



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Aleše Sabola a soudců Mgr. Martina Lachmanna a Mgr. Jana Ferfeckého ve věci

žalobců: a) **G. XXX**, narozená dne X. X. XXX
bytem XXXXXXXXXXXXXXXX
b) **Ing. V. XXX**, narozený dne X. X. XXXX
bytem XXXXXXXXXXXXXXXX

oba zastoupeni advokátkou JUDr. Lucií Horčíčkovou
sídlem Jednořadá 1051/53, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, IČO 00064581
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 3. 2018, č. j. MHMP 450380/2018, sp. zn. S-MHMP 240334/2018/STR

takto:

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

Odůvodnění:

I.

Vymezení věci

1. Úřad městské části Praha 10, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“), zahájil dne 6. 5. 2016 se žalobci řízení o odstranění stavby – zasklení dvou lodžii rámovým systémem u bytové jednotky č. X v bytovém domě č. p. X, X (dále též jen jako „stavba“), a to na základě podnětu předsednictva společenství vlastníků jednotek (dle také jako „SVJ“) v předmětném bytovém domě. Žalobci jako stavebníci následně v souladu § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), požádali dne 31. 5. 2016 (s dodáním příloh dne 1. 6. 2016) o dodatečné povolení stavby. Žádost žalobců byla rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 18. 12. 2017, č. j. P10-081381/2017, sp. zn. OST 058713/2016/Be, zamítnuta, a to z důvodu, že žalobci jednak nedoložili soulad své stavby s urbanistickým a architektonickým charakterem okolní zástavby, jednak si neopatrili souhlas společenství vlastníků jednotek v bytovém domě s jejich stavebním záměrem.
2. Proti prvostupňovému rozhodnutí podali žalobci odvolání, které žalovaný rozhodnutím ze dne 23. 3. 2018, č. j. MHMP 450380/2018, sp. zn. S-MHMP 240334/2018/STR (dále též jen „napadané rozhodnutí“), zamítl.
3. Žalobci se s tímto závěrem neztotožnili a proti uvedenému rozhodnutí podali dne 25. 4. 2018 k Městskému soudu v Praze (dále jen „městský soud“ nebo „soud“) žalobu podle § 65 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), jíž se domáhají, aby soud rozhodl tak, že nahradí rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 18. 12. 2017, č. j. P10-081381/2017, sp. zn. OST 058713/2016/Be, a rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 3. 2018, č. j. MHMP 450380/2018, sp. zn. S-MHMP 240334/2018/STR, a to tak, že se žalobcům vydává dodatečné stavební povolení na „zasklení dvou lodžii rámovým systémem u bytové jednotky č. X v bytovém domě X, X č. p. X, X, na pozemku st. p. X, v katastrálním území X“.

II.

Žaloba a Vyjádření žalovaného

4. V žalobě žalobci uvedli, že vlastní ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. X v X. patře bytového domu č. p. X, X. Dne 10. 2. 2016 byla v bytové jednotce žalobců realizována stavební úprava spočívající v zasklení dvou lodžii, a to rámovým systémem s hliníkovými rámy o rozměru 1,0 x 1,6 m, přičemž v každé lodžii bylo instalováno 6 hliníkových rámů. Projektová dokumentace na stavební úpravu spočívající v zasklení lodžii rámovým systémem realizovaným v bytové jednotce č. X zhotovena nebyla.
5. Žalobci namítli, že stávající stavbou nenarušili zájmy chráněné obecně závaznými právními předpisy v příslušné lokalitě ani architektonickou jednotu bytového domu jako celku. Ze skutečnosti, že lodžie sousedního bytového domu jsou zasklené rámovým systémem, je zřejmé, že uvedená stavba v příslušné lokalitě žádným způsobem nenarušuje zájmy chráněné stavebním zákonem a nejsou jí dotčeny ani zájmy chráněné jinými relevantními právními předpisy. Tento stav naopak dokládá, že je tento systém zasklení lodžie v lokalitě běžným typem stavby, který nejenže nenarušuje a nedotýká se zájmů chráněných jakýmkoliv relevantním právním předpisem, ale navíc je také obecně akceptovanou stavbou v dané lokalitě. Stavba

neporušila žádný z obecných právních předpisů, pokud jde o architektonickou jednotu v rámci dané lokality, přičemž nenarušuje ani vzhled samotného bytového domu v jeho celku, když jsou v něm zaskleny jen lodžie náležející k několika málo bytovým jednotkám. K tomu žalobci dále uvedli, že ke své žádosti doložili závazná stanoviska dotčených orgánů, a to souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku památkové péče, odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 29. 8. 2016, č. j. MHMP 1473887/2016, a souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy ze dne 5. 8. 2016, č. j. HSAA-9556-3/2016.

6. Další námitka žalobců se týkala vlastního splnění podmínek žádosti o stavební povolení. Žalobci namítli, že doložili souhlasná stanoviska vlastníků nadpolovičního počtu sousedních bytových jednotek v bytovém domě, a to celkem 28 vlastníků jednotek v počtu podílů na společných částech domu ve výši 23724 z celkem 42049. S odkazem na §§ 1206 až 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) se žalobci domnívají, že počet vlastníků jednotek, kteří vyslovili souhlas s dodatečným stavebním povolením formou individuálních stanovisek, odpovídá požadavkům dle § 110 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), když se jedná o počet, který naplňuje kvórum dle občanského zákoníku. Souhlasná vůle vlastníků ostatních jednotek pak nemůže být vtělena do požadované formy rozhodnutí shromáždění vlastníků bytových jednotek v důsledku osobních antipatií místopředsdkyně výboru společenství, Ing. T. Žalobci se na základě výše uvedeného domnívají, že existenci souhlasné vůle požadovaného počtu vlastníků jednotek a potažmo naplnění podmínek, na jejichž splnění je vydání dodatečného stavebního povolení vázáno, z hlediska obsahové stránky doložili a absence formální podoby souhlasného rozhodnutí nemůže být kladena k jejich tíži, když se jedná o překážky nastoupivší v důsledku jednání místopředsdkyně výboru společenství, přičemž dle žalobců zneužití jejich práv, pro něž nejsou žalobci schopni si souhlasné stanovisko vlastníků jednotek v požadované formě opatřit, nezakládá důvod, pro který by bylo možné jejich žádost o dodatečné povolení stavby zamítnout. Žalobci zde rovněž upozornili na to, že v přípisě adresovaném vlastníkům jednotek vyjádřili lítost a uvedli, že byli ujištěni, že veškeré stavební úpravy jsou v souladu s právními předpisy, jakož i v souladu se stanovami společenství vlastníků jednotek. Jelikož nerozuměli technickým aspektům, spoléhali na ujištění a byli v dobré víře, že je jejich postup správný, přičemž nebylo záměrem žalobců jednat v rozporu s právními předpisy.
7. Žalovaný k výzvě soudu předložil příslušný spisový materiál spolu s písemným vyjádřením k žalobě, v němž navrhl její zamítnutí, neboť ji shledává nedůvodnou.
8. Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě uvedl, že námitka žalobců týkající se skutečnosti, že zasklením lodžii svého bytu rámovým systémem nenarušili zájmy chráněné obecně závaznými právními předpisy ani architektonickou jednotu bytového domu jako celku, o čemž má svědčit též to, že rámovým systémem jsou zaskleny též některé lodžie sousedního domu, byla řešena již v rámci napadeného rozhodnutí. Žalobci dle § 23 odst. 3 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), podle které se stavba posuzuje, soulad své stavby s urbanistickým a architektonickým charakterem okolní zástavby neprokázali, ač na ně bylo přeneseno důkazní břemeno. Žalobci toliko odkázali na to,

že jsou rámovým systémem zaskleny lodžie sousedního domu. Žalovaný zopakoval, že v předmětném bytovém domě č. p. X v k. ú. X bylo od roku 2000 povoleno zasklení lodžií pouze bezrámovým systémem, a to celkem v šesti bytech. Pokud je tedy nyní jeden byt zasklen rámovým systémem, jde nepochybně o cizorodý prvek, který nerespektuje jednotný vzhled celku daný charakterem stavby a její architektonickou hodnotu. Tvrzení žalobců o zasklení lodžií sousedního domu rámovým systémem je irelevantní. Je přitom otázkou, zda bylo vůbec takové rámové zasklení lodžií bytů v sousedním domě stavebním úřadem povoleno, což žalobci nedokládají.

9. Ke druhé žalobní námitce žalovaný uvedl, že právo stavby nebylo žalobci doloženo v souladu s platnými právními předpisy, když nelze právo stavby, resp. její změny na společné části domu v bytovém spoluvlastnictví, dokládat jednotlivými souhlasy vlastníků jednotek, ale je nutné rozhodnutí (usnesení) společenství vlastníků jednotek. Stavební úřad pak v souladu se stavebním zákonem neposuzuje soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví či řádnost přijetí výše uváděného usnesení, ale toliko ověří, zda konkrétní společenství vlastníků jednotek, které je právnickou osobou dle § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) zastupuje statutární orgán, tj. osoba zapsaná v příslušném veřejném rejstříku.

III.

Posouzení věci Městským soudem v Praze

10. Městský soud v Praze (dále též jen jako „městský soud“, nebo jen „soud“) na základě žaloby, v rozsahu žalobních bodů, kterými je ve smyslu § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“) vázán, přezkoumal napadená rozhodnutí, včetně řízení, která jejich vydání předcházela. Při přezkoumání rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). O podané žalobě přitom soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání, protože s tímto postupem účastníci řízení souhlasili. Soud rovněž neshledal potřebu provádět dokazování nad rámec obsahu správního spisu, z něhož soud vychází.
11. Napadené rozhodnutí soud přezkoumával podle části třetí hlavy druhé prvního dílu s. ř. s., který vychází z dispoziční zásady vyjádřené v § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 větě druhé a třetí a v § 75 odst. 2 větě první s. ř. s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost napadeného rozhodnutí, a to pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení rozhodnutí podle § 72 odst. 1 věty první s. ř. s. Povinností žalobce je proto tvrdit, že správní rozhodnutí nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních námitek musí soud přihlédnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s. ř. s. Takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.
12. Po přezkoumání skutkového a právního stavu dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná.
13. Předmětem sporu v projednávané věci je to, zda žalobci splnili podmínky pro dodatečné povolení stavby dle § 129 stavebního zákona, tedy zda dostatečně a bez důvodných pochybností prokázali, že zasklení jejich dvou lodžií nebylo v rozporu s urbanistickým a architektonickým charakterem okolní zástavby, a zda řádně, tj.

zákonem požadovaným způsobem, doložili souhlas vlastníků bytových jednotek v bytovém domě s jejich stavebním záměrem.

14. Ze správního spisu byly zjištěny tyto podstatné skutečnosti. Stavební úřad zahájil dne 6. 5. 2016 řízení o odstranění stavby – zasklení dvou lodžii rámovým systémem u bytové jednotky č. X v bytovém domě č. p. X, X. Žalobci požádali dne 31. 5. 2016 stavební úřad o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad výzvou ze dne 1. 6. 2016, č. j. P10-059324/2016, sp. zn. OST 058713/2016/Be, vyzval žalobce k doplnění žádosti o projektovou dokumentaci, závazná stanoviska dotčených orgánů a o doklady prokazující právo založené smlouvou provést stavbu nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek v rozsahu dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Zároveň stavební úřad upozornil žalobce, že rámové zasklení lodžii lze povolit pouze v případě, kdy je tak řešen objekt jako celek, nikoli pouze jedna bytová jednotka. Žalobci dne 7. 6. 2016 předložili stavebnímu úřadu souhlasná vyjádření 28 vlastníků jednotek s realizovanou stavební úpravou. V souladu s výpisem vlastníků bytových jednotek vzal stavební úřad za relevantní 26 vyjádření. Při ústním jednání stavebního úřadu dne 20. 12. 2016 uvedly 4 osoby, že byly žalobci o realizované stavbě mylně informovány a že berou svůj souhlas zpět (viz protokol ze dne 20. 12. 2016, č. j. P10-133868/2016, sp. zn. OST 058713/2016/Be), přičemž 14 účastníků do protokolu uvedlo, že „*požadují odstranění zasklení rámovým systémem v bytové jednotce X*“, a to včetně dvou dalších osob, které předtím se stavbou žalobců vyjádřily souhlas.
15. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 18. 12. 2017, č. j. P10-081381/2017, sp. zn. OST 058713/2016/Be, žádost žalobců zamítl s odůvodněním, že žalobci ani přes výzvu svůj záměr nezměnili a trvali na rámovém zasklení lodžii, přestože se jednalo o cizorodý prvek stavby bytového domu. Uvedl, že žalobci nerespektují fakt, že jsou vlastníky bytové jednotky, nikoli vlastníky stavby jako takové, neberou v úvahu stávající architektonický vzhled celku, jednotný typ zasklení bezrámovým systémem. Změnou stavby by nebyly dodrženy podmínky dle § 23 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalobci dále nedožili požadovaný doklad dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, kdy jimi předložené dokumenty pojmenované „Souhlas majitele bytové jednotky v bytovém domě č. p. X, X, s vydáním dodatečného stavebního povolení“ – celkem v relevantním počtu 26 – nemají zákonem požadovaný charakter smlouvy s jednotlivými vlastníky jednotek a žalobci alternativně nedoložili ani rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, přičemž navíc při ústním jednání vzalo celkem pět účastníků řízení svůj souhlas zpět. Žalobci pak neprokázali ani jednotný architektonický vzhled dle § 23 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., když namísto předložení pohledů na celou stavbu, ze kterých by bylo patrné koncepční řešení vzhledu celé stavby, doložili pouze skutečnost, že daný prvek není z pohledu do 10. nadzemního podlaží běžným pozorovatelem vidět. Stavební úřad konstatoval, že důkazní břemeno ve vztahu k okolnostem rozhodným pro vydání dodatečného povolení stavby žalobci neunesli.
16. Žalobci podali proti rozhodnutí dne 12. 1. 2018 odvolání, v němž namítli, že lodžie sousedního bytového domu jsou taktéž zaskleny rámovým systémem, z čehož plyne, že se jedná o v lokalitě běžný a akceptovaný typ stavby. Architektonická jednota tak není narušena. Pro usnášeníschopnost v rámci společenství vlastníků jednotek v domě je stanoveno kvórum nadpoloviční většiny vlastníků všech jednotek a pro přijetí usnesení souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek. Žalobci doložili souhlas celkem 28 vlastníků jednotek v počtu podílů na společných částech domu ve

výši 23724 z celkem 42049, proto je dle jejich názoru zřejmé, že doložili dostatek souhlasů vlastníků jednotek (nadpoloviční většiny vlastníků všech bytových jednotek v domě) a podmínku dle § 110 odst. 2 stavebního zákona splnili, a to též s přihlédnutím k situaci v rámci společenství vlastníků jednotek, kdy kvůli osobním antipatiím místopředsdkyně společenství nebylo možné rozhodnutí společenství vlastníků jednotek v požadované formě opatřit.

17. K odvolání žalobců se dne 19. 1. 2018 vyjádřilo společenství vlastníků jednotek domu X, které uvedlo, že se dne 6. 10. 2015 na výbor společenství vlastníků dostavila žalobkyně a) ve věci souhlasu se zasklením lodžií. Výbor společenství vlastníků jí dne 15. 10. 2015 udělil souhlas s tím, že s ohledem na jednotný přístup v rámci bytového domu se souhlas vztahuje na bezrámový systém zasklení. Žalobci však i přesto zvolili zasklení lodžií rámovým systémem, a to i přes námitky technika společenství vlastníků a členky výboru Ing. T. Poté, co dal výbor společenství vlastníků žalobcům najevo svůj nesouhlas s jejich postupem, pokusili se žalobci před konáním shromáždění společenství vlastníků dne 29. 11. 2016 získat souhlasy vlastníků jednotlivě podpisem listiny obsahující souhlas se stavební úpravou; takové jednání je v rozporu se stanovami SVJ. Žalobci navíc vlastníky jednotek o věci řádně neinformovali, což se projevilo při ústním jednání se zástupci stavebního odboru dne 20. 12. 2016, kdy někteří z nich svůj podpis „odvolávali“. Ohledně tvrzených osobních antipatií Ing. T. SVJ uvedlo, že ze strany žalobců jde o nespravedlivé osočování. Souhlasné stanovisko na bezrámový systém zasklení lodžií bylo žalobcům uděleno již dne 15. 10. 2015. Pokud by mělo dojít k jeho změně, rozhodoval by nejvyšší orgán SVJ, tj. shromáždění, a to vahou hlasů, přitom Ing. T. se svým podílem na společných částech domu ve výši necelých 2,18 % nemůže sama o sobě výsledek hlasování na shromáždění ovlivnit.
18. Žalovaný se ztotožnil se závěry stavebního úřadu a odvolání žalobců zamítl rozhodnutím ze dne 23. 3. 2018, č. j. MHMP 450380/2018, sp. zn. S-MHMP 240334/2018/STR. Poukázal na fakt, že v předmětném bytovém domě bylo řádně povoleno zasklení lodžií pouze bezrámovým systémem, a to celkem v šesti případech. Vždy se přitom posuzuje změna stavby ve vztahu k domu jako celku.
19. Podle § 115 odst. 1 stavebního zákona *stavební úřad ve stavebním povolení stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.*
20. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění platném a účinném do 31. 12. 2017 *k žádosti o stavební povolení stavebník připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu.*
21. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona ve znění platném a účinném do 31. 12. 2017 *nařídí stavební úřad odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem*

stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena. Odst. 3 písm. c) k tomu dále stanoví, že stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

22. Podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona je změnou dokončené stavby stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.
23. Podle § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je *nástavba staveb* [§ 2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona] nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici. Odst. 4 stanoví, že změnou stavby [§ 2 odst. 5 stavebního zákona] nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.
24. Podle § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“), které bylo přijato k provedení občanského zákoníku, jsou společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, zejména balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky. Podle odst. 2 téhož ustanovení jsou společnými částmi domu dále vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svíslé konstrukce, dále všechny nosné svíslé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách. (podtržení doplnil soud). Ke společným částem domu mají vlastnické právo všichni členové společenství.
25. Podle § 1189 odst. 1 NOZ ve znění účinném do 30. 6. 2020 *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 a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, 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. Podle odst. 2 tohoto ustanovení se má za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.*
26. Podle § 1190 NOZ je osobou odpovědnou za správu domu je společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.
27. Podle § 1129 odst. 1 občanského zákoníku k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li

se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud. Odst. 2 k tomu dále stanoví, že spoluvlastník přehlasovaný při rozhodování podle odstavce 1 může navrhnout, aby o záležitosti rozhodl soud; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Ustanovení § 1128 odst. 3 (tj. propadná lhůta třiceti dnů od přijetí rozhodnutí, resp. nebyl-li spoluvlastník o nakládání uvědomen, ode dne, kdy se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl – pozn. městského soudu) *platí obdobně.*

28. K první žalobní námitce žalobců, tj. že svou stavbou nenarušili zájmy chráněné obecně závaznými právními předpisy v příslušné lokalitě ani architektonickou jednotu bytového domu jako celku a že ze skutečnosti, že lodžie sousedního bytového domu jsou zasklené rámovým systémem, je zřejmé, že uvedená stavba v příslušné lokalitě žádným způsobem nenarušuje zájmy chráněné stavebním zákonem a nejsou jí dotčeny ani zájmy chráněné jinými právními předpisy, přijal soud následující závěry.
29. Soud předně uvádí, že se žalovaný v napadeném rozhodnutí dostatečně vypořádal se všemi odvolacími námitkami vznesenými žalobci, kteréžto věcně projednal a zaujal k nim své stanovisko. Za situace, kdy žalobci ve své správní žalobě netvrdili nic nového oproti tomu, co již uvedli v průběhu předchozího správního řízení, soud především odkazuje na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí, resp. odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu s tím, že se závěry správních orgánů ztotožňuje.
30. K tomu soud doplňuje, že v žalobě uvedený prostý odkaz na stavební řešení zasklení lodžii u sousedního domu nijak nevyvrací žalovaným aprobovaný závěr stavebního úřadu o narušení jednotného architektonického vzhledu budovy. Žalobní námitky žalobců nijak nezpochybňují konstatování správních orgánů o tom, že stavba nevychází z kompozice hmoty jako celku, čímž působí cizorodě. Rovněž nijak věcně nezpochybňují závěr správních orgánů, že jednotný vzhled celku, tj. budovy, v níž se nachází bytová jednotka žalobců, je z pohledu zachování architektonické hodnoty stavby zásadní, přičemž v posuzovaném domě již byla provedena zasklení lodžii bezrámovým systémem. Z tohoto pohledu není bez dalšího rozhodující žalobci namítané provedení zasklení na vedlejších budovách. Lze doplnit, že architektonická hodnota zástavby stojí na architektonické hodnotě budov, které ji tvoří. Požadavek na zachování jednotného vzhledu budovy, v níž se nachází bytová jednotka žalobců, je tak naprosto legitimní; trvání na něm je v širším kontextu prospěšné i pro žalobce samotné.
31. Tvrzení žalobců že se i v předmětném bytovém domě vyskytuje zasklení lodžii rámovým systémem je nekonkrétní a nepodložené. Tato skutečnost se ze správního spisu nepodává, nebyla ani předmětem argumentace žalobců ve správním řízení. Nijak tedy toto tvrzení závěr stavebního úřadu aprobované žalovaným nezpochybňuje.
32. Ohledně třetí části žalobního bodu pak soud uvádí, že tato nebyla sporná, když žalovaný ani stavební úřad skutečnost, že si žalobci opatřili souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nijak nerozporovali a nejednalo se ani o jeden z důvodů, pro které nebylo žalobcům v předchozím správním řízení vyhověno. K obecnému tvrzení žalobců o obstarání závazných stanovisek soud doplňuje, že závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany ani závazné stanovisko odboru památkové péče věc z hlediska zachování architektonické jednoty předmětné budovy neřeší.
33. Ke druhé žalobní námitce žalobců, tj. že doložili souhlasná stanoviska vlastníků nadpolovičního počtu sousedních bytových jednotek v bytovém domě, a naplnili tak

podmínky dle § 110 odst. 2 stavebního zákona, na jejichž splnění je vydání dodatečného stavebního povolení vázáno, soud předně uvádí, že v řízení o dodatečném povolení stavby je třeba zohlednit specifickou (a z hlediska stavebního práva abnormální) situaci, kdy je předmětem povolovacího procesu již dokončená stavba, provedená tzv. „načerno“, kdy ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu v této souvislosti považuje realizaci stavby bez stavebního povolení za porušení stavební kázně. Je proto zcela logické, aby to byl zásadně stavebník nepovolené stavby, kdo musí prokázat, že stavba, o jejíž legalizaci usiluje, je v souladu s požadavky stavebního zákona (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 – 36), a rovněž z tohoto důvodu není možné klást na splnění podmínek pro dodatečné povolení stavby nižší nároky než v případě (standardní) žádosti o vydání stavebního povolení (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2007, č. j. 1 As 46/2006-75, č. 1202/2007 Sb. NSS).

34. Pro uskutečnění stavebního záměru (stavby) vyžaduje právní řád dva tituly, veřejnoprávní podle stavebního zákona a soukromoprávní podle občanského zákoníku. S přihlédnutím k § 1 odst. 1 občanského zákoníku jsou tyto tituly relativně nezávislé, ačkoli k realizaci stavebního záměru je ve finále zapotřebí obou. Veřejnoprávními tituly jsou rozhodnutí a úkony vydávané stavebními úřady podle stavebního zákona – v daném případě stavební povolení dle § 104 odst. 1 písm. k) ve spojení s § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona. Soukromoprávními tituly jsou především věcná práva, zejména vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena – služebnosti a za určitých okolností i závazková práva jako nájem či výpůjčka. Ve správních řízeních i jiných postupech upravených stavebním zákonem stavební úřady v součinnosti s dotčenými orgány posuzují soulad navrhovaných stavebních záměrů s veřejnými zájmy; výsledkem je povolovací rozhodnutí nebo jiný povolovací úkon stavebního úřadu. K vlastní realizaci stavebního záměru musí mít stavebník potřebná práva ke konkrétnímu pozemku nebo stavbě, která by mu to v souladu se zákonem umožnila.
35. Co se týče soukromoprávní roviny a realizace vlastnického práva spoluvlastníků v řízení o (dodatečném) povolení stavby, byli žalobci podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (ve spojení s § 129 odst. 2 téhož zákona) povinni připojit k žádosti o (dodatečné) stavební povolení „doklady prokazující jejich 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 tak, aby byl zajištěn soulad mezi (veřejnoprávní) realizací záměru stavebníka a (soukromoprávní) realizací vlastnického práva náležejícího žalobcům a ostatním spoluvlastníkům společných částí domu.
36. 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. Vlastnické právo žalobců na společných částech domu není výlučné, byli proto povinni doložit takový doklad o právu, který je schopen prokázat oprávněnost realizovat stavební záměr v souladu s vůlí dotčených vlastníků (spoluvlastníků). 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 jako vlastníků

společných částí domu, v němž se bytová jednotka nachází, respektive vlastníci ostatních bytových jednotek/spoluvlastníci bytového domu.

37. Soud předně 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.
38. Bez této speciální úpravy bylo na místě aplikovat na vztahy spoluvlastníků obecnou úpravu bytového 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).
39. V daném případě, kdy vlastnické právo svědčí více osobám, byli tedy žalobci povinni předložit souhlas potřebné většiny spoluvlastníků. Ohledně formy souhlasu je nutné vycházet z § 1189 odst. 1, odst. 2 NOZ který podřadil pod správu domu, za kterou je podle § 1190 NOZ odpovědné společenství vlastníků i záležitosti změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou. NOZ výslovně stanoví působnost správce a jeho povinnost svolávat shromáždění vlastníků jednotek k rozhodování záležitostí, které jsou v jeho výlučné působnosti (§ 1192 odst. 2). Současně se v § 1191 stanoví, že pro rozhodování ve věcech správy domu a pozemku se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění. Tato ustanovení žalobci obešli a společenství vlastníků z rozhodování o změně stavby vyloučili. Pro úplnost soud uvádí, že pozdější úprava § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona účinná od 1. 1. 2018 již výslovně předpokládá souhlas s provedením stavebního záměru podle § 184a, kde se v odstavci 1 stanoví že „[n]ení-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.“
40. Soud tedy konstatuje, že stavební úřad nepochybil, pokud po žalobcích požadoval většinový souhlas vlastníků bytových jednotek v domě k provedeným stavebním úpravám pro účely řízení o dodatečném stavebním povolení, a to buď formou rozhodnutí (usnesení) přijatého usnášeníschopným shromážděním vlastníků jednotek nebo skrze smlouvy s jednotlivými vlastníky jednotek. Takovýto postup jim jednak ukládá zákon (§ 109 písm. b), § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona), jednak též i základní zásady správního řízení, předně pak zásada zákonnosti (legality) a zásada materiální pravdy, která představuje povinnost správního orgánu zjistit v průběhu dokazování stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, kdy rozhodnutí správních orgánů musejí vycházet ze spolehlivě zjištěného (ověřeného a prokázaného) stavu věci, a kdy byl postup pro získání souhlasu k provedení předmětné stavební úpravy též upraven stanovami společenství vlastníků jednotek.
41. Jakkoliv vztah mezi žalobci a společenstvím vlastníků je ryze soukromoprávní, a tedy pro posouzení věci nerozhodný, soud pro úplnost dodává, že se v této souvislosti

nemohl ztotožnit s tvrzením žalobců o „animozitě“ ze strany členů výboru SVJ, konkrétně místopředsedkyně Ing. T., a s tím související tvrzenou objektivní nemožností získat jeho souhlas se stavební úpravou žalobců, když o návrhu žalobců bylo dne 15. 10. 2015 rozhodováno a souhlas jim byl udělen za podmínky, že s ohledem na jednotný přístup v rámci bytového domu se souhlas vztahuje na bezrámový systém zasklení lodžií. Jak se však podává ze správního spisu, žalobci podmínky udělení tohoto souhlasu nerespektovali a i přes upozornění ze strany výboru SVJ provedli zasklení lodžií rámovým systémem. Tímto svým postupem, kdy provedli stavební úpravy podléhající schvalování kompetentního orgánu v rozporu s jeho souhlasem (a bez stavebního povolení), což mj. potvrdila i právní zástupkyně žalobců na shromáždění vlastníků jednotek dne 29. 11. 2016, žalobci neumožnili ostatním členům společenství výkon jejich práv nad společnými částmi domu (kam lodžie bytu č. 1157/37 jako součást obvodového pláště domu patří, jak vyplývá mj. z § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), ani se hájit v rámci řízení o povolení stavby. V daném případě pak lze mít dokonce za to, že žalobci nepřiměřeně spoléhali na to, že bude stavba zlegalizována dodatečně, kdy tak budou společenství vlastníků postaveno „před hotovou věc“. Takový výkon spoluvlastnického práva vykazuje známky jeho zneužívání, resp. obcházení.

42. Lze shrnout, že žalobci v řízení předložené souhlasy některých vlastníků bytových jednotek nejsou relevantním podkladem svědčícím o vůli ostatních spoluvlastníků stavbu realizovat. Pouze pro úplnost soud dodává, že žalobci v žalobě uvedený seznam osob, které podepsaly žalobci připravenou listinu - souhlas s vydáním dodatečného stavebního povolení - nekonfrontují s obsahem správního spisu, především s tím, že vlastníci M., C., M. a M. svůj souhlas při úkonu stavebního úřadu dne 20. 12. 2016 odvolali. Seznam vlastníků, kteří dle žalobců vyslovili souhlas s dodatečným stavebním povolením však některá z těchto jmen („V. XXX, C., SJM Z. XXX a A. XXX“) přesto obsahuje. Tvrzení žalobců o počtu spoluvlastníků vyjadřujících souhlas s provedením stavby je v tomto směru rozporné s obsahem správního spisu.
43. S ohledem na výše uvedené, městský soud konstatuje, že žalobní námitky žalobců neobstojí.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

44. Městský soud v Praze neshledal důvodnou žádnou ze žalobci vznesených žalobních námitek, a proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
45. O nákladech řízení rozhodl Městský soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Ve věci úspěšnému žalovanému náleží právo na náhradu nákladů řízení. Protože však žalovanému nad rámec jeho úřední činnosti náklady nevznikly, soud jejich náhradu žádnému z účastníků nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty

na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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

a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 30. června 2021

Mgr. Aleš Sabol
předseda senátu