



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Karla Šimky a soudkyň Mgr. Evy Šonkové a JUDr. Miluše Doškové v právní věci žalobkyně: **Ing. J. K.**, zastoupená Mgr. Pavlem Palatickým, advokátem se sídlem Údolní 33, Brno, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **Společenství vlastníků G.**, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28. 7. 2017, č. j. MHMP 1098293/2017, sp. zn. S-MHMP 1097765/2017/STR, o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 2018, č. j. 9 A 168/2017 – 103,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobkyně ani osoba zúčastněná na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- IV. Žalobkyni **s e v r a c í** zaplacený soudní poplatek za řízení o kasační stížnosti ve výši 5000 Kč, který jí bude vyplacen z účtu Nejvyššího správního soudu k rukám jejího zástupce do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Žalobkyně společně se svým manželem Ing. J. K. při stavebních úpravách svého bytu provedli mimo jiné přemístění dveří v rámci příčky umístěné uvnitř bytu, která je

součástí nosné konstrukce bytového domu (dále jen „stavební úprava vnitřní nosné zdi“), aniž by pro tento zásah získali potřebné stavební povolení. Úřad městské části Praha 15, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) usnesením ze dne 13. 12. 2016, č. j. ÚMČ P15 61733/2016/OST/AHe, sp. zn. 48767/2015/OST/AHe, zastavil řízení o dodatečném povolení stavby z důvodu neodstranění vad žádosti, neboť žalobkyně a její manžel nepředložili souhlas většiny vlastníků bytových jednotek vyžadovaný stanovami společenství vlastníků bytových jednotek se stavebním záměrem. Žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“) výrokem I. zamítl odvolání manžela žalobkyně jako opožděné podle § 92 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), a výrokem II. zamítl odvolání žalobkyně podle § 90 odst. 5 správního řádu a usnesení stavebního úřadu potvrdil.

[2] Městský soud v Praze žalobu proti napadenému rozhodnutí v záhlaví uvedeným rozsudkem (dále jen „krajský soud“ a „napadený rozsudek“) zamítl. Předmětem sporu mezi účastníky řízení bylo podle krajského soudu posouzení právní otázky, zda byla žalobkyně se svým manželem povinna v rámci řízení o dodatečném povolení stavby doložit souhlas většiny vlastníků okolních bytových jednotek v domě, v němž provedli stavební úpravu, která se týkala nosné konstrukce domu. Podle § 103 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění k datu vydání napadeného rozhodnutí (dále jen „stavební zákon“), se vyžaduje stavební povolení pro stavební úpravy, jimiž se zasahuje do nosných konstrukcí stavby. Účastenství společenství vlastníků jednotek bylo ze stavebního zákona vypuštěno novelou č. 350/2012 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2013. Z uvedeného nicméně nevyplývá, že vlastníci bytových jednotek při úpravách svých bytů, které zasahují do nosných konstrukcí domu, byť uvnitř své bytové jednotky, nemusí respektovat spoluvlastnické právo ostatních vlastníků jednotek sdružených ve společenství.

[3] Podle § 5 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“), jsou společnými částmi domu všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu. Společnou částí domu je tedy i nosná zeď uvnitř bytu žalobkyně, která byla předmětem stavebních úprav. Ke společným částem domu mají vlastnické právo všichni členové společenství. Smyslem § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (ve spojení s § 129 odst. 2 téhož zákona), který upravuje přílohy žádosti o (dodatečné) stavební povolení, je, aby byl stavební záměr prováděn na nemovitostech, které stavebníkovi patří, tj. ke kterým má stavebník vlastnické právo. Jestliže však není jeho vlastnické právo výlučné, musí doložit takový doklad o právu, který je schopen prokázat oprávněnost realizovat stavební záměr v souladu s vůlí dotčených spoluvlastníků. Požadavek mít k úpravám nosných částí domu stavební povolení je opodstatněn zájmem na tom, aby o změnách, které mohou ovlivnit celou stavbu, proběhlo řádné řízení, ve kterém se budou moci vyjádřit všichni dotčení vlastníci. Obdobně § 109 písm. b) téhož zákona ve vymezení účastenství v řízení sleduje zájem na tom, aby o stavbě byli informováni a mohli se k ní vyjádřit ti, jichž se realizace stavby dotýká, tedy i společenství vlastníků jednotek a vlastníci ostatních bytových jednotek. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2018, ve spojení s § 184a odst. 1 téhož zákona je k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví třeba doložit souhlas společenství vlastníků. Úmyslem zákonodárce tak

podle krajského soudu bylo blíže zpřesnit povinnost žadatele doložit souhlas spoluvlastníků stavby se záměrem.

[4] Povaha vlastnického práva jako práva typicky soukromého nemůže být důvodem k jeho pominutí při uplatňování veřejných subjektivních práv v rámci stavebního řízení. Žalobkyně podle krajského soudu svým postupem znemožnila ostatním členům společenství vlastníků jednotek výkon práv nad společnými částmi domu a nepřiměřeně spoléhala na dodatečné zlegalizování stavby. Takový postup podle krajského soudu vykazuje známky zneužívání, resp. obcházení práva. V žalobkynin citovaném rozsudku sp. zn. 22 Cdo 613/2013 Nejvyšší soud dovodil, že v případě stavebních úprav nenosné přičky mezi pokoji postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků, k obdobnému závěru dospěl též Nejvyšší správní soud v rozsudku sp. zn. 9 As 73/2010. V nyní posuzovaném případě se však jednalo o zásah do nosné zdi. Správní orgány tudíž podle krajského soudu nepochybily, když po žalobkyni požadovaly většinový souhlas osoby zúčastněné na řízení (dále jen „SVJ G.“), resp. kvalifikované většiny jeho členů, k provedeným stavebním úpravám pro účely řízení o dodatečném povolení stavby, přičemž stanovy SVJ G. závazně stanovují pravidla pro správu společných částí domu (krajský soud v této souvislosti odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 11. 2004, č. j. 3 As 50/2003-57).

[5] Námitka týkající se překročení pravomocí správního orgánu není důvodná, neboť správní orgány neposuzovaly otázku vlastnických vztahů, nýbrž pouze oprávnění žalobkyně a jejího manžela provádět úpravy zasahující vlastnictví všech členů SVJ G. Nad rámec nutného odůvodnění krajský soud konstatoval, že realizace stavby bez stavebního povolení představuje porušení stavební kázně. Není proto možné, aby na splnění podmínek pro dodatečné povolení stavby byly kladeny nižší nároky než v případě žádosti o vydání stavebního povolení.

II. Obsah kasační stížnosti, vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

[6] Proti rozsudku krajského soudu podala žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) kasační stížnost z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), namítala tedy nesprávné posouzení právní otázky soudem a vady správního řízení s vlivem na zákonnost.

[7] Krajský soud se podle stěžovatelky zabýval v napadeném rozsudku toliko posouzením otázek, zda vnitřní přičky náleží ke společným částem nemovité věci a zda jsou účastníky řízení o dodatečném povolení stavby rovněž spoluvlastníci nemovité věci. Tyto premisy považuje stěžovatelka za nesporné. Nesouhlasí však se závěrem, že souhlas spoluvlastníků musí být udělen v počtu podle stanov SVJ G, když toto jako subjekt ani není účastníkem řízení. Odůvodnění této úvahy napadený rozsudek postrádá.

[8] Stěžovatelka rozporuje právní posouzení otázky, zda spoluvlastníci v řízení vystupují sami za sebe, nebo prostřednictvím společenství vlastníků jednotek. Tyto dvě formy přitom nelze zaměňovat. Společenství vlastníků jednotek jako samostatný právní subjekt si může pro svou činnost stanovit různá vnitřní omezení, která však mají pouze

soukromoprávní charakter a nelze je bez dalšího přenášet do veřejnoprávní sféry (stavebního řízení, řízení o dodatečném povolení stavby). Opačný výklad by byl v rozporu se zásadou nezávislosti uplatňování soukromého a veřejného práva. Podle stěžovatelky není přípustné, aby pokud stavební zákon taxativně vymezí okruh účastníků řízení o dodatečném povolení stavby, závisel jeho výsledek na vůli subjektu, který účastníkem není.

[9] Nezbytným závěrem z výše uvedeného je, že pro danou věc jsou závazná obecná pravidla pro správu věci ve spoluvlastnictví podle § 1126 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Stěžovatelka se přitom přiklání k názoru, že pro jí provedenou stavební úpravu vnitřní nosné zdi by bylo zapotřebí souhlasu pouhé prosté většiny spoluvlastníků, neboť touto úpravou nemohla přivodit jakoukoli újmu spoluvlastníkům a je ji tak třeba podřazovat pod běžnou správu věci ve smyslu § 1128 občanského zákoníku. Stavební úřad proto mohl podmínit rozhodnutí o dodatečném povolení stavby toliko prostou, nebo nanejvýše dvoutřetinovou většinou souhlasů všech spoluvlastníků (§ 1129 občanského zákoníku), nikoliv však většinou tříčtvrtinovou vyžadovanou stanovami SVJ G.

[10] Stěžovatelka má dále za to, že řízení před správními orgány bylo nezákonné, když správní orgány nad rámec zákona uložily povinnost opatřit většinu souhlasů spoluvlastníků stěžovatelce a jejímu manželovi jako stavebníkům. Správní orgány měly samy aktivně zapojit do řízení všechny spoluvlastníky SVJ G, kteří by tak měli možnost své stanovisko vyjádřit přímo v řízení, nikoliv požadovat doložení souhlasů spoluvlastníků po stěžovatelce a jejím manželovi, když zákon jim takovou povinnost nepředepisuje. Tento postup (zapojení spoluvlastníků do správního řízení) je navíc běžný, jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2009, sp. zn. 5 As 57/2008.

[11] Žalovaný se ve svém vyjádření ke kasační stížnosti ztotožňuje s napadeným rozsudkem a zdůrazňuje, že stěžovatelka v daném případě ani po dvou letech nedoplnila souhlasy ostatních spoluvlastníků bytového domu dotčené nepovolenou stavební úpravou, přičemž shromáždění vlastníků jednotek na schůzi konané dne 26. 10. 2016 vydání tohoto souhlasu jednoznačně odmítlo. Názor stěžovatelky, že na věc lze aplikovat obecná pravidla pro správu věci ve spoluvlastnictví, je nepřiléhavý.

[12] Osoba zúčastněná na řízení se připojila ke stanovisku žalovaného. Ve svém vyjádření dále shrnula, že pro vlastníky bytů v SVJ G. platí stanovy tohoto společenství, k nimž manželé Kopcovi v době jejich tvorby v dané otázce [požadavku souhlasu alespoň tříčtvrtinové většiny spoluvlastníků] neměli připomínky. Manžel stěžovatelky byl ihned po zahájení bouracích prací na nosné zdi členy výboru SVJ G. upozorněn, že pro takovéto práce potřebuje stavební povolení, přesto vydal pokyn k pokračování prací.

[13] Stěžovatelka ve své replice k vyjádření osoby zúčastněné na řízení setrvala na svém stanovisku, že pro vyjádření souhlasu spoluvlastníků ve stavebním řízení jsou rozhodná obecná pravidla pro správu společné věci podle § 1128 a násl. občanského zákoníku, nikoliv podíl hlasů uvedený ve stanovách SVJ G. Takový výklad je nezbytný pro zachování rovných podmínek pro všechny stavebníky. Stěžovatelka uvedla dva příklady situací, kdy SVJ G. připustilo realizaci záměru na společných částech budovy i bez

existence potřebného kvalifikovaného souhlasu spoluvlastníků požadovaného jeho stanovami.

III. Posouzení kasační stížnosti Nejvyšším správním soudem

[14] Nejvyšší správní soud nejprve zkoumal formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že stěžovatelka je osobou oprávněnou k jejímu podání, neboť byla účastníkem řízení, z něhož napadený rozsudek vzešel (§ 102 s. ř. s.). Kasační stížnost byla podána včas (§ 106 odst. 2 s. ř. s.) a stěžovatelka je zastoupena advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Nejvyšší správní soud dále zkoumal, zda napadený rozsudek netrpí vadami, které by musel zohlednit z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a žádnou takovou vadu neshledal.

[15] Podle § 104 odst. 3 písm. a) s. ř. s. je kasační stížnost nepřipustná proti rozhodnutí, jímž krajský soud rozhodl znovu poté, co jeho původní rozhodnutí bylo zrušeno Nejvyšším správním soudem, není-li jako důvod kasační stížnosti namítáno, že se soud neřídil závazným právním názorem Nejvyššího správního soudu. Tento důvod nepřipustnosti však nelze vztáhnout na případy, kdy Nejvyšší správní soud vytkl krajskému soudu procesní pochybení nebo nedostatečně zjištěný skutkový stav, případně nepřezkoumatelnost jeho rozhodnutí. Odmítnutí kasační stížnosti za tohoto procesního stavu by znamenalo odmítnutí věcného přezkumu rozhodnutí z pohledu aplikace hmotného práva (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 22. 3. 2011, č. j. 1 As 79/2009 – 165, publ. pod č. 2365/2011 Sb. NSS). Nejvyšší správní soud v předcházejícím řízení vedeném pod č. j. 2 As 105/2018 zrušil původní rozsudek krajského soudu ze dne 28. 2. 2018, sp. zn. 9 A 168/2017 – 47, pro vadu řízení (dále jen „rozsudek o zrušení předchozího rozhodnutí krajského soudu“), a nevyjádřil právní názor na výklad hmotného práva ve vztahu k uplatněným stížným námitkám. Kasační stížnost je přípustná.

[16] O tom, že v případě stavební úpravy vnitřní nosné zdi provedené stěžovatelkou a jejím manželem se jedná o stavební úpravy vyžadující stavební povolení [§ 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona *a contrario*], není mezi účastníky sporu. Totéž platí i pro závěr, že stěna uvnitř bytové jednotky, na níž provedli stěžovatelka a její manžel úpravy bez stavebního povolení, je součástí nosné konstrukce domu a naplňuje definici společných částí nemovité věci ve smyslu § 1160 a násl. občanského zákoníku. Z pohledu práva vlastnického tvoří součást spoluvlastnictví všech vlastníků bytových jednotek, kteří jsou sdružení v SVJ G.

[17] V souzené věci se jedná (jak už Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku o zrušení předchozího rozhodnutí krajského soudu) 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. Stěžovatelka namítá, že v rovině veřejného práva nejsou pro vyjádření tohoto souhlasu relevantní podmínky uvedené ve stanovách společenství vlastníků bytových jednotek, které mají povahu soukromoprávní. Podle názoru stěžovatelky se spoluvlastníci účastní řízení o dodatečném povolení stavby sami za sebe, a co se týče způsobu jejich rozhodování, uplatní se obecná

úprava občanského zákoníku o spoluvlastnictví obsažená v § 1126 a násl. Pro kladné stanovisko ke stavebnímu záměru tedy postačuje prostá, resp. dvoutřetinová většina souhlasů všech spoluvlastníků (v závislosti na tom, zda bude stavební úprava vnitřní nosné zdi kvalifikována jako běžná správa věci ve spoluvlastnictví, nebo jako správa ve významné záležitosti).

[18] Podle § 129 odst. 2 stavebního zákona jsou účastníky řízení o dodatečném povolení stavby osoby uvedené v § 109 tohoto zákona. Z § 109 písm. b) vyplývá, že účastníkem stavebního řízení je „*vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem*“. Krajský soud v napadeném rozsudku správně konstatoval (srov. zejména odstavce 45. a 46. jeho odůvodnění), že podle citovaného ustanovení jsou spoluvlastníci společných částí bytového domu účastníky stavebního řízení (resp. řízení o dodatečném povolení stavby) a již z povahy primárního účelu tohoto řízení – vyhodnocení vlivu stavebního záměru na okolí a na bezpečnost – musí mít spoluvlastníci možnost se v rámci řízení k navrhovanému stavebnímu záměru řádně vyjádřit.

[19] Nejvyšší správní soud v první řadě zdůrazňuje, že účast spoluvlastníků na rozhodování o stavebním záměru stěžovatelky má rovinu veřejnoprávní a rovinu soukromoprávní, jak stěžovatelka v kasační stížnosti sama akcentuje. Kasační námitka stěžovatelky ohledně nesprávného právního posouzení otázky formy a způsobu účasti spoluvlastníků na řízení však není důvodná, neboť krajský soud tyto dvě roviny jednoznačně identifikoval a správně uzavřel (srov. zejména odstavce 47. a 48. napadeného rozsudku), že ačkoliv povaha vlastnického práva je typicky kategorizována jako soukromoprávní, nelze toto právo ostatních spoluvlastníků při uplatňování veřejnoprávních subjektivních práv stěžovatelkou ignorovat.

[20] Co se týče soukromoprávní roviny a realizace vlastnického práva spoluvlastníků v řízení o (dodatečném) povolení stavby, měla stěžovatelka jako stavebník podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (ve spojení s § 129 odst. 2 téhož zákona) povinnost připojit k žádosti o (dodatečné) stavební povolení „*doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem*“, (dále jen „doklad o právu“). Účelem citovaného ustanovení je právě zajištění souladu mezi (veřejnoprávní) realizací záměru stavebníka a (soukromoprávní) realizací vlastnického práva náležejícího stěžovateli a ostatním spoluvlastníkům společných částí domu.

[21] Nejvyšší správní soud nesouhlasí s názorem stěžovatelky, že neměla zákonnou povinnost k žádosti o dodatečné stavební povolení tzv. doklad o právu dokládat, neboť její vlastnické právo k bytové jednotce bylo možné ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Vlastnické právo stěžovatelky a jejího manžela k bytové jednotce č. 6, v níž dotyční provedli stavební úpravu vnitřní nosné zdi, je z katastru nemovitostí opravdu zjištělné. Zároveň je však z katastru nemovitostí zjevné, že se v předmětném bytovém domě nachází další jednotky náležející jiným vlastníkům, z čehož logicky vyplývá spoluvlastnictví ostatních vlastníků bytových jednotek v dané budově k jejím společným částem, včetně vnitřní nosné svislé konstrukce – stěny, na níž stěžovatelka a její manžel provedli bez veřejnoprávního povolení stavební úpravy. Vlastnické právo stěžovatelky a

jejího manžela je přitom rovnocenné vlastnickým právům ostatních spoluvlastníků. Nutnost existence soukromoprávního titulu, v němž bude jednoznačně vymezeno oprávnění stěžovatelky realizovat její stavební záměr na společných částech domu vůči vlastnickému právu ostatních spoluvlastníků, je proto nesporným zákonným požadavkem vyplývajícím z formulace citovaného ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

[22] Tuto skutečnost stěžovatelka sice v dalším textu kasační stížnosti připouští, nesouhlasí však se závěry správních orgánů a krajského soudu, že forma a kvalita souhlasů spoluvlastníků musí korespondovat se stanovami SVJ G. Nejvyšší správní soud shodně s námitkou stěžovatelky konstatuje, že na rozdíl od úpravy stavebního zákona účinné od 1. 1. 2018 (novela č. 225/2017 Sb., již byl do stavebního zákona vložen § 184a) nebylo v § 110 ve znění rozhodném pro tuto věc výslovně uvedeno, že v případě žádosti, která se týká jednotky v bytovém spoluvlastnictví, dokládá její vlastník souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. V dané věci však není mezi účastníky sporu o tom, že i za tehdy účinné právní úpravy bylo nezbytné na vztahy spoluvlastníků aplikovat úpravu spoluvlastnictví obsaženou v občanském zákoníku. Správní orgány přitom v řízení o (dodatečném) povolení stavby ověřují pouze existenci soukromoprávního titulu vlastníka, který hodnotí jako jakýkoliv jiný důkaz a neověřují jeho platnost (srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 7. 1996, sp. zn. 7 A 175/95).

[23] Posouzení soukromoprávní roviny vlastnických vztahů správními orgány zde tedy probíhá pouze do té míry, že správní orgány ověří doložení dokladu o právu k žádosti o (dodatečné) stavební povolení a v případě jeho absence vyzvou žadatele k odstranění vad žádosti (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 4. 2013, č. j. 5 Ans 4/2012 - 20). Stavební úřad výše uvedeným požadavkům formulovaným stavebním zákonem a judikaturou dostal, když stěžovatelku v obecné rovině vyzval k doplnění její žádosti o „*souhlasy vlastníků bytových jednotek dle stanov společenství vlastníků*“ (výzva stavebního úřadu ze dne 14. 10. 2014, č. j. 52800/2014/OUPSU/JMü; ÚMČ P15 53876/2014/OUPSU/JMü) a stanovil jí k tomu lhůtu 60 dní, kterou následně čtyřikrát prodloužil, celkově až do 30. 11. 2016. Stavební úřad touto výzvou stěžovatelce neurčil ze soukromoprávního hlediska formu souhlasu, způsob, jakým má tento souhlas spoluvlastníků získat, ani počet potřebných hlasů. Vyzval ji toliko ke splnění zákonné podmínky vyplývající z § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

[24] Stěžejní argument stěžovatelky o tom, že správní orgány a krajský soud měly správně aplikovat obecnou úpravu občanského zákoníku o spoluvlastnictví, nikoli stanov SVJ G., je tak ve světle výše uvedeného irelevantní, neboť stěžovatelka v rozporu se zákonnými požadavky vyplývajících z výše citovaných ustanovení stavebního zákona nepředložila v řízení o dodatečném povolení stavby souhlas ostatních spoluvlastníků s jí navrhovaným stavebním záměrem v žádné formě a kvalitě (většiny požadované stanovami SVJ G. ani většiny dvoutřetinové nebo prosté – viz dále odstavce [26] a [27] tohoto rozsudku). Postrádá navíc logický základ, neboť stěžovatelka na jednu stranu obecně namítá překročení kompetencí správních orgánů k řešení občanskoprávních otázek ve správním řízení, na stranu druhou však zastává názor, že správní orgány měly namísto speciální úpravy občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví (která předpokládá vznik stanov společenství vlastníků jednotek, v nichž budou konkrétně upravena práva a

povinnosti společenství a jednotlivých spoluvlastníků), správně aplikovat obecná (subsidiární) pravidla téhož občanského zákoníku o spoluvlastnictví.

[25] Žalovaná v napadeném rozhodnutí správně dovodila a řádně odůvodnila závěr, že zákonnou povinností stavebního úřadu bylo požadovat po stěžovatelce v řízení o dodatečném povolení stavby předložení tzv. dokladu o právu, který v daném konkrétním případě představoval souhlas ostatních spoluvlastníků společných částí domu vydaný v souladu s úpravou občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví. Úpravu vlastnických vztahů v rámci SVJ G. přitom žalovaná ani stavební úřad neposuzovaly ani stěžovatelce neurčovaly nad rámec jejich kompetencí plynoucích ze stavebního zákona jakékoli občanskoprávní náležitosti a formu tohoto souhlasu. V tomto duchu se s žalobní námitkou stěžovatelky vypořádal i krajský soud, a to zejména v odstavcích 48., 50., 51., 52. a 53. napadeného rozsudku.

[26] Ze správního spisu se navíc bez důvodných pochybností podává, že se stěžovatelce a jejímu manželovi nepodařilo potřebné souhlasy ostatních vlastníků bytových jednotek v SVJ G. získat ani v počtu jejich prosté většiny, kterou sama stěžovatelka považuje za podle zákona dostačující. Součástí správního spisu jsou kopie souhlasů některých vlastníků jednotek v SVJ G. získaných stěžovatelkou a jejím manželem v červnu až září roku 2015. Seznam těchto získaných souhlasů předložili stěžovatelka a její manžel také formou přehledové tabulky jako přílohu k jejich odvolání ze dne 16. 12. 2016 proti rozhodnutí stavebního úřadu o zamítnutí dalšího prodloužení lhůty k doložení souhlasu vlastníků jednotek v SVJ G. Podle výpočtu uvedeného v této tabulce se stěžovatelce a jejímu manželovi podařilo získat v procentuálním vyjádření s ohledem na podíly jednotlivých spoluvlastníků 60,07 % hlasů. Spis však dále obsahuje vyjádření výboru SVJ G. k tomuto odvolání stěžovatelky a jejího manžela, v němž předsedkyně výboru konstatuje, že jejich tvrzení o získaném počtu souhlasů je již neaktuální. Někteří spoluvlastníci totiž na základě zjištění skutečného rozsahu stavebních úprav provedených stěžovatelkou a jejím manželem svůj souhlas po shromáždění vlastníků konaném dne 30. 11. 2015 písemně odvolali (k vyjádření SVJ G. jsou pak připojena odvolání souhlasu pěti vlastníků datovaná ke dni 1. 12. 2015).

[27] Spis obsahuje také dva zápisy ze shromáždění vlastníků jednotek v SVJ G. Z těchto zápisů vyplývá, že během shromáždění konaného dne 30. 11. 2015 (kterého se zúčastnilo 52 vlastníků disponujících 29 571 podíly z celkových 35 894 podílů) byla otázka udělení souhlasu vlastníků se stavební úpravou vnitřní nosné zdi diskutována s tím výsledkem, že někteří vlastníci, kteří původně svůj souhlas udělili, vyjádřili vůli jej odvolat z důvodu, že při jeho udělení jim nebyl znám celý rozsah stavebních úprav; vlastníci, kteří svůj souhlas dosud neudělili, neprojeví ochotu tak učinit (pozn. přesný počet vlastníků, kteří hlasovali pro a proti, není ze zápisu obsaženého ve spise zjevný – podle vyjádření SVJ G. k hlasování nakonec nedošlo). Na shromáždění konaném dne 26. 10. 2016 (zúčastnilo se 48 vlastníků, velikost jejich podílů není v zápise uvedena) hlasovalo 45 vlastníků proti udělení souhlasu, 2 hlasovali pro a 1 se hlasování zdržel. Již pouze tento zápis sám o sobě vyvrací tvrzení stěžovatelky, které uvádí v kasační stížnosti, a to že získala 60 % souhlasů. Ze zápisu se podává, že většina spoluvlastníků společných částí domu spravovaného SVJ G. se stavebním zásahem do vnitřní nosné zdi provedeným stěžovatelkou a jejím manželem nesouhlasila. Tito tak k datu vydání napadeného rozhodnutí souhlasem ostatních vlastníků

jako zákonem požadovaným podkladem žádosti o dodatečné povolení stavby nedisponovali (ať už v jakékoli občanskoprávní formě nebo kvalitě).

[28] S tím související kasační námitka stěžovatelky, že správní orgány uložily povinnost opatřit většinu souhlasů spoluvlastníků stěžovatelce a jejímu manželovi jako stavebníkům nad rámec zákona, neboť měly povinnost samy aktivně zapojit do řízení všechny spoluvlastníky SVJ G., je nedůvodná. Krajský soud správně konstatoval, že tato povinnost plynula stěžovatelce (stejně jako všem ostatním stavebníkům) přímo z formulace výše citovaného § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Závěr, že důkazní břemeno prokázání vlastnického práva (resp. práva provést stavbu) nese výlučně stavebník, potvrzuje rovněž judikatura (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 11. 2006, čj. 57 Ca 62/2005 - 60, publ. pod č. 1157/2007 Sb. NSS).

[29] K dané námitce Nejvyšší správní soud dále uvádí, že stěžovatelka v kasační stížnosti obecně zaměňuje otázku existence soukromoprávního titulu k provedení jí navrhovaného stavebního záměru s otázkou procesního práva účasti spoluvlastníků na stavebním řízení, které vyplývá z výše citovaného § 109 písm. b) stavebního zákona. Právo účasti spoluvlastníků bytových jednotek v SVJ G. na řízení o dodatečném povolení stavby má zajistit možnost jejich aktivní ochrany vlastních práv, která by mohla být rozhodnutím správních orgánů dotčena, a nemá žádnou souvislost se zákonnou povinností stěžovatelky doložit k žádosti o dodatečné stavební povolení soukromoprávní titul (souhlas s provedením stavebního záměrem), o níž se podrobně pojednává výše. Tento závěr potvrzuje také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2009, č. j. 5 As 57/2008-190, na nějž stěžovatelka sama odkazuje a mylně z něj dovozuje, že úkolem (a praxí) správních orgánů je aktivně zapojovat do stavebního řízení ostatní spoluvlastníky za účelem zjištění jejich stanoviska ke stavebnímu záměru.

[30] Ohledně účasti samotného společenství vlastníků jednotek, které je právnickou 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. Námitka stěžovatelky, že výsledek řízení nemůže záviset na vůli subjektu (SVJ G.), který není (resp. podle názoru stěžovatelky nemá být) účastníkem řízení, není důvodná. Jak je Nejvyšším správním soudem odůvodněno v předchozím odstavci, otázka účastenství SVJ G. na řízení o dodatečném stavebním povolení nijak nesouvisí se zákonnou podmínkou doložení souhlasu ostatních vlastníků se stavebním záměrem stěžovatelky, jehož vyjádření mohou tito vlastníci ze soukromoprávního hlediska uskutečnit buď prostřednictvím orgánů (shromáždění) SVJ G., anebo jinou cestou předpokládanou občanskoprávní úpravou (tzv. rozhodování *per rollam*).

[31] Závěrem Nejvyšší správní soud pro úplnost konstatuje, že příklady situací, v nichž SVJ G. podle stěžovatelky připustilo realizaci záměru na společných částech budovy i bez existence potřebného kvalifikovaného souhlasu spoluvlastníků požadovaného jeho stanovami, jsou pro dané řízení irelevantní, neboť se nijak nevztahují k průběhu či

výsledku řízení o dodatečném povolení stavby, které bylo napadeným rozhodnutím zastaveno z důvodu neodstranění vad žádosti stěžovatelkou.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[32] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost stěžovatelky není důvodná, a proto ji zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

[33] O náhradě nákladů řízení rozhodl Nejvyšší správní soud na základě § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka nebyla v řízení o kasační stížnosti úspěšná, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému v tomto řízení nevznikly žádné náklady převyšující náklady běžné administrativní činnosti, proto mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

[34] Osoba zúčastněná na řízení nemá podle § 60 odst. 5 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť jí Nejvyšší správní soud neuložil žádnou povinnost, při jejímž plnění by jí vznikly náklady.

[35] V řízení o druhé (nynější) kasační stížnosti stěžovatelka zaplatila soudní poplatek ve výši 5000 Kč za tuto kasační stížnost. *„Účastník řízení podávající ve své věci opakovaně kasační stížnost proti rozhodnutí krajského soudu vydanému poté, kdy bylo předcházející rozhodnutí ke kasační stížnosti téhož účastníka Nejvyšším správním soudem zrušeno, již není povinen soudní poplatek za tuto další kasační stížnost platit, pokud ve věci již jednou tento poplatek zaplatil (§ 6a odst. 5 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích)“* (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 16. 2. 2016, č. j. 10 Afs 186/2014 - 60, č. 3396/2016 Sb. NSS). Proto Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 10 odst. 1 věty první zákona o soudních poplatcích o vrácení takto zaplaceného soudního poplatku stěžovatelce.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 25. srpna 2020

JUDr. Karel Šimka
předseda senátu