



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobců: a) J. M.
bytem X
b) A. P.,
bytem X
oba zastoupeni Mgr. K. P., obecným zmocněncem
bytem X

proti
žalovanému: Magistrát hlavního města Prahy
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 3. 2022, čj. MHMP 409236/2022, sp. zn. S-MHMP 179484/2022/STR

takto:

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

Odůvodnění:

Předmět řízení a vymezení sporu

1. Žalobci se žalobou podanou dne 12. 4. 2022 domáhají zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 3. 2022, čj. MHMP 409236/2022, sp. zn. S-MHMP 179484/2022/STR (dále též „**Napadené rozhodnutí**“), kterým žalovaný zamítl odvolání žalobců a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby (dále jen „**správní orgán prvního stupně**“ či „**stavební úřad**“) ze dne 29. 6. 2021, čj. MCP6 215799/2021, sp. zn. SZ MCP6 134581/2021/OV/On (dále jen „**Prvostupňové rozhodnutí**“).
2. Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad na základě žádosti Ing. I. O. (dále též „**stavebník**“) povolil podle § 118 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), změnu stavby označené jako „Stavební úpravy rodinného domu č. p. X, na pozemku parc. č. X v k. ú. X“ (dále též „**Stavba**“) před jejím dokončením, spočívající ve změně podmínky č. 6 pro provedení předmětné stavby, stanovené ve společném povolení ze dne 19. 11. 2019, čj. MCP6 397812/2019, sp. zn. SZ MCP6 246533/2019/OV/Ry, jež nabylo právní moci dne 20. 12. 2019 (dále též „**Společné povolení**“), a to tak, že lhůta pro dokončení stavby původně stanovená do 30. 4. 2021 byla prodloužena do 30. 4. 2022.
3. Napadené rozhodnutí bylo doručeno žalobcům dne 11. 3. 2022.

Rozhodnutí žalovaného (Napadené rozhodnutí)

4. Žalovaný v odůvodnění Napadeného rozhodnutí stručně rekapituloval předchozí průběh řízení a shrnul rozhodné skutkové okolnosti. Uvedl, že Společným povolením byl podle ustanovení § 94p odst. 1 stavebního zákona schválen stavební záměr pro Stavbu spočívající v kompletní výměně krovu při zachování tvaru a výšky hřebene střechy, v nahrazení původního pultového vikýře ve dvorní části sedlové střechy větším průběžným vikýřem, v odstranění tří stávajících střešních oken v rovině hlavní střechy, v osazení dvou nových střešních oken ve střeše štítu, ve vybourání stávajících zděných příček a vybudování příček nových ze sádrokartonové konstrukce, v úpravě rozvodů vody, kanalizace, elektro a plynu. Po provedení stavby byly stanoveny podmínky s tím, že v podmínce č. 6 je stanoveno, že „*Stavba bude dokončena do 30. 4. 2021.*“
5. Žalovaný poznamenal, že včasné podanou žádostí ze dne 10. 3. 2021 (dále též „**Žádost**“) požádal stavebník o prodloužení lhůty k dokončení stavby stanovené podmínkou č. 6 pro provedení stavby, a to do 30. 4. 2022, přičemž žádost odůvodnil nedostatkem financí a nepříznivou situací spojenou s pandemií choroby covid-19. Stavební úřad podle žalovaného zvážil důvody, kvůli nimž Stavba nebyla dokončena v termínu stanoveném ve Společném povolení, a Žádosti vyhověl zejména „*s ohledem na přes rok trvající protiepidemická opatření projevující se mj. i na příjmové stránce obyvatel (...) i ve zvýšení cen stavebních prací, kapacit kvalifikovaných stavebních firem, ale i nedostatku stavebních materiálů*“.
6. Žalovaný zdůraznil, že Prvostupňovým rozhodnutím byla povolena změna stavby před jejím dokončením spočívající ve změně termínu dokončení stavby, která byla pravomocně povolena rozhodnutím (Společným povolením), na jehož základě je stavebník oprávněn stavbu provádět. Toto právo stavebníkovi podle žalovaného nezaniká ani uplynutím lhůty určené k dokončení stavby, o jejíž faktické prodloužení stavebník požádal.

7. Žalovaný nepřisvědčil námitce, podle níž byl stavební úřad povinen projednat Žádost s ostatními spoluvlastníky a byl přitom povinen postupovat přiměřeně podle ustanovení o stavebním řízení, tj. podle § 108 až § 115 stavebního zákona, tedy i podle § 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 184a stavebního zákona (jelikož stavebník není výlučným vlastníkem předmětné stavby, byl podle žalobců povinen přiložit k Žádosti souhlas většiny spoluvlastníků, přičemž stavební úřad nemohl nesouhlas většinových spoluvlastníků domu opominout a Žádosti vyhovět a měl naopak stavebníka vyzvat k tomu, aby souhlas potřebné většiny hlasů spoluvlastníků předložil). Konstatoval, že stavebníkem požadovanou změnu stavby před jejím dokončením spočívající v prodloužení lhůty k dokončení stavby povolil stavební úřad podle ustanovení § 118 odst. 3 stavebního zákona. Dle žalovaného navrhovatel v tomto řízení vymezuje předmět řízení a stavební úřad tak nemůže rozhodovat o jiné změně stavby před jejím dokončením než o prodloužení lhůty k dokončení stavby, což v posuzované věci znamená rozhodovat pouze o prodloužení lhůty k dokončení stavby. Z dikce citovaného ustanovení je dle žalovaného zjevné, že na řízení a povolení změny stavby před jejím dokončením lze ustanovení o stavebním řízení aplikovat přiměřeně. Ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pak podle žalovaného aplikovat na posuzovanou věc nelze, neboť rozhodnutím se nepovoluje provedení stavebního záměru. Souhlas k provedení stavebního záměru ve smyslu ustanovení § 184a stavebního zákona byl v souladu s ustanovením § 94l odst. 1 písm. a) stavebního zákona podle žalovaného doložen ve společném řízení a byl podkladem Společného rozhodnutí, na jehož základě je stavebník oprávněn stavbu provádět. Napadeným rozhodnutím se podle žalovaného pouze mění podmínka pro provedení stavby, jež spočívá v prodloužení lhůty k dokončení stavby, a tomu také odpovídá přiměřenost aplikace ustanovení o stavebním řízení a rozsah, v jakém se ustanovení o stavebním řízení aplikují na posuzovanou věc. K předmětné žádosti se, jak je podle žalovaného již z povahy věci zřejmé, nedokládá dokumentace změn stavby, neporovnává se změna s ověřenou projektovou dokumentací, neboť to povaha této konkrétní žádosti vylučuje. Žalovaný dodal, že souhlas s navrhovaným stavebním záměrem ve smyslu ustanovení § 184a stavebního zákona musí být podle § 184a odst. 2 stavebního zákona vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace; taková dokumentace se však k žádosti o prodloužení lhůty k dokončení stavby nedokládá. Z povahy věci je tak dle žalovaného zřejmé, že v řízení o změně stavby před jejím dokončením spočívající ve změně termínu dokončení stavby nelze ustanovení o stavebním řízení plně aplikovat.
8. Žalovaný uzavřel, že vzhledem k tomu, že v posuzované věci nebyl souhlas ve smyslu § 184a stavebního zákona potřebný, stavebník nebyl povinen přiložit k žádosti souhlas potřebné většiny hlasů spoluvlastníků, kterou upravuje občanský zákoník. Stavební úřad tak podle žalovaného postupoval při vydání Prvostupňového rozhodnutí v souladu s právními předpisy. Žalovaný zopakoval, že veřejnoprávním titulem opravňujícím stavebníka stavbu provádět je podle žalovaného Společné povolení, nikoli Prvostupňové rozhodnutí, kterým byla pouze prodloužena lhůta k dokončení předmětné stavby.

Žaloba

9. Žalobci v podané žalobě fakticky uplatnili jediný žalobní bod, v němž namítli, že žalovaný nesprávně aplikoval § 118 odst. 3 stavebního zákona.
10. Uvedli, že takový rigidní a formalistický výklad předmětného zákonného ustanovení by v praxi znamenal faktickou nemožnost účastníků řízení – většinových spoluvlastníků domu (předmětu stavebního záměru) zasáhnout do změny stavby před jejím dokončením a vůbec

by nepřipouštěl, že by v mezidobí (od vydání souhlasu k provedení stavebního záměru dle § 184a stavebního zákona do podání návrhu stavebníka na změnu stavby před jejím dokončením) mohlo dojít k podstatné změně okolností, za kterých by spoluvlastníci domu nikdy souhlas dle § 184a stavebního zákona neposkytli. Právě taková podstatná změna okolností v neprospěch žalobců v mezidobí podle nich nastala, neboť souhlas žalobci udělili toliko na základě společné dohody o míře podílení se na nákladech na rekonstrukci společných částí domu, přičemž po pravomocném vydání Společného povolení a zahájení stavebních prací stavebník vznesl vůči žalobcům další nároky v tom smyslu, že náklady rekonstrukce střechy budou muset hradit do výše jejich spoluvlastnických podílů k domu (a to za situace, kdy střecha domu podle žalobců není prokazatelně v havarijním stavu a rekonstrukce střechy dle projektu je naddimenzována nad nezbytně nutný rozsah, protože projekt stavebního povolení počítá s rozšířením podlahové plochy a zvelebením bytové jednotky stavebníka).

11. Žalobci dodali, že se proto rozhodli v rámci správy společné věci stavebníkovi coby menšinovému spoluvlastníkovi domu odejmout souhlas s realizací stavebního záměru dle § 1129 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), což, jak uvedli, „*samozřejmě nemělo právní dopad na pravomocné stavební povolení a jedinou možnou obranou žalobců coby účastníků ve správním řízení tak byl nesouhlas se změnou stavby před dokončením – prodloužením lhůty platnosti stavebního povolení*“, coby jediný prostředek právní obrany žalobců, který umožňoval promítnout do správního řízení jejich legitimní občanskoprávní požadavky a v konečném důsledku by mohl vést k uzavření a/nebo potvrzení dohody o nákladech rekonstrukce společných částí domu mezi všemi spoluvlastníky, čímž by došlo k naplnění požadavků stavebního zákona a občanského zákoníku. Žalobci doplnili, že tuto skutečnost výslovně deklarovali v námitce občanskoprávní povahy v řízení o změně stavby před dokončením v podání ze dne 13. 4. 2021.
12. Žalobci nesouhlasili se závěrem správních orgánů, že Žádosti bylo možno vyhovět i přes výslovný nesouhlas žalobců, neboť se jich rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby přímo nedotýká. Trvali na tom, že se jich takové rozhodnutí naopak jako většinových spoluvlastníků domu, jehož stavební úpravy jsou předmětem stavebního záměru, přímo dotýká. Doplnili, že umožnění realizace Stavby v pozdějším čase se jich jednoznačně dotýká po finanční stránce; poukazovali na nárůst cen stavebních materiálů i stavebních prací s tím, že jim reálně hrozí, že ponесou výrazně vyšší náklady na stavbu, než by byli povinni nést v případě, že by Stavba byla dokončena v původně stanoveném termínu.
13. Žalobci měli za to, že jsou účastníky řízení o změně stavby před dokončením ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu a Prvostupňové rozhodnutí se na ně přímo vztahuje navzdory tomu, že většinou o velikosti 6/8 s Žádostí výslovně nesouhlasili. Byli přesvědčeni, že v řízení o žádosti není možné, aby menšinový spoluvlastník bez potřebného občanskoprávního oprávnění k nakládání se společnou věcí dosáhl vydání veřejnoprávního rozhodnutí, které se přímo vztahuje na ostatní většinové spoluvlastníky, kteří s takovou žádostí výslovně nesouhlasili. Měli za to, že stavební úřad nemohl v poměrech, kdy předmětem stavebního záměru je dům v podílovém spoluvlastnictví, žádosti stavebníka vyhovět, když mu bylo známo, že většinová spoluvlastníci se stavbou výslovně nesouhlasí a stavebník nebyl oprávněn takovou žádost vůbec podat. Neměl opominout výslovný nesouhlas většinových spoluvlastníků domu a Žádosti neměl vyhovět a naopak měl

stavebníka vyzvat k tomu, aby souhlas potřebné většiny hlasů spoluvlastníků předložil, a to s odkazem na § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, dle kterého byl povinen stavební úřad přiměřeně postupovat; do té doby buď měl přerušit řízení, anebo odkázat žalobce a stavebníka s námitkou občanskoprávní povahy na občanskoprávní soud. Stejně tak měl žalovaný podle žalobců s ohledem na nesprávnou aplikaci § 118 odst. 3 a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebním úřadem jeho rozhodnutí zrušit a vrátit k dalšímu řízení. Pokud Prvostupňové rozhodnutí potvrdil, zatížil podle žalobců řízení vadami, které měly za následek nezákonnost jeho rozhodnutí.

Vyjádření žalovaného

14. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě ze dne 25. 5. 2022 setrval na závěrech uvedených v odůvodnění Napadeného rozhodnutí, které znovu reprodukoval, a navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout.
15. Nad rámec úvah odpovídajících těm uvedeným již v odůvodnění Napadeného rozhodnutí žalovaný doplnil, že v posuzované věci souhlas ve smyslu ustanovení § 184a stavebního zákona nebyl potřebný, stavebník nebyl povinen přiložit k žádosti souhlas potřebné většiny hlasů spoluvlastníků, kterou upravuje občanský zákoník (§ 1128, § 1129 a § 1132 občanského zákoníku). Znovu zdůraznil, že veřejnoprávním titulem opravňujícím stavebníka stavbu provádět je Společné povolení, nikoli rozhodnutí, kterým byla pouze prodloužena lhůta k dokončení předmětné stavby.
16. Žalovaný dodal, že v Napadeném rozhodnutí (ani stavební úřad v Prvostupňovém rozhodnutí) nikde netvrdí, že rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby se žalobců přímo nedotýká. Oba správní orgány naopak podle něho žalobce zahrnuly do okruhu účastníků řízení ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu a podle toho s nimi také jednaly. Ujednání spoluvlastníků, resp. jejich spory ohledně financování stavby, však nejsou podle žalovaného relevantním hlediskem pro posouzení žádosti o prodloužení lhůty k dokončení stavby.
17. Žalovaný byl přesvědčen o tom, že změnu stavby před jejím dokončením spočívající ve změně podmínky č. 6 Společného povolení bylo možné povolit a lhůtu k dokončení stavby prodloužit i bez výslovného souhlasu většinových spoluvlastníků předmětné stavby, resp. i přes jejich výslovný nesouhlas, neboť k vydání tohoto změnového rozhodnutí souhlas žalobců ve smyslu ustanovení § 184a stavebního zákona nebyl potřebný.
18. Na jiném místě svého vyjádření žalovaný konstatoval, že žalobci v žalobě zaměňují dva různé termíny – platnost stavebního povolení a lhůta pro dokončení stavby. Dodal, že byť stavebník dne 10. 3. 2021 původně podal žádost označenou jako „Žádost o prodloužení platnosti společného povolení“, stavební úřad ji podle jejího skutečného obsahu posoudil jako žádost o prodloužení lhůty k dokončení stavby, neboť tato skutečnost byla zřejmá z následného doplnění žádosti ze dne 15. 3. 2021. O prodloužení platnosti Společného povolení se přitom dle žalovaného nemohlo jednat už ze své podstaty, neboť – jak uvádí stavební úřad v odůvodnění Prvostupňového rozhodnutí – stavební práce na stavbě započaly zahájením bouracích prací, které byly předmětem Společného povolení, čímž byla platnost společného povolení zachována. Nebyl tak důvod žádat o „prodloužení platnosti společného povolení“ a žádost o prodloužení platnosti stavebního povolení postrádala smysl.

Další podání

19. Stavebník ani další osoby, jež soud informoval o probíhajícím řízení, soudu ve stanovené lhůtě nesdělili záměr uplatňovat práva osob zúčastněných na řízení podle § 34 s. ř. s.
20. Žalobci pak v dalším průběhu řízení na doslané vyjádření žalovaného dále nereagovali a do rozhodnutí soudu ve věci samé repliku na toto vyjádření nepředložili ani neindikovali, že by to měli v úmyslu, resp. že by takové podání připravovali.

Posouzení věci Městským soudem v Praze

21. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobami k tomu oprávněnými, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlédnout z úřední povinnosti; přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. O podané žalobě soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání, neboť s tím účastníci souhlasili (jejich souhlas s takovým postupem byl v souladu s větou druhou téhož ustanovení presumován). K nařízení jednání soud nepřistoupil ani za účelem provedení dokazování. Žalobci sice k podané žalobě připojili důkazní návrhy (soud pro úplnost připomíná, že vznesení důkazního návrhu nelze podle ustálené rozhodovací praxe správních soudů považovat samo o sobě za vyjevení nesouhlasu s rozhodnutím ve věci bez jednání, srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 2. 2016, čj. 7 As 93/2014 - 48, publ. pod č. 3380/2016 Sb. NSS), nicméně část z nich je založena ve správním spisu (Napadené rozhodnutí, odvolání proti Prvostupňovému rozhodnutí, námitky žalobců, oznámení rozhodnutí spoluvlastníků domu), jímž se podle ustálené rozhodovací praxe správních soudů v tomto typu řízení nedokazuje. Žalobci dále k důkazu předložili emailovou korespondenci mezi jimi a stavebníkem k otázkám týkajícím se krytí nákladů na realizaci stavebních prací a dále prokazovali své tvrzení o zvýšení cen stavebních materiálů a prací odkazem na informace uvedené na webových stránkách Českého statistického úřadu; provedení těchto důkazních prostředků však soud s ohledem na níže uvedené závěry považoval za nadbytečné, neboť se věcným posouzením otázek, k nimž žalobci tyto důkazní prostředky navrhli, nezabýval (jejich posouzení by totiž na posouzení zákonnosti Napadeného rozhodnutí nebylo z dále vyložených důvodů způsobilé ničeho změnit). Ani dokazování výpisem z katastru nemovitostí pak nebylo v nyní posuzované věci potřebné, neboť otázky spojené s výší podílů stavebníka a žalobců nebyly činěny v řízení jakkoli spornými.
22. V posuzované věci brojí žalobci podanou žalobou proti Napadenému rozhodnutí, kterým žalovaný zamítl jejich odvolání a potvrdil Prvostupňové rozhodnutí, jímž stavební úřad na základě žádosti stavebníka povolil změnu Stavby před jejím dokončením, spočívající ve změně podmínky č. 6 pro provedení předmětné stavby. Předmětným rozhodnutím tak stavební úřad prodloužil lhůtu pro dokončení stavby stanovenou ve Společném povolení o jeden rok.
23. Soud předně zkoumal, zda jsou v řešené věci dány všechny podmínky řízení. Zaměřil se přitom na posouzení, zda lze Napadené rozhodnutí ve spojení s Prvostupňovým rozhodnutím považovat za rozhodnutí ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s., konkrétně pak na to, zda lze usuzovat, že žalobci mohli být uvedenými rozhodnutími přímo zkráceni na svých

veřejných subjektivních právech. Nemohl totiž s přihlédnutím k níže uvedeným východiskům a skutečností pominout, že žalobci nebrojí proti samotnému rozhodnutí, jímž byl povolen stavební záměr, s jehož realizací před vydáním Společného povolení souhlasili, nýbrž proti rozhodnutí, kterým byla v příslušném procesním režimu k žádosti stavebníka upravena jedna z dílčích podmínek stanovená stavebníkovi pro realizaci záměru, a to délka doby, do kdy musí stavebník Stavbu dokončit.

24. Soud nepřehlédl, že pochybnosti o přípustnosti žaloby směřující proti rozhodnutí, jímž byla k žádosti stavebníka prodloužena doba pro dokončení stavby, byly již v minulosti předmětem úvah správních soudů. Rozhodovací praxe se přitom přiklonila k závěru, že žalobu proti takovému rozhodnutí nelze odmítnout podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 68 písm. e) a § 70 písm. a) s. ř. s. Nejvyšší správní soud v tomto ohledu v rozsudku ze dne 27. 9. 2006, čj. 6 As 63/2004 - 55 uzavřel, že „[v] přezkoumávaném případě je pak zřejmé, že jde sice o změnu stavby před jejím dokončením pouze v rozsahu časové lhůty k dokončení stavby, i tato změna je však způsobilá významným způsobem zasáhnout do právní sféry účastníků řízení, tedy mj. i stěžovatele sub a). Pokud totiž ze stavebního řízení ústícího ve vydání stavebního povolení vyvstala lhůta, v níž dotčení účastníci mohli očekávat dokončení stavby a též ukončení existence negativních dopadů realizace stavby (prachu, hluchosti, provozu nákladních vozidel apod.), pak i „pouhá“ změna této lhůty představuje významnou okolnost“ (pozn. zvýraznění doplněno). Kasační soud dodal, že „[j]e nesporné, že k zásahu do práv účastníků řízení došlo v míře menší než v případě vlastního vydání stavebního povolení, nelze ovšem dovodit, že by účastníci řízení akceptující vydání stavebního povolení neměli z tohoto důvodu později již nikdy možnost domáhat se soudního přezkumu správního rozhodnutí, které by tolerovalo neúměrné a objektivně neopodstatněné prodlužování realizace stavby“.
25. Z uvedeného závěru o přípustnosti žaloby pak vycházely správní soudy v další rozhodovací praxi (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2008, čj. 6 As 66/2007 - 94, rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. 12. 2019, čj. 5 A 63/2017 - 77, či rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25. 9. 2019, čj. 46 A 19/2017 - 101), kde se námitkami proti rozhodnutím o žádostech o prodloužení doby pro realizaci stavby zabývaly.
26. Soud v nich uvedené právní názory reflektoval a přiklonil se k závěru, že v obecné rovině skutečně nelze zcela vyloučit, že žalobci mohou být rozhodnutím o žádosti o povolení změny stavby před dokončením spočívající v prodloužení doby pro dokončení stavby dotčení způsobem, který svědčí pro poskytnutí ochrany jejich potenciálně dotčených práv v řízení o žalobě proti rozhodnutí podle § 65 a násl. s. ř. s.
27. Soud proto i s přihlédnutím k tomu, že rozhodovací praxe správních soudů v minulosti účastníkům řízení v obdobných případech takovou soudní ochranu jejich práv neodepřela, přistoupil k věcnému posouzení žalobní argumentace.
28. Již na tomto místě však soud upozorňuje, že i v rámci samotného věcného posouzení nemohl odhlédnout od potřeby důsledného zkoumání míry a rozsahu, v jakém mohla být práva žalobců, která jsou z popsanych důvodů pod soudní ochranou, postupem stavebního úřadu a žalovaného skutečně dotčena. Jak bylo avizováno výše, sám kasační soud ve shora připomínaném rozhodnutí čj. 6 As 63/2004 - 55 ostatně akcentoval, že míra dotčení práv účastníků řízení odlišných od stavebníka je v těchto případech nižší než v případě dotčení rozhodnutím, kterým je konkrétní stavební záměr schválen, přičemž lze z jím uvedených závěrů dovozovat, že smyslem a účelem takto poskytované soudní ochrany je především

umožnit, aby se dotčení účastníci řízení byli s to bránit proti takovému rozhodnutí, které by, jak Nejvyšší správní soud výslovně uvedl, „*tolerovalo neúměrné a objektivně neopodstatněné prodlužování realizace stavby*“ (pozn. zvýraznění doplněno).

29. Jak bylo uvedeno výše, stavební úřad a žalovaný v nyní posuzované věci vyhověli Žádosti stavebníka a prodloužili dobu pro provedení Stavby povolené Společným povolením o jeden rok, přestože žalobci s takovým postupem vyjevili v průběhu řízení o Žádosti svůj nesouhlas. Mezi účastníky nejsou spornými rozhodné skutkové okolnosti; jejich skutková tvrzení odpovídají obsahu správního spisu, a není proto třeba je na tomto místě podrobněji reprodukovat.
30. Mezi účastníky je však předmětem sporu, zda byl stavební úřad oprávněn bez souhlasu žalobců, resp. s vědomím jejich nesouhlasu, Žádost věcně posoudit a vyhovět jí. Zatímco žalobci jsou přesvědčeni o tom, že stavební úřad byl podle § 118 odst. 3 věty poslední stavebního zákona povinen postupovat podle § 110 odst. 2 písm. a) téhož zákona a trvat na předložení souhlasu většiny spoluvlastníků, přičemž jeho nedoložení bránilo prodloužení lhůty pro dokončení stavby, žalovaný má za to, že povaha rozhodnutí o Žádosti vylučuje aplikaci § 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 184a stavebního zákona s tím, že stavební záměr byl povolen již Společným povolením, přičemž toto právo stavebníkovi nezaniká ani uplynutím lhůty určené k dokončení Stavby, o jejíž prodloužení stavebník požádal.
31. Je třeba připomenout, že podle § 118 odst. 1 věty první stavebního zákona platí, že „[s]tavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona“. Podle věty druhé tohoto ustanovení se přitom za povolení stavby považuje mj. i společné povolení, tedy akt podle ustanovení § 94p odst. 1 stavebního zákona.
32. Podle § 13a odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějšího předpisu (dále též „**vyhláška č. 503/2006 Sb.**“), společné povolení dále kromě náležitostí uvedených v odstavci 1 tohoto ustanovení podle potřeby obsahuje mj. stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí. Není pochyb o tom a mezi účastníky není sporným, že jednou z těchto podmínek v praxi bývá i stanovení doby k dokončení realizace stavby schválené takovým společným povolením [obdobně bývá podmínka v podobě stanovení doby pro dokončení stavby uvedena ve stavebním povolení v souladu s § 18c odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2006 Sb.; srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 17. 12. 2019, čj. 46 A 85/2017 - 53].
33. Správní soudy již za účinnosti předchozí právní úpravy dovodily, že rozhodování o žádosti o prodloužení doby pro dokončení stavby se odehrává v rámci řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 4. 2006, čj. 15 Ca 220/2004 - 45, publ. pod č. 1156/2007 Sb. NSS). Uvedené závěry byly potvrzeny i v navazující rozhodovací praxi za účinnosti stavebního zákona, jak se podává např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 11. 2009, čj. 1 As 89/2009 - 73, v němž kasační soud uvedl, že „[n]ově přijatý zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), nepřinesl v tomto ohledu žádné relevantní změny, a stávající judikatura je proto i v současné době využitelná. Z § 118 odst. 1 stavebního zákona pak vyplývá, že se jedná o řízení návrhové, neboť pro zahájení řízení je třeba odůvodněné žádosti stavebníka nebo jeho právního nástupce“ (obdobně srov. rozsudek Krajského soudu ze dne 28. 1. 2021, čj. 43 A 166/2018 - 28).

34. Judikatura správních soudů přitom zdůrazňuje (a soud považuje z dále rozvedených důvodů tuto skutečnost za významnou i v kontextu nyní posuzované věci), že i pokud stavební úřad v uvedeném režimu změny stavby před jejím dokončením lhůtu k dokončení stavby neprodlouží, nebrání to stavebníkovi v pokračování stavebních prací, neboť stavební povolení pozbývá platnosti toliko při splnění zákonem stanovených podmínek (nezahájení stavby do dvou let ode dne jeho právní moci, případně v delší lhůtě stanovené stavebním úřadem). Z rozhodovací praxe správních soudů vyplývá, že v takovém případě však stavebníkovi, který je právnickou osobou nebo fyzickou osobou podnikající podle zvláštních předpisů, může být uložena sankce za provádění stavby v rozporu se stavebním povolením (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 4. 2006, čj. 15 Ca 99/2005 - 34, publ. pod č. 1298/2007 Sb. NSS, či rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 2. 2021, čj. 54 A 70/2019 - 64).
35. Jak zdůraznil zdejší soud již v rozsudku ze dne 21. 1. 2019, čj. 5 A 24/2016 - 50, „nelze zaměňovat platnost územního rozhodnutí či stavebního povolení s termínem dokončení stavby. Zatímco platnost územního rozhodnutí upravuje § 93 stavebního zákona a platnost stavebního povolení § 115 odst. 4 stavebního zákona, rozhodnutím o prodloužení lhůty k dokončení stavby se mění podmínka pro provedení stavby stanovená stavebním povolením a je o ní rozhodováno dle § 118 odst. 3 stavebního zákona. Stavebník přitom nenabývá veřejnoprávní oprávnění ke stavbě rozhodnutím o změně stavby spočívající v prodloužení lhůty k jejímu dokončení, nýbrž již na základě stavebního povolení, a ani případným neprodloužením termínu dokončení stavby toto právo stavebníkovi nezaniká. Proto je třeba pozbytí platnosti stavebního povolení (viz § 115 odst. 4 stavebního zákona) či územního rozhodnutí (viz § 93 stavebního zákona) odlišit od povinnosti stavebníka dokončit stavbu ve stanovené lhůtě.
- Rozhodování o prodloužení lhůty k dokončení stavby tudíž nemůže mít žádný vliv na platnost dříve vydaného územního rozhodnutí či stavebního povolení, tj. v dané věci na platnost rozhodnutí o umístnění a povolení stavby (...). Lhůta pro dokončení stavby je přitom lhůtou pořádkovou a i proto její nesplnění nemá vliv na platnost stavebního povolení. Jediným důsledkem toho, že stavebník nesplní lhůtu k dokončení stavby a nepožádá včas o prodloužení této lhůty, je možnost uložení sankce za neplnění podmínek stavebního povolení“ (pozn. zvýraznění doplněno).*
36. Pokud jde o procesní rámec daný rozhodováním o návrhu na povolení změny stavby před jejím dokončením, je třeba připomenout, že z § 118 odst. 1 věty třetí stavebního zákona se podává, že „[z]měnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby“.
37. Podle odstavce druhého tohoto ustanovení pak platí, že „[z]měnu stavby před jejím dokončením lze povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nabrazujícím územní rozhodnutí. Vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí, je možné rozhodnout o této změně ve společném územním a stavebním řízení, ustanovení § 94 se použije přiměřeně; to neplatí, bylo-li vedeno společné územní a stavební řízení“.
38. Z § 118 odst. 3 stavebního zákona se podává, že „[s]tavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti připojí projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které projektant vyznačí navrhované změny. Žádost

o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení“.

39. Jak přehledně shrnul Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 16. 11. 2021, čj. 43 A 80/2019 - 63, v řízení o změně stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona, které je v podstatě „malým stavebním řízením“, si stavební úřad musí autonomně stanovit okruh účastníků a prověřit, zda je stavebníkem požadovaná změna v souladu se zákonem, prováděcími předpisy a závaznými stanovisky (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 5. 2010, čj. 7 As 17/2010 - 101). Okruh účastníků řízení o změně stavby před dokončením je povinen určit stavební úřad za přiměřeného použití ustanovení § 109 stavebního zákona (popřípadě též § 85 stavebního zákona, vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí a je rozhodováno ve spojeném řízení), a to v závislosti na jejich možném dotčení změnou, o jejíž povolení stavebník žádá. Účastníkem řízení o změně stavby je ten, jehož práv se právě projednávaná změna dotýká [§ 109 odst. 1 písm. e) citovaného zákona]. Pro přiznání pozice účastníka řízení přitom postačí pouhá možnost, že k dotčení práv vlivem změny stavby dojde. Skutečné dotčení a jeho míra je pak následně řešena v rámci meritorního projednání žádosti o povolení změny stavby za účasti potenciálně přímo dotčených osob, které v něm mohou na základě seznámení se s dokumentací vznášet námítky. Jde-li pak o takovou změnu stavby, která se nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení, může ji stavební úřad schválit rozhodnutím vydaným na místě při kontrolní prohlídce stavby (§ 118 odst. 6 stavebního zákona), jde však jen o případy méně významných změn, jejichž soulad s právem a absence rozporu s právy ostatních účastníků je naprosto evidentní (viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20. 3. 2018, čj. 45 A 118/2017 - 123).
40. Ze stavebního zákona vyplývají dvě významné podmínky aplikace postupu podle § 118 stavebního zákona. Jednak je třeba, aby (i.) stavebník nejprve získal povolení ke změně stavby před jejím dokončením a teprve pak změnu stavby skutečně provedl (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 5. 2010, čj. 7 As 17/2010 - 101). Dalším předpokladem povolení požadované změny stavby před dokončením je pak (ii.) existence povolení vydaného dle stavebního zákona ve smyslu § 118 odst. 1 věty druhé stavebního zákona, které nadále vyvolává právní účinky (srov. připomínaný rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 43 A 80/2019 - 63), přičemž změnu stavby před jejím dokončením lze povolit jen tehdy, jestliže stavební povolení nepozbylo platnosti (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 28. 1. 2021, čj. 43 A 166/2018 - 28).
41. V této souvislosti je třeba doplnit, že z § 94p odst. 5 stavebního zákona věty první a druhé vyplývá, že „[s]polečné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let. Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti“. Uplatní se přitom ve vztahu k němu obdobně judikatorní závěry k § 115 odst. 4 stavebního zákona, dle nichž povolení po marném uplynutí doby platnosti již nevyvolává účinky a nezakládá stavebníkovi oprávnění k výstavbě (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2015, čj. 10 As 229/2014 - 41).
42. Soud pro úplnost podotýká, že podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, jehož aplikace se žalobci s poukazem na § 118 odst. 3 věty poslední dovolávají, pak platí, že „[k]

žádosti o stavební povolení stavebník připojí souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a“.

43. Konečně z § 184a odst. 1 stavebního zákona se podává, že „*není-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*“. Podle odstavce druhého tohoto ustanovení musí být souhlas s navrhovaným stavebním záměrem vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.
44. Žalobní námitky žalobců jsou založeny v souladu s dříve uvedeným na přesvědčení, že v řízení o žádosti o povolení změny stavby před dokončením, jejímž předmětem je prodloužení doby pro dokončení stavby, nemůže být vydáno kladné rozhodnutí, pokud účastníci řízení – spoluvlastníci stavby, jíž se stavební záměr týká, disponující většinou hlasů podle podílů, s takovou žádostí nesouhlasí. Žalobci svůj právní názor staví na tezi o aplikaci § 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 184a stavebního zákona s poukazem na § 118 odst. 3 větu poslední stavebního zákona.
45. Soud přitom nemohl přehlédnout, že sami žalobci nijak nepopírají, že nesouhlas s Žádostí vyjevili ve skutečnosti s cílem zvrátit dříve provedené schválení stavebního záměru, kdy se rozhodli z jimi obecně popisovaných důvodů s poukazem na změnu okolností týkající se nákladů rekonstrukce odvolat dříve udělený souhlas. Jak je zjevné z reprodukce obsahu jejich žaloby (viz část III. tohoto rozsudku), žalobci mají za to, že stavební úřad nemohl v poměrech, kdy předmětem stavebního záměru je dům v podílovém spoluvlastnictví, Žádosti stavebníka vyhovět, bylo-li mu známo, že většinoví spoluvlastníci se Stavbou výslovně nesouhlasí.
46. Soud při posouzení žalobní argumentace vyšel ze shora podrobně popsanych regulatorních a navazujících judikatorních východisek, jež dle jeho přesvědčení vylučují důvodnost žalobních námitek a naopak svědčí pro závěr o tom, že stavební úřad i žalovaný postupovali v nyní posuzované věci v souladu se zákonem.
47. S poukazem na výše rozvedené závěry vyplývající z rozhodovací praxe správních soudů považuje soud v kontextu řešeného případu za klíčové, že právo stavebníka provést Stavbu bylo založeno Společným povolením (viz především shora reprodukované závěry vyslovené v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21. 1. 2019, čj. 5 A 24/2016 - 50, rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 4. 2006, čj. 15 Ca 99/2005 - 34, publ. pod č. 1298/2007 Sb. NSS, či rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 12. 2. 2021, čj. 54 A 70/2019 - 64).
48. Společné povolení nabylo právní moci, stalo se vykonatelným a nebylo žalobci ani nikým jiným zpochybněno k tomu určenými zákonnými prostředky. Podkladem pro vydání tohoto Společného povolení byl přitom, což není mezi stranami sporným, mj. souhlas žalobců coby většinových spoluvlastníků stavby, jíž se stavební záměr dotýkal.
49. Společné povolení v souladu s dříve uvedenými východisky nepozbývá účinků jinak, než ze zákonem předvídaných důvodů, typicky tedy z důvodů předvídaných § 94p odst. 5 stavebního zákona. Se zřetelem k výše podrobně vyloženým závěrům týkajícím se rozlišení

platnosti, resp. účinků aktu, jímž je povolen stavební záměr, a (prodloužení) termínu k dokončení stavby, je tedy třeba znovu zdůraznit, že veřejnoprávní oprávnění stavebníka realizovat Stavbu není vázáno na pozitivní rozhodnutí o změně stavby před dokončením spočívající v prodloužení lhůty k jejímu dokončení, nýbrž bylo založeno již na základě Společného povolení.

50. Přitom platí, že i pokud by stavební úřad Žádosti stavebníka nevyhověl a dobu pro dokončení Stavby neprodloužil, nebyly by takové okolnosti způsobilé na právním postavení stavebníka v rozhodných aspektech ničeho změnit, neboť právo stavebníka realizovat jeho stavební záměr a provést Stavbu založené Společným povolením by zůstalo i v takovém případě nedotčeno. Tomu by pak odpovídala zachovaná povinnost žalobců strpět s ohledem na právní účinky Společného povolení zásah do svých práv. Případné porušení povinnosti uložené podmínkou stanovující lhůtu pro dokončení stavby by mohlo být postihnuto toliko sankcí za porušení povinnosti provést Stavbu v souladu s podmínkami vyplývajícími ze Společného povolení.
51. Dovedeno do důsledků, výše popsané úvahy vedou rovněž k závěru, že právo stavebníka realizovat Stavbu založené Společným povolením by trvalo, i pokud by z nejruznějších důvodů o povolení změny stavby před dokončením spočívající v prodloužení doby pro dokončení stavby nepožádal. Trvá-li totiž jednou založené právo i v případě negativního rozhodnutí o žádosti o takovou změnu stavby před dokončením, zůstává nepochybně zachováno tím spíše v situaci, kdy taková žádost není učiněna a není o ní ani rozhodováno.
52. Na tom pochopitelně není sto s ohledem na principy plynoucí z právní moci a vykonatelnosti rozhodnutí ničeho změnit ani eventuální pozdější přehodnocení dříve projeveného názoru jiných účastníků, kteří se Stavbou dříve souhlasili a jejichž souhlas se odpovídajícím procesním způsobem stal jedním z podkladů takového veřejnoprávního aktu. Sami žalobci ostatně připouští, že odvolání souhlasu s realizací stavebního záměru dle § 1129 odst. 1 občanského zákoníku „samozřejmě nemělo dopad na pravomocné stavební povolení (Společné povolení – pozn. soudu“).
53. Podle přesvědčení soudu by přitom bylo absurdní dovozovat, že stavebník, který o prodloužení lhůty pro dokončení stavby požádal, by se ocitl v méně příznivé situaci, než takový stavebník, který by takovou žádost formálně neučinil.
54. Uvedené závěry pak úzce souvisí se soudem výše naznačenou úvahou o mezích aktivní legitimace žalobců a míře, v níž mohla být jejich veřejná subjektivní práva rozhodnutím o Žádosti zkrácena.
55. Z právě vyloženého je totiž zjevné, že pokud právo stavebníka realizovat stavbu zůstává i po uplynutí doby pro dokončení stavby dané podmínkou povolení zachováno (nenastanou-li okolnosti mající za následek zánik jeho účinků), a to dokonce i v případě, kdy by nebylo jeho žádosti o prodloužení této doby vyhověno, je třeba pozorně zkoumat míru, v níž mohou být práva žalobců dotčena kladným rozhodnutím o Žádosti. Jak přitom soud uvedl výše, nemohl v rámci samotného věcného posouzení odhlédnout od potřeby zkoumání míry a rozsahu, v jakém mohla být práva žalobců, která jsou z popsaných důvodů pod soudní ochranou, postupem stavebního úřadu a žalovaného skutečně dotčena.
56. Relativně instruktivními se v tomto ohledu jeví být právě výše připomenuté úvahy kasačního soudu vyjádřené ve shora připomínaném rozhodnutí čj. 6 As 63/2004 - 55. Ty

dle stanoviska zdejšího soudu svědčí pro závěr, že ačkoli nelze zásah do práv žalobců v obecné rovině vyloučit a již proto jim nelze soudní ochranu *a priori* odnímat již v rámci posouzení podmínek řízení, je rámec, v němž jim soudní ochrana proti prodloužení doby pro dokončení dříve povolené stavby může být efektivně poskytnuta, relativně úzký, a to právě se zřetelem k výše specifikovaným důvodům. Soud znovu připomíná a zdůrazňuje, že sám Nejvyšší správní soud v připomínaném rozhodnutí akcentoval, že smyslem a účelem takto poskytované soudní ochrany je především umožnit, aby se dotčení účastníci řízení byli s to bránit proti takovému rozhodnutí, které by aprobovalo neúměrné a objektivně neopodstatněné prodlužování realizace stavby.

57. O takový případ se však v nyní posuzovaném případě zcela zjevně nejedná. Jak je zřejmé z výše uvedeného, stavebník požádal o prodloužení lhůty pro dokončení stavby toliko o jeden rok. Učinil tak přitom z důvodů, které ve své Žádosti v dostatečné míře konkrétnosti specifikoval. Stavební úřad tyto skutečnosti, jež ani žalobci v průběhu správního řízení ani v nyní podané žalobě věcně nijak nezpochybňovali, reflektoval a vysvětlil, z jakých důvodů Žádosti stavebníka vyhověl. Z ničeho nevyplývá, že by jeho rozhodnutí v rozporu s principy logického vyvozování aprobovalo jako relevantní stavebníkem tvrzené okolnosti (jak bylo zdůrazněno, žalobci v tomto ohledu ani nenamítají, že by stavebníkem tvrzené okolnosti nebyly důvody opodstatňujícími vyhovění Žádosti), že by zjevně neodpovídalo okolnostem posuzovaného případu, bylo nepřiměřené nebo jakkoli excesivní.
58. Právě naopak jsou to dle názoru soudu žalobci, kdo se v souladu s dříve vyloženým pokouší cestou odepření souhlasu s prodloužením doby pro dokončení Stavby zvrátit právní účinky existujícího Společného povolení, přičemž zcela odhlíží od shora popsanych mantinelů rozlišování účinků povolení schvalujícího stavební záměr a institutu doby pro dokončení stavby coby „toliko“ jedné z podmínek provedení stavby, jejíž nesplnění nemá ve světle dříve uvedeného za následek zánik veřejnoprávního oprávnění.
59. Soud žalobcům za této situace, kdy (jak sami uvádí) se fakticky rozhodli s ohledem na nastalé soukromoprávní neshody stran krytí nákladů na realizaci Stavby přehodnotit své původní kladné stanovisko, nemohl v jejich žalobní argumentaci přisvědčit. Má za to, že žalobci nejsou oprávněni své dříve relevantním procesním způsobem projevené stanovisko přehodnotit způsobem, který by vyústil ve faktickou negaci právních účinků Společného povolení, a „dohánět“ a „nahrazovat“ nynější procesní aktivitou v dřívějších procesních fázích projevený kladný postoj ke stavebnímu záměru.
60. Shora popsaná východiska se pak nutně projevují i v posouzení míry, v níž jsou v tomto typu řízení aplikovatelná ustanovení, jejichž použití se žalobci dovolávají. Je totiž třeba zdůraznit, že změny stavby před dokončením se svou povahou a intenzitou eventuálního zásahu do práv jiných osob budou v praxi zásadním způsobem odlišovat. Nelze jistě ztotožňovat změnu stavby před jejím dokončením spočívající v rozšíření jejího půdorysu oproti dříve vydaným povolením se změnou, která se týká toliko prodloužení doby pro dokončení stavby. I proto ostatně zákonodárce počítá s tím, že v konkrétním případě bude vždy nutno jednotlivě posoudit okruh osob, které jsou konkrétní požadovanou změnou stavby před dokončením dotčeny (viz např. výše reprodukované závěry vyslovené v rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 16. 11. 2021, čj. 43 A 80/2019 - 63), jakož i míru, v jaké jsou či mohou být tyto osoby na svých práv navrhovanou změnou případně dotčeny.

61. Požadavek přiměřeného použití ustanovení o stavebním (a event. tam, kde je to potřebné, územním) řízení vyplývající z § 118 odst. 3 věty poslední stavebního zákona je v kontextu úvah o aplikaci § 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 184a stavebního zákona třeba na skutkovém a právním půdorysu nyní posuzované věci vyložit tak, že nedostatek souhlasu žalobců, resp. vyjevení jejich výslovného nesouhlasu, v žádném případě nemohlo bránit vydání kladného rozhodnutí o Žádosti v podobě, v jaké byla podána. Žalobci sice byli správně od počátku řízení o Žádosti zahrnuti do okruhu účastníků řízení (žalobcům je třeba přisvědčit potud, že nelze vyloučit, že by se jich řízení a v něm vydané rozhodnutí dotýkaly na jejich právech, což však žalovaný ani stavební úřad skutečně vůbec netvrdili), protože v souladu s dříve uvedeným postačila pouhá možnost, že k dotčení práv vlivem změny stavby před dokončením dojde. Skutečné dotčení a jeho míra však byla předmětem meritorního projednání Žádosti za jejich účasti v řízení, v jehož rámci byli žalobci oprávněni vznášet své námitky; kladné rozhodnutí o Žádosti však nebylo podmíněno tím, že by stavební úřad, resp. stavebník, musel obstarat jejich souhlas prodloužením doby pro dokončení Stavby. Stavební záměr byl povolen dříve vydaným Společným povolením, s jehož vydáním žalobci souhlasili; k tomuto řízení byl souhlas žalobců podle § 184a stavebního zákona obstarán a předložen. Závěry žalovaného, pro které nebylo v posuzované věci na místě podmínit vydání kladného rozhodnutí souhlasem žalobců, proto podle soudu zcela ob stojí. Zpochybňují-li tedy žalobci na poslední straně své žaloby, že přece nemůže být možné, aby menšinový vlastník bez souhlasu ostatních dosáhl vydání povolení záměru, pak opětovně ve světle výše vyložených nerozlišují Společné povolení coby jediný a dostatečný veřejnoprávní titul pro realizaci stavebního záměru, které vyvolává právní účinky bez ohledu na rozhodování o prodloužení doby pro dokončení stavby, od nyní řešeného rozhodnutí o prodloužení lhůty pro dokončení povolené Stavby.
62. Pro úplnost soud uvádí, že žalobci ostatně ani netvrdí, že dříve udělený souhlas podmínili dobou pro dokončení stavby, natož aby relevantně prokazovali, že byli při udělení souhlasu v rozhodné míře vedeni ujištěním jiných osob o tom, že Stavba bude dokončena do určitého okamžiku.
63. Žalobci si dle přesvědčení soudu mohli a měli být při udělení původního souhlasu vědomi výše předestřených principů plynoucích ze zákona a navazující rozhodovací praxe. Měli tak při svém rozhodování o udělení souhlasu se stavebním záměrem zohlednit mj. i to, že stavebník není povinen provést Stavbu ve lhůtě uvedené v podmínce č. 6 Společného povolení pod sankcí ztráty veřejnoprávního titulu. Sami žalobci ostatně neskrývají a z jejich žaloby je to zcela zjevné, že v jejich postoji se odráží výlučně soukromoprávní požadavky plynoucí z posléze vzniklých neshod stran krytí nákladů realizace stavby. Jejich vyřešení však není a nemůže být úkolem správního soudu v tomto řízení. I proto přitom soud nepovažoval za potřebné prokazovat v řízení tvrzení žalobců k souvisejícím soukromoprávním otázkám.
64. Nad rámec nezbytného odůvodnění pak soud dodává, že žalobci ani netvrdí okolnosti (a takové okolnosti se nepodávají ani z předloženého správního spisu), z nichž by bylo lze dovodit, že by snad oprávnění stavebníka založené Společným povolením z důvodů vyplývajících z § 94p odst. 5 stavebního zákona zaniklo, a že by tedy bylo Napadené a Prvostupňové rozhodnutí nezákonné z důvodu nenaplnění podmínky ad (ii.) specifikované výše v bodě 40 tohoto rozsudku. Naopak v podané žalobě sami indikovali, že stavebník stavební práce zahájil. Žalovaný pak ve vyjádření k žalobě srozumitelně vysvětlil důvody,

pro které podanou Žádost vyhodnotil právě jako žádost o prodloužení lhůty pro dokončení Stavby.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

65. Na základě všech shora uvedených skutečností Městský soud v Praze žalobu jako nedůvodnou zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
66. Výrok II. o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s; žalobci neměli ve věci úspěch, proto jim právo na náhradu nákladů řízení v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. nenáleží. Žalovanému pak žádné náklady v souvislosti s vedením předmětného řízení nevznikly.

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). Připadne-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.

V Praze dne 13. června 2022

Mgr. Martin Lachmann v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje P. F.