není pravdou, že s odstraněním stavby souhlasili $\frac{3}{4}$ spoluvlastníků domu č. p. 534. V řízení není pochyb o tom, že půdní prostor o velikosti 67,4 m² je společným prostorem všech spoluvlastníků domu a podíly jednotlivých spoluvlastníků byly stanoveny chybně. Rozhodnutí o udělení souhlasu či nesouhlasu s dodatečným povolením stavby není záležitostí, která je předmětem prohlášení vlastníka budovy, přičemž a k přijetí rozhodnutí postačuje pouze $\frac{3}{4}$ většina všech vlastníků jednotek, avšak i přesto tohoto potřebného kvóra dosaženo nebylo. Kdyby totiž došlo k opravě zřejmě nesprávnosti v prohlášení vlastníka budovy a došlo tedy k řádnému promítnutí faktické velikosti spoluvlastnických podílů, představovala by velikost podílu všech původně nesouhlasících spoluvlastníků cca 65 %.

Žalobkyně navrhuje kasační stížnost zamítnout.

VII. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

Kasační soud přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v rozsahu kasačních stížností stěžovatelů a), b) a c) a v rámci uplatněných důvodů (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), ověřil při tom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z

úřední povinnosti (§ 109 odst. 3, 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnosti nejsou důvodné.

Stěžovatelé a), b) i c) shodně namítají nesprávné právní posouzení věci soudem. Pokud totiž stavebník žádal o dodatečné povolení stavebních úprav, jehož vlastník (v době vydání rozhodnutí LBD) s povolením aktuálně nesouhlasil, nebylo v žádném případě možné takovou stavbu dodatečně povolit. Za této situace nebylo vůbec nutné zjišťovat aktuální stanoviska ostatních spoluvlastníků domu č. p. 534 či vyžadovat souhlasy či nesouhlasy těchto osob s odstraněním stavby formou usnesení přijatého na shromáždění vlastníků.

Stěžovatel b) navíc zdůrazňuje, že pro oblast stavebního tj. veřejného práva je irelevantní, jakého kvóra je v domě zapotřebí k rozhodování o konkrétních záležitostech, zda v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, jaké jsou jeho pravomoci apod. Vyšší počet vlastníků domu se v příslušných správních či soudních řízeních projeví pouze ve zvýšení počtu účastníků řízení. Nejsou-li splněny podmínky pro dodatečné povolení stavby, nemá se stavební úřad ani soud zabývat soukromoprávními poměry mezi spoluvlastníky domu.

Stěžovatel c) zásadně nesouhlasí se závěrem soudu, dle kterého je nutno, aby vlastníci stavby, kterým je správním orgánem uložena povinnost odstranit nepovolenou stavbu, vyjádřili s takovým odstraněním stavby souhlas. Pokud by však kasační soud tomuto závěru přitakal, trvá na tom, že k souhlasu s odstraněním stavby by vzhledem ke způsobu vzniku LBD Praha 10, postačoval souhlas nadpoloviční většiny všech spoluvlastníků, nikoli souhlas všech spoluvlastníků domu č. p. 534.

Nejvyšší správní soud úvodem připomíná, že v projednávané věci panovaly značné pochybnosti ohledně vlastnictví prostor, v němž byly stavební úpravy provedeny. Bez ohledu na výše uvedené pochybnosti, je však ve věci nesporné, že stavební úpravy provedené žalobkyní, byly nepovolenými stavebními úpravami a v době rozhodování správních orgánů byla žalobkyně pouze nájemkyní původního bytu č. 534/9. Vlastníkem prostor označených jako jednotka (byt č. 534/9, tehdy včetně půdního prostoru) bylo v rozhodné době civilními soudy určeno LBD. Nepovolená stavba se týkala změny účelu užívání domu, neboť žalobkyně přebudovala půdní prostory na byt, čímž se změnilo vnitřní uspořádání domu a velikosti podílu na společných částech domu. Odstranění nepovolené stavby bylo nařízeno všem spoluvlastníkům společných prostor, protože nepovolenou stavební úpravou bylo zasaženo i do nosných částí či konstrukcí ve spoluvlastnictví všech vlastníků příslušného domu. Důvodem pro odstranění nepovolené stavby bylo neprokázání souladu stavby s veřejným zájmem, kam lze dle stěžovatele a) nepochybně zahrnout také ochranu vlastnického práva. Pokud vlastník se stavební úpravou nesouhlasí, je zřejmé, že takové stavební úpravy nelze dodatečně povolit.

Tento stav vzal za rozhodný také městský soud. Přestože městský soud přisvědčil žalobní námitce ve věci vlastnictví půdního prostoru, současně výslovně uvedl, že stavebním orgánům nelze vytýkat, že nevyčkaly na rozhodnutí Nejvyššího soudu o dovolání žalobkyně, přestože tento následně o vlastnictví půdního prostoru rozhodl v souladu s přesvědčením žalobkyně tak, že vlastníkem těchto prostor není LBD, ale všichni spoluvlastníci domu č. p. 534. Námitky o nerespektování ustanovení § 75 s. ř. s. jsou proto nedůvodné.

pokračování

Obdobně nejsou důvodné námitky, dle kterých je pro věc nerozhodné, zda existuje či neexistuje v domě č. p. 534 společenství vlastníků, jaká jsou hlasovací kvóra a jak spoluvlastníci o svých záležitostech rozhodují. V obecné rovině je jistě nutno rozlišit vzájemné vztahy mezi jednotlivými spoluvlastníky, které jsou upraveny zejména v § 13 zákona o vlastnictví bytů (práva a povinnosti vlastníků jednotek), a vztahy vyplývající ze spoluvlastnictví budovy a jejich společných částí vůči třetím subjektům, včetně správních orgánů.

Vztahy vyplývající z občanskoprávních vztahů mezi vlastníky bytových jednotek ve společné budově jsou upraveny zákonem o vlastnictví bytů, případně občanským zákoníkem. Vzniknou-li spory z těchto vztahů, je pouze na vůli jednotlivých sporných stran, zda se o předmětu sporu dohodnou způsobem, který jim vyhovuje, či zda požádají o vyřešení takového sporu soud v občanskoprávním řízení.

Pokud se výkon vlastnického práva k bytové jednotce a spoluvlastnického práva k budově dostane do rozporu s veřejnoprávními předpisy a stane se tak předmětem řízení správního orgánu, jde o situaci odlišnou, nicméně ani v tomto případě nemohou správní orgány na úpravu provedenou zákonem o vlastnictví bytu rezignovat. V oblasti stavebního práva např. vystupují na straně vlastníka stavby, která je společnou částí domu, všichni spoluvlastníci společných částí domu (nejedná-li se o kompetenci právnické osoby společenství vlastníků), a veřejné orgány proto musí při výkonu své činnosti tuto nikoli nepodstatnou okolnost respektovat. Relevantními jsou z tohoto úhlu pohledu zejména ustanovení upravující způsob rozhodování vlastníků jednotek o různých podstatných změnách na společných částech domu. Při rozhodování je přitom důležitý nejen zákonem o vlastnictví bytů stanovený způsob hlasování, ale i vlastní pravidla pro hlasování.

V předmětné věci došlo k neoprávněné a současně nepovolené stavební úpravě. Tuto stavbu provedla žalobkyně bez jakéhokoliv soukromoprávního ujednání a rovněž bez veřejnoprávního stavebního povolení. Stavba byla provedena na cizím majetku, zasahující vlastnické právo všech spoluvlastníků domu č. p. 534 (i při učení LBD výlučným vlastníkem půdního prostoru v době rozhodování stavebního úřadu zasáhla stavba do nosných konstrukcí a společných částí uvedeného domu).

Žalobkyně byla v postavení nájemce původního bytu, bez jakéhokoliv oprávnění k půdním prostorám a stavebníkem by mohla být jen za předpokladu, že by v řízení o odstranění stavby provedené bez stavebního povolení (úpravy bytu), resp. v řízení o jejím dodatečném povolení, předložila písemnou dohodu o stavebních úpravách s vlastníkem, resp. všemi spoluvlastníky, což se nestalo. Pro úplnost soud připomíná, že vlastníkem domu je nutno rozumět osobu či osoby, které jsou vlastníkem v době rozhodování stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby. Z toho mimo jiné vyplývá, že nájemce nemůže podat žádost o dodatečné povolení stavebních úprav pronajatého bytu, pokud nepředloží písemnou dohodu s aktuálním vlastníkem bytu nebo domu, (srovnej usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 11. 2007, č. j. 6 As 51/2005 - 122, dostupné na www.nssoud.cz). Na skutečnost, že žalobkyně není vlastníkem jednotky ani spoluvlastníkem budovy, byl dokonce stavební úřad v průběhu správního řízení LBD upozorněn (viz vyjádření k odvolání ze dne 12. 12. 2004 založené ve správním spisu).

Z těchto závěrů vycházel v napadeném rozsudku i městský soud. Skutečnost, že žalobkyně v postavení pouhého nájemce nedoložila souhlas vlastníků se stavbou, má za následek, že takovému nájemci vůbec nemůže být stavba dodatečně povolena, neboť o její dodatečné povolení není oprávněn žádat. Tato skutečnost však nemůže mít bez dalšího za následek nařízení odstranění stavby jejím skutečným vlastníkům. Právo nájemce na užívání pronajaté nemovitosti není (na rozdíl od vlastnického práva) absolutním právem působícím erga omnes, nýbrž relativním právem působícím výlučně ve vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem.

V případě nařízení odstranění stavby, které zahajuje stavební úřad z úřední povinnosti, je cílem řízení uvedení právního a skutečného stavu do souladu, a to buď nařízením odstranění nepovolené stavby, nebo vydáním dodatečného povolení stavby. Uživatelé jednotlivých bytů a nebytových prostor jsou účastníky takového řízení, pokud mohou být ve svých užívacích právech k pozemkům či stavbě opatřením stavebního úřadu dotčeni.

Odstranění stavby postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním jistě není prvotně otázkou vzájemných spoluvlastnických vztahů. Jedná se o nápravu stavu, který se porušením stavebních předpisů stal nežádoucím z veřejnoprávního hlediska, nikoliv z důvodu nesouhlasu některých spoluvlastníků s předmětnou stavbou. Městský soud v napadeném rozsudku netvrdil, že by stavební úřad mohl nařídit odstranění nepovolené, avšak z hlediska soukromoprávního oprávnění, stavby pouze za předpokladu, že spoluvlastníci nepovolené stavby vyjádří s jejím odstraněním souhlas. Dodatečně udělený souhlas vlastníka s provedenou stavební úpravou bezesporu nemá sám o sobě za následek naplnění všech ostatních stavebním zákonem stanovených podmínek pro její dodatečné povolení [§ 88 odst. 1 písm. c) stavebního zákona].

Kasační námitky dovozující opačné závěry se zcela mýlí s rozhodovacími důvody městského soudu. Městský soud pouze správně zdůraznil, že to, zda bude předmětná stavba odstraněna či dodatečně povolena, se podstatným způsobem dotýká vlastnického práva všech spoluvlastníků domu č. p. 534, a proto o této otázce měli zákonem stanoveným způsobem rozhodnout.

Městský soud také zcela správně vycházel z premisy, dle které je u staveb postavených bez potřebného souhlasu stavebního úřadu zákonnou povinností stavebního úřadu zvážit, zda je nutno nařídit odstranění stavby, nebo zda takovou již existující nebo rozestavěnou stavbu, budovanou bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním, dodatečně povolit v řízení podle ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Stavební úřad je tak povinen vlastníku stavby popřípadě stavebníku (pokud prokáže právo ke stavbě) poskytnout možnost před nařízením odstranění stavby postavené bez stavebního povolení či ohlášení, dotýčnou stavbu legalizovat.

Pokud by neoprávněná stavba (stavba postavená bez soukromoprávního titulu) zasahovala do vlastnictví jediného vlastníka, pak by za splnění všech dalších stavebním zákonem stanovených předpokladů postačoval k jejímu dodatečnému povolení souhlas tohoto jediného vlastníka. Naopak nesouhlas jediného vlastníka stavby s dodatečným povolením takové stavby by sám o sobě postačoval k tomu, aby stavba nemohla být dodatečně povolena. Další podmínky stanovené stavebním zákonem by se již nezkontrolovaly.

pokračování

V projednávané věci však neoprávněná a současně nepovolená stavba zasahovala do společného vlastnictví všech spoluvlastníků domu č. p. 534, a proto pouhý nesouhlas LBD s dodatečným povolením stavby nebyl pro nařízení jejího odstranění dostačující. Ostatně právě s ohledem na zásah do vlastnického práva všech spoluvlastníků bylo také stavebním úřadem nařízeno její odstranění všem spoluvlastníkům uvedeného domu. Rozhodnutí stěžovatele a) bylo odůvodněno pouze neoprávněností této stavby z hlediska soukromoprávního: „žalobkyně nepředložila souhlas LBD se stavbou a nemůže tak prokázat soulad této stavby s veřejným zájmem“. Souhlas či stanovisko ostatních spoluvlastníků domu k oprávněnosti stavby vůbec vyžadován nebyl.

Zákon o vlastnictví bytů jednoznačně vyžaduje, aby spoluvlastníci o společných částech domu rozhodovali určitou zákonem stanovenou formou. Za situace, kdy někteří spoluvlastníci s odstraněním stavby nesouhlasili, ale naopak byli pro její dodatečné povolení, bylo tedy na spoluvlastnících domu, aby zákonem stanoveným způsobem o oprávněnosti této stavby z hlediska soukromoprávního rozhodli. Jak vyplývá ze správního spisu, proti rozhodnutí o odstranění stavby se odvolala nejen žalobkyně, ale i někteří spoluvlastníci domu č. p. 543. Pan R. L. např. nesouhlasil s odstraněním stavby proto, že půdní vestavba je částečně nad jeho bytem a mohlo by při jejím odstraňování dojít k poškození stropu. S odstraněním stavby nesouhlasili ani spoluvlastníci domu, manželé I. a R. M., kteří výslovně požadovali, aby bylo v řízení o dodatečném povolení stavby pokračováno. Proti rozhodnutí o odstranění stavby se odvolali také manželé Me.

Jestliže nejsou aktuální spoluvlastníci o způsobu, jak naložit s neoprávněnou stavbou ve shodě a ve spisu chybí jakýkoliv kvalifikovaný projev vůle ohledně této otázky, nemohlo být odstranění stavby odůvodněno pouze tím, že jeden ze spoluvlastníků domu s dodatečným povolením stavby nesouhlasí a nikdy souhlasit nebude.

Souhlas či nesouhlas s dodatečným povolením stavební úpravy bytové jednotky, která v daném případě představuje změnu stavby, již se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, musel být vyjádřen formou usnesení společenství vlastníků, přijatém na shromáždění vlastníků. Předmětné usnesení bylo vyžadováno jak před novelou zákona o vlastnictví bytů, provedenou zákonem č. 103/2000 Sb., tak po účinnosti této novely. Toto usnesení není součástí spisové dokumentace.

Námítka stěžovatele b), dle které k souhlasu s odstraněním stavby postačovala právě s ohledem na znění ustanovení § 11 zákona o vlastnictví bytů ve znění před uvedenou novelou nadpoloviční hlasovací většina, není vzhledem k absenci jakéhokoli usnesení spoluvlastníků o tom, jak s neoprávněnou stavbou naložit, relevantní. Otázka potřebného hlasovacího kvóra by byla relevantní pouze za předpokladu, že by spoluvlastníci domu č. p. 534 o této otázce formou usnesení rozhodli, avšak stavební úřad či soud by přijaté usnesení s ohledem na potřebnou hlasovací většinu zpochybnil. Tak tomu však v projednávané věci nebylo a proto se kasační soud otázkou potřebného hlasovacího kvóra, nezbytného k přijetí předmětného usnesení, věcně nezabýval.

Na základě všech těchto skutečností byly kasační stížnosti stěžovatelů a), b) a c) shledány nedůvodnými a Nejvyšší správní soud je proto podle § 110 odst. 1, věty poslední,

s. ř. s. zamítl. Stěžovatelé a), b) a c) ve věci úspěch neměli, náhrada nákladů řízení jim proto nenáleží. Žalobkyně měla ve věci plný úspěch, proto ji zdejší soud dle § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s., přiznal náhradu nákladů řízení proti stěžovatelům a), b) a c). Tyto náklady řízení jsou tvořeny částkou 2904 Kč. Zástupkyně žalobkyně v řízení o kasační stížnosti, JUDr. Barbora Lukšová Frantová, advokátka, učinila ve věci jeden úkon právní služby a to písemné podání soudu ve věci samé [§ 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu]. Za tento úkon právní služby v dané věci náleží mimosmluvní odměna ve výši 2 100 Kč [§ 9 odst. 3 písm. f) ve spojení s § 7 bodem 4. advokátního tarifu], která se zvyšuje o 300 Kč paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu. Celkem tedy za jeden úkon právní služby náleží 2 400 Kč. Zástupkyně žalobkyně je plátcem daně z přidané hodnoty, proto se náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti zvyšuje o příslušnou částku DPH ve výši 504 Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 7. února 2013

Mgr. Daniela Zemanová
předsedkyně senátu