



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyně JUDr. Naděždy Treschlové a JUDr. Hany Kadaňové ve věci žalobkyně: X, nar. X, bytem X, zastoupena Mgr. Ing. Janem Drobným, advokátem, se sídlem Šaldova 466/34, Praha 8, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, za účasti osob zúčastněných na řízení: 1) X, 2) X, 3) X, 4) X, všichni bytem X, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 2. 2016, č.j. MHMP 289981/2016, sp.zn. S-MHMP 1493347/2015/STR,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

- [1] Žalobkyně se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhala přezkoumání a zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 2. 2016, č.j. MHMP 289981/2016, sp.zn. S-MHMP 1493347/2015/STR (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž bylo k odvolání žalobkyně změněno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 4, odbor stavební ze dne 4. 6. 2015, č.j. P4/073956/15/OST/LAXA, sp.zn. P4/005902/13/OST/LAXA (dále též „prvostupňové rozhodnutí“ nebo „stavební povolení“), kterým byla k žádosti v rozhodnutí uvedených stavebníků dodatečně povolena změna stavby bytového domu č.p. X v ul. X, na pozemku parc.č. X, v k.ú. X, v rozsahu: výměna technologie stávající kotelny v přízemí ze stávajícího výkonu 260 kW na 70 kW, čímž vznikla technologická místnost s odběrným plynovým zařízením, spočívající v osazení dvou plynových kotlů o celkovém výkonu 70 kW s odkouřením stávajícího tělesa a osazení zásobníku TUV při celkové roční spotřebě

14.500 m³/rok, a to pouze pro bytové jednotky č. X, X, X, X, X a X, provedenou bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem. Napadeným rozhodnutím bylo prvostupňové rozhodnutí změněno tak, že jméno a adresa stavebníka „X, nar. X, X, X-X, X“ byly nahrazeny jménem a adresou „X, X“, a ve zbytku bylo toto rozhodnutí potvrzeno.

- [2] Žalobkyně v podané žalobě namítala nezákonnost napadeného rozhodnutí, neboť předmět správního řízení byl po celou dobu nejasně a nepřesně vymezen, na což ona opakovaně upozorňovala. Uvedla, že opakované změna označení správního řízení a různé názvy stavby v projektové dokumentaci, jsou nepřipustné.
- [3] Dále namítala, že správní orgány svým postupem zásadním způsobem zasáhly do jejího vlastnického práva, když k ní přistupovaly odlišně, než k jiným účastníkům řízení. Uvedla, že předmětnou stavební úpravou došlo k zásahu do jejího vlastnického práva. Částí vlastníků bytových jednotek v domě došlo ve společných částech domu k provedení stavby bez příslušného povolení stavebního úřadu, následně pak došlo těmito vlastníky neoprávněně k podání žádosti o dodatečné povolení stavby, neboť tito nedisponovali dle žalobkyně potřebným souhlasem stran ostatních vlastníků jednotek, tj. spoluvlastníků. Uvedla, že dle ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), je povinností stavebníka doložit správnímu orgánu doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu. K tomu však v řízení nedošlo. Dále odkázala na ustanovení § 11 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění platném do 31. 12. 2013, dle kterého je pro tento stavební záměr nutný souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Uvedla, že ona, X a X, které po celou dobu řízení se stavebními úpravami nesouhlasily, mají ve svém vlastnictví podíl na společných částech domu v souhrnu 37 %. Správní orgán tak nebyl oprávněn rozhodnout o dodatečném povolení stavby, neboť stavebníci neprokázali své oprávnění ve smyslu zamýšlené stavební úpravy s domem disponovat. Namítala, že nesouhlasí s názorem žalovaného, že stavební úřad není oprávněn zpochybňovat, resp. zkoumat, zda stavebník k žádosti o povolení doložil potřebné kvórum hlasů vlastníků jednotek, neboť tento závěr dle žalobkyně nijak neodůvodnil, a především je takový závěr v rozporu se smyslem stavebního zákona. Konstatovala, že předmětné stavební úpravy nejsou prováděny společenstvím vlastníků, ale jednotlivými vlastníky některých jednotek v domě. Stavebníci rovněž dle žalobkyně nepředložili rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků, ze kterého by bylo zřejmé, že získali souhlas předmětnou stavbu provést. Uvedla, že ze zápisu ze schůze Společenství pro dům X ze dne 11. 7. 2012 vyplývá, že se jí účastnili pouze vlastníci s podílem 62,689 % na společných částech domu.
- [4] Žalobkyně dále upozornila na postup stavebníků, kteří jako podklad k žádosti o dodatečné povolení předmětné stavební úpravy stavebnímu úřadu předložili listinu označenou jako „Rozhodnutí o povolení stavby“ s uvedeným datem 24. 9. 2013, které mělo vyjadřovat i souhlasy vlastníků jednotek odlišných od stavebníků (tj. žalobkyně a X), avšak tyto tuto listinu nepodepsaly.
- [5] Žalobkyně dále namítala, že správní orgány vycházely z dokumentů, které jako podklad pro rozhodování sloužit nemohly. K prohlášení vlastníka ze dne 6. 12. 2011 uvedla, že sice bylo schváleno tehdejšími spoluvlastníky předmětného bytového domu, ale toto nijak blíže nespecifikuje konkrétní parametry technického řešení umístění technologického zařízení v provozní místnosti v přízemí domu. K zápisu ze schůze shromáždění ze dne 11. 7. 2012

dále uvedla, že jí nemohlo dojít k platnému založení užívacího práva, které by opravňovalo stavebníky provádět zamýšlené stavební úpravy. Dle žalobkyně je rovněž irrelevantní usnesení všech vlastníků domu ze dne 3. 4. 2011, neboť je pouze obecného charakteru a došlo jí pouze ke schválení záměru dalšího nakládání s místností bývalé kotelny, přičemž tímto usnesením schválený způsob vytápění neodpovídá způsobu, který byl následně stavebníky realizován. Usnesení ze dne 1. 4. 2011 o ukončení provozu technologického zařízení kotelny a způsobu vytápění bytových jednotek a ohřevu TUV v domě nebylo dle žalobkyně platné, neboť bytové družstvo X (vlastník podílu v rozsahu 45,44 %) tuto listinu nepodepsalo.

- [6] Žalobkyně dále namítala, že ve vztahu k ní správní orgány postupovaly v rozporu s ustanovením § 7 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Dále namítala, že nesouhlasí s vypořádáním svých odvolacích námitek. Uvedla, že nesouhlasí s názorem správního orgánu, že pro výměnu technologie kotlen není třeba stavební povolení, když odkázala na metodickou pomůcku Ministerstva pro místní rozvoj. K vypořádání námitek bodu 1) odvolání nad rámec již výše uvedeného uvedla, že v daném případě bylo původní technologické zařízení provozované společně nejen vlastníky všech jednotek v domě č.p. X, ale všech jednotek v domě sousedním č.p. 1508, kompletně odstraněno a teprve následně došlo k instalaci zařízení jiného, a to stavebníky. K vypořádání námitek bodu 2) odvolání uvedla, že za dostatečné přezkoumání prvostupňového rozhodnutí nelze označit závěr odvolacího orgánu, že námitky byly již dříve v rámci správního řízení vypořádány. Věcnými námitky je dle žalobkyně správní orgán povinen se zabývat ve vydaném meritorním rozhodnutí. K vypořádání námitek bodu 3) odvolání namítla, že správní orgán je povinen zjistit skutkový stav, provést aplikaci příslušné právní normy a v souladu s ní rozhodnout, což však prvostupňové rozhodnutí nesplňovalo, neboť správní orgán neuvedl, jakými okolnostmi došlo k naplnění konkrétních požadavků zákonných norem. K vypořádání námitek bodu 5) odvolání uvedla, že není možné, aby si závazné podklady pro rozhodnutí zajišťoval stavebník prostřednictvím jiných subjektů. V daném případě totiž docházelo k tomu, že o stanoviska a vyjádření dotčených orgánů státní správy žádalo společenství vlastníků coby zákonný správce domu, ale následně jimi disponovali pouze jednotliví vlastníci jednotek v domě. K vypořádání námitek bodu 6) odvolání pak ve vztahu k požadavku na vydání závazného stanoviska orgánu památkové péče odkázala na vyjádření X, z OPP MHMP, ze dne 13. 8. 2014.
- [7] Žalobkyně dále namítala, že v řízení na prvním stupni rozhodoval vyloučený úředník X, když důvody vyloučení (podjatost) jsou uvedeny v námitce podjatosti ze dne 12. 3. 2014, jakož i v odvolání proti usnesení stavebního úřadu ze dne 25. 4. 2014, kterým bylo rozhodnuto o tom, že tato úřední osoba není vyloučena z projednávání, rozhodování a vydávání jiných opatření v předmětné věci.
- [8] Z uvedených důvodů žalobkyně navrhovala, aby soud zrušil jednak žalobou napadené rozhodnutí, jednak rozhodnutí prvostupňové.
- [9] Žalovaný správní orgán v písemném vyjádření k podané žalobě navrhoval její zamítnutí. K námitce nejasného a nepřesně vymezeného předmětu řízení uvedl, že původní technologické zařízení bylo odstraněno a nahrazeno novou technologií, a to bez povolení stavebního úřadu. Z tohoto důvodu bylo vedeno řízení o dodatečném povolení stavby.

- [10] K námitkám týkajícím se zásahu vlastnického práva žalobkyně uvedl, že stavebníci stavebnímu úřadu doložili písemnosti k provádění stavby. To, zda byla usnesení přijata potřebným počtem hlasů, není dle žalovaného stavební úřad ani odvolací správní orgán oprávněn zkoumat. Stavební úřad se tímto ve svém rozhodnutí podrobně zabýval.
- [11] K námitkám ohledně vypořádání odvolacích námitek uvedl, že se správní orgány dostatečným a správným způsobem vypořádali se všemi námitkami žalobkyně.
- [12] K námitce rozhodování vyloučeného úředníka pak uzavřel, že žalobkyně skutečně dne 30. 3. 2014 uplatnila námitku podjatosti, o této námitce pak bylo rozhodnuto tak, že tato úřední osoba není vyloučena z projednávání předmětného řízení. Odvolání žalobkyně bylo žalovaným vyhověno, a to z důvodu, že nebylo zřejmé, zda představený úřední osoby zkoumal, zda žalobkyně uplatnila námitku podjatosti bez zbytečného odkladu. Představená úřední osoby poté žalobkyni sdělila, že tuto námitku neuplatnila bezodkladně, a z toho důvodu se k ní tedy nepřihlíží.
- [13] Žalobkyně podala k vyjádření žalovaného repliku, ve které k námitce nejasného vymezení předmětu řízení uvedla, že v případě stavebního řízení je vymezení stavební činnosti (stavby) základním úkolem stavebního úřadu, který determinuje povolovací režim ve smyslu stavebního zákona a určuje rozsah práv a povinností účastníků řízení.
- [14] K námitce nedostatku vlastnického práva na straně stavebníka žalobkyně uvedla, že realizace stavby je projevem oprávněné dispozice vlastníka věci. Uvedla, že pokud stavebník prokazuje dostatečnost svého oprávnění s věcí nakládat rozhodnutím orgánu společenství vlastníků jednotek, musí z něj stavební úřad dovodit vůli potřebné většiny vlastníků jednotek v domě. Tato povinnost stavebního úřadu pak dle žalobkyně nabývá na zřeteli za situace, kdy je absence souhlasu většiny vlastníků jednotek namítána.
- [15] K námitce podjatosti vyloučeného úředníka žalobkyně uvedla, že tato byla uplatněna z důvodu různého přístupu k různým účastníkům řízení (porušení zásady rovnosti). Uvedla, že nestačí, když správní orgán otázku případné podjatosti úřední osoby posoudí jen z hlediska včasnosti uplatněné námítky, neboť rozhodnutí vydané vyloučenou úřední osobou zakládá nezákonnost vydaného rozhodnutí.
- [16] Rozsudkem ze dne 24. 6. 2020, č.j. 6A 98/2016-58, zdejší soud žalobou napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Soud dospěl k závěru, že dokumenty založené ve správním spise nejsou řádným právním titulem k provádění předmětné stavby v bytovém domě; žádný ze stavebníky předložených dokumentů dle soudu neprokázal souhlas požadované tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek v domě.
- [17] Žalovaný podal proti tomuto rozsudku kasační stížnost. Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 27. 8. 2020, č.j. 6A 213/2020-27, zrušil rozsudek zdejšího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení s odůvodněním, že soud nevyrozuměl potenciální osoby zúčastněné na řízení (stavebníky). Uložil proto městskému soudu, aby tyto osoby vyrozuměl a aby ve světle případných vyjádření přihlášených osob zúčastněných na řízení posléze opětovně posoudil důvodnost podané žalobě. K věci samé pak Nejvyšší správní soud pouze uvedl, že předmětná otázka nebyla doposud judikaturou správních soudů komplexně řešena, a to i s ohledem na řadu legislativních změn dotýkajících se vlastní podstaty sporu.
- [18] Městský soud vázán závěrem Nejvyššího správního soudu proto po vrácení věci vyrozuměl o probíhajícím řízení osoby, které mohly být bezprostředně dotčeny na svých právech

a povinnostech (tj. stavebníky). Do řízení se přihlásily osoby uvedené v záhlaví tohoto rozsudku. Žádná z nich se k předmětu věci nevyjádřila.

[19] Dne 20. 11. 2020 bylo soudu doručeno vyjádření žalobkyně, ve kterém uvedla, že souhlasí s právními stanovisky uvedenými v předchozím rozsudku Městského soudu, přičemž Nejvyšší správní soud se ve svém rozsudku vůbec meritem věci nezabýval.

[20] Rozsudkem ze dne 16. 2. 2021, č.j. 6A 98/2016-93, zdejší soud opětovně zrušil žalobou napadené rozhodnutí a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V odůvodnění rozsudku uvedl, že se nemůže ztotožnit se závěrem správních orgánů, že provedení specifikované stavby bylo vlastníky odsouhlaseno v souladu se zákonem. Městský soud ve správním spisu postrádal doklad o právu provést stavbu ve smyslu ustanovení § 110 odst. 2 stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2017. Žádný z dokumentů předložených stavebníky v řízení dle městského soudu neprokázal souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, požadovaný ustanovením § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Městský soud totiž nepovažoval za dostatečný doklad o právu provést stavbu ani usnesení shromáždění vlastníků jednotek zachycené v zápisu ze 4. schůze shromáždění, konané dne 11. 7. 2012, dle kterého: „*Vlastníci schvalují umístění vlastních technologických zařízení pro vytápění bytových jednotek X, X, X, X, X, X prostřednictvím jednoho etážového okruhu společného pro všechny výše jmenované jednotky v provozní místnosti v přízemí domu.*“ Uvedl, že toto usnesení sice bylo schváleno 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování však byli přítomni vlastníci s celkovým podílem na společných částech domu ve výši 62,689 %, což nebyl dle městského soudu dostatečný podíl z hlediska zákona o vlastnictví bytů. Městský soud proto uložil žalovanému, aby se v dalším řízení podrobně zabýval tím, zda některý z dalších dokumentů (předložených stavebníky) představuje doklad prokazující právo provést stavbu. Soud dovodil, že stavební úřad je povinen zkoumat, zda usnesení shromáždění vlastníků jednotek schvalující stavební úpravy společných částí domu bylo přijato potřebným počtem hlasů a zda bylo dodrženo zákonem stanovené kvorum pro jeho přijetí. V této souvislosti poukázal na skutečnost, že stavební úřad sice není oprávněn přezkoumávat okolnosti přijímání usnesení shromáždění vlastníků jednotek (např. to, zda došlo k řádnému svolání shromáždění nebo řádnému zařazení věci jako bodu programu), nicméně za účelem posouzení dostatečnosti podkladu vyžadovaného ustanovením § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona se stavební úřad musí zabývat tím, zda usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato počtem hlasů potřebným pro schválení stavebních úprav, tedy tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků jednotek v domě (ustanovení § 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů).

[21] Ke kasační stížnosti žalovaného byl tento rozsudek zrušen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2022, č.j. 6 As 79/2021-38 a věc byla vrácena zdejšímu soudu k dalšímu řízení. Nejvyšší správní soud uvedl, že městský soud tak dospěl v napadeném rozsudku k nesprávnému právnímu závěru, že stavební úřad byl povinen zkoumat, zda sporné usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato dostatečnou většinou hlasů potřebnou pro schválení stavebních úprav společných částí domu, tedy tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků jednotek v domě (ustanovení § 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů). S ohledem na smysl a účel ustanovení § 11 odst. 3 věta třetí a čtvrtá zákona o vlastnictví bytů je neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek oprávněn zkoumat toliko soud v občanském soudním řízení zahájeném v šestiměsíční prekluzivní lhůtě běžící ode dne jeho přijetí. Pokud v této lhůtě k podání žaloby nedošlo, nelze sporné usnesení již účinně zpochybnit a je třeba je považovat za platné.

- [22] Z obsahu spisového materiálu předloženého žalovaným správním orgánem vyplynuly následující, pro rozhodnutí ve věci samé, podstatné skutečnosti:
- [23] Dne 30. 11. 2012 provedl stavební úřad kontrolní prohlídku na místě, při které bylo zjištěno, že byla provedena změna stavby bez stavebního povolení – osazení nové technologie ve stávající kotelně v přízemí namísto předchozí. Nový celkový výkon byl snížen z 260 kW na 70 kW.
- [24] Dne 20. 12. 2012 stavební úřad oznámil zahájení řízení podle ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona o odstranění této změny stavby.
- [25] Dne 18. 1. 2013 podali stavebníci X, X, X, X, X X, žádost o dodatečné povolení předmětné stavby.
- [26] Stavební úřad následně po doplnění podkladů oznámil dne 17. 7. 2013 zahájení řízení o dodatečném povolení. Rozhodnutím ze dne 24. 9. 2013 byla stavba dodatečně povolena, ale toto rozhodnutí bylo v odvolacím řízení zrušeno rozhodnutím žalovaného ze dne 10. 2. 2014, neboť stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení nepostupoval v souladu s ustanovením § 109 stavebního zákona. Účastníkem řízení měla být dle výpisu z katastru nemovitostí také X. Žalovaný v tomto rozhodnutí dále mimo jiné konstatoval, že vzhledem k tomu, že dochází k podstatné změně parametrů (snížení výkonu kotlů z 260 kW na 70 kW) a tím ke změně užívání kotelný na technologickou místnost, je nutné změnu posoudit ve stavebním řízení, resp. v řízení o dodatečném povolení, neboť změna stavby byla již provedena.
- [27] Rozhodnutím Úřadu městské části Praha 4, odbor stavební ze dne 4. 6. 2015, č.j. P4/073956/15/OST/LAXA, sp.zn. P4/005902/13/OST/LAXA, byla k žádosti stavebníků dodatečně povolena změna stavby bytového domu č.p. X v ul. X, na pozemku parc.č. X, v k.ú. X, v rozsahu: výměna technologie stávající kotelný v přízemí ze stávajícího výkonu 260 kW na 70 kW, čímž vznikla technologická místnost s odběrným plynovým zařízením, spočívající v osazení dvou plynových kotlů o celkovém výkonu 70 kW s odkouřením stávajícího tělesa a osazení zásobníku TUV při celkové roční spotřebě 14.500 m³/rok, a to pouze pro bytové jednotky č. X, X, X, X, X a X, provedenou bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem.
- [28] V odůvodnění tohoto rozhodnutí stavební úřad uvedl, že ve správních řízeních je stavba identifikována především číslem popisným, adresou s číslem orientačním, místem stavby, katastrálním územím apod. Název stavby si správní orgány ve svých stanoviscích, vyjádřeních a rozhodnutích určují samy na základě obsahu žádosti a celého podání. Konstatoval, že „Instalace zařízení k vytápění...“ a název „Rekonstrukce zdroje tepla...“ jsou pro potřeby tohoto řízení zcela identické a dostačující. Uvedl, že k posouzení stavby není podstatný její název, ale obsah.
- [29] Stavební úřad dále konstatoval, že není oprávněn řešit majetkoprávní spory a nevyjasněné vztahy mezi spoluvlastníky. Výměna technologie stávající kotelný v přízemí domu byla vlastníky dotčené nemovitosti odsouhlasena, jak je zřejmé z předložených dokumentů:
- prohlášení vlastníka ze dne 6. 12. 2011, změna prohlášení ke dni 15. 11. 2011, s ověřovací doložkou pro vidimaci ze dne 10. 12. 2012, vložené do katastru nemovitostí dne 17. 5. 2012, kde v části C určení společných částí domu pod bodem 1.10. je uvedena provozní místnost v přízemí domu, kde si vlastníci mohou umístit vlastní technologická zařízení.

Toto prohlášení je podepsané tehdejšími spoluvlastníky bytového domu č.p. X, bytovým družstvem X, X, X, X a X;

- zápis ze 4. schůze shromáždění Společenství pro dům X ze dne 11. 7. 2012, kde je uvedeno, že shromáždění je usnášeníschopné. Pod bodem 3 využití společných částí budov je mimo jiné uvedeno: Usnesení: „*Vlastníci schvalují umístění vlastních technologických zařízení pro vytápění bytových jednotek X, X, X, X, X, X prostřednictvím jednoho etážového okruhu společného pro všechny výše jmenované jednotky v provozní místnosti v přízemí domu.*“
- usnesení ze dne 3. 4. 2011, kde je pod bodem č. 7 uvedeno, že místnost bývalé kotelny bude po ukončení provozu sloužit jako provozní místnost Společenství. V místnosti si vlastníci mohou umístit vlastní otopná zařízení;
- usnesení ze dne 1. 4. 2011 o ukončení provozu technologického zařízení kotelny a způsobu vytápění bytových jednotek a ohřevu TUV v domě Mezivrší č.p. X po ukončení provozu stávající kotelny;
- potvrzení souhlasu všech spoluvlastníků předmětného bytového domu s výstavbou individuálního vytápění a ohřevu TUV v bytech tohoto domu, tj. vytápění a ohřevu TUV prostřednictvím samostatných etážových okruhů ze dne 1. 4. 2011.

[30] Stavební úřad k tomu uvedl, že stavebníci předložili prohlášení vlastníka a zápis z usnášeníschopného Shromáždění pro dům X. Na jiném místě odůvodnění stavební úřad konstatoval, že stavebníci mohou žádost o dodatečné povolení stavby podat i bez souhlasu všech spoluvlastníků, přičemž stavební úřad žádost posoudí a případně si vyžádá její doplnění.

[31] Dále stavební úřad uvedl, že pro účely řízení je zcela nepodstatné, kdo za stavebníky předmětná stanoviska a vyjádření obdržel, resp. vyřídil. V případě, že předmětná stanoviska a vyjádření získalo Společenství pro dům X bez „plné moci“, není to důvodem k tomu, aby stavební úřad tato stanoviska a vyjádření nepovažoval za platná a nezval je jako podklad k řízení, neboť oprávnění žadatele o stanoviska a vyjádření měl zkoumat příslušný dotčený orgán, který je vydal. Stavební úřad je jimi vázán.

[32] Žalobkyně podala proti tomuto rozhodnutí dne 7. 7. 2015 odvolání, ve kterém uplatnila obdobné námitky jako v podané žalobě.

[33] Žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 29. 2. 2016, č.j. MHMP 289981/2016, sp.zn. S-MHMP 1493347/2015/STR, bylo k odvolání žalobkyně změněno prvostupňové rozhodnutí tak, že jméno a adresa stavebníka „X, nar. X, X, X-X, X“ byly nahrazeny jménem a adresou „X, X“, a ve zbytku bylo toto rozhodnutí potvrzeno.

[34] V odůvodnění tohoto rozhodnutí žalovaný k námitkám žalobkyně uvedl, že účel užívání předmětného prostoru v domě zůstal zachován, neboť bylo odstraněno původní technologické zařízení kotelny (kotel o velkém tepelném výkonu) a nově osazovaná technologie (dva kotle) v rámci kotelny, měněné na technologickou místnost, využívá původních přívodních vedení – plynu, vody, elektřiny, odkanalizování, způsobu odkouření. Dále uvedl, že stavební úřad se uplatněnými opakovanými námitkami žalobkyně dostatečně zabýval, přičemž úřad hodně v prvostupňovém rozhodnutí užil citací z předchozího rušeného rozhodnutí, neboť ani odvolací orgán neshledal v dotčených bodech pochybení ani v předchozím projednání věci. Dále konstatoval, že odůvodnění prvostupňového rozhodnutí je v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu,

přičemž se stavební úřad důvody výroků svého rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahami, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, podrobně zabýval. Proto neshledal žalovaný prvostupňové rozhodnutí nepřezkoumatelným.

- [35] Dále žalovaný uvedl, že stavebníci stavebnímu úřadu doložili písemnosti k provedení stavby, přičemž obecně platí, že stavební úřad není oprávněn zpochybňovat, resp. zkoumat, zda stavebník k žádosti o povolení doložil potřebné kvórum hlasů vlastníků jednotek. I přes to se však stavební úřad písemnostmi týkajícími se práva změny stavby zabýval na str. 6, 15, 16 a 18 prvostupňového rozhodnutí. Dále žalovaný konstatoval, že stavební úřad zejména zkoumá, zda je předmět uvedený ve stanoviscích a ve vyjádření dotčených orgánů shodný s předmětem řízení a je vydán na základě stejných podkladů a aktuální projektové dokumentace, dále pak jejich platnost, pokud je stanovena. Dle žalovaného není podstatné, kdo žádal o vydání závazného stanoviska, zda stavebník, vlastník či zmocněnec. Dále uvedl, že v dané věci se jedná o běžný bytový dům z poslední třetiny 20. století, který je součástí malého obytného souboru stejně koncipovaných bytových domů a který je situován v ochranném pásmu X památkové rezervace (PPR). Dům č.p. X, v k.ú X však není památkově chráněn. Vzhledem k tomu, že se nejednalo o zásahy, které by nějakým způsobem mohly ovlivnit hodnoty PPR ani svými důsledky narušovat životní prostředí a stavební fondy PPR, a veškeré úpravy jsou prováděny pouze v interiéru tohoto domu, pak nebylo třeba požadovat závazné stanovisko odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy. Uvedl, že fotograficky dokumentovaná nedatovaná úprava („odvětrání plynu“) nebyla předmětem řízení o dodatečném povolení.
- [36] Opravným rozhodnutím ze dne 18. 3. 2016, č.j. MHMP 457120/2016, sp.zn. S-MHMP 14963347/2015/STR/Ca, bylo žalobou napadené rozhodnutí změněno tak, že text zřejmě nesprávnosti ve výroku – „X, nar. X, X, kterou zastupuje X, nar. X, X-X, a X, nar. X, X“ byl nahrazen textem – „X, nar. X, X, a X, nar. X, X, kterou zastupuje X, nar. X, X-X.“
- [37] Podle ustanovení § 51 odst. 1 s. ř. s. může soud rozhodnout o věci samé bez jednání, jestliže to účastníci shodně navrhli nebo s tím souhlasí. Má se za to, že souhlas je udělen také tehdy, nevyjádří-li účastník do dvou týdnů od doručení výzvy předsedy senátu svůj nesouhlas s takovým projednáním věci; o tom musí být ve výzvě poučen.
- [38] Žalobkyně s projednáním věci bez jednání souhlasila, žalovaný se ve stanovené lhůtě nevyjádřil. Soud tedy postupoval podle ustanovení § 51 odst. 1 s. ř. s. a rozhodl o věci samé bez jednání.
- [39] Městský soud v Praze na základě žaloby, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo. Při přezkoumání rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně.
- [40] Podle ustanovení § 110 odst. 4 s.ř.s. zruší-li Nejvyšší správní soud rozhodnutí krajského soudu a vrátí-li mu věc k dalšímu řízení, je krajský soud vázán názorem vysloveným Nejvyšším správním soudem ve zrušovacím rozhodnutí.
- [41] S ohledem na toto ustanovení soudu nezbylo, než závěry vyslovené Nejvyšším správním soudem ve zrušovacím rozsudku plně aprobovat.
- [42] Jádrem sporu je otázka, zda jsou správní orgány ve stavebním řízení oprávněny, resp. povinny zkoumat, zda usnesení shromáždění vlastníků jednotek schvalující stavební

úpravy společných částí domu bylo přijato dostatečným počtem hlasů (zákonem požadovanou většinou). Žalobkyně totiž rozporovala mimo jiné platnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 11. 7. 2012, když se dovolávala nedostatečné většiny při jeho přijímání.

- [43] Podle ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů platilo, že *„k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.“*
- [44] Na posuzovaný případ dále dopadá stavební zákon, ve znění účinném do 31. 12. 2017, tedy ve znění před novelizací provedenou zákonem č. 225/2017 Sb. Podle tehdejšího znění ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona platilo, že stavebník připojí k žádosti o 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, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“).“* Citované ustanovení se podle ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona vztahuje rovněž na případ dodatečného povolení stavby, o který se jednalo v nyní projednávané věci.
- [45] V rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č.j. 6 As 126/2020-47, Nejvyšší správní soud uvedl, že *„až do 31. 12. 2017 by muselo společenství vlastníků k žádosti o stavební povolení přiložit jako doklad o právu rozhodnutí shromáždění. Otázka jeho platnosti tudíž byla pro stavební řízení relevantní. Do působnosti stavebních úřadů nicméně nespádalo zabývat se námitkou neplatnosti takového rozhodnutí, neboť přezkum rozhodnutí shromáždění náležel a dosud náleží pouze civilním soudům.“* Přezkum platnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek správními orgány a následně správními soudy Nejvyšší správní soud odmítl ve své rozhodovací činnosti již dříve (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2021, č.j. 9 As 262/2020-30 či rozsudek ze dne 4. 3. 2021, č.j. 10 As 336/2019-46).
- [46] Z judikatury Nejvyššího správního soudu tedy vyplývá, že otázka platnosti usnesení sice byla dle dřívější právní úpravy účinné do 31. 12. 2017 pro stavební řízení relevantní, avšak platnost usnesení nemohly posuzovat samy správní orgány. Platnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek byla pro stavební řízení vždy relevantní z toho hlediska, zda usnesení příslušného obsahu bylo přijato nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek a stavebnímu úřadu předloženo, zda nebyla vyslovena jeho neplatnost soudem, či případně ještě neběží prekluzivní lhůta pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti v občanském soudním řízení (§ 11 odst. 3 věta třetí a čtvrtá zákona o vlastnictví bytů). Pokud taková lhůta běžela, stavební úřad měl vyzvat osobu, která v řízení platnost usnesení zpochybnila, k podání příslušné žaloby v občanském soudním řízení [§ 57 odst. 1 písm. b) správního řádu] a řízení přerušit (ustanovení § 57 odst. 2 a § 64 správního řádu).
- [47] Nejvyšší správní soud ve zrušovacím rozsudku uvedl, že *„[v] nyní souzené věci je z porovnání data přijetí sporného usnesení (11. 7. 2012) a data zahájení řízení o dodatečném povolení stavby (18. 1. 2013) zřejmé, že prekluzivní šestiměsíční lhůta pro podání žaloby na prohlášení neplatnosti sporného usnesení soudem v době řízení o dodatečném povolení stavby již uplynula. Žalobkyni tedy nebylo třeba k podání žaloby již vyzývat, neboť právo zpochybnit*

sporné usnesení bylo prekludováno. Stavební úřad zároveň neměl žádné informace o tom, že by žalobkyně (či jiná osoba) napadla sporné usnesení žalobou dříve (ještě v průběhu prekluzivní lhůty), a nebyl tedy povinen řízení přerušit dle § 57 odst. 2 správního řádu. Žalobkyně ostatně tvrzení o podání žaloby v průběhu předchozího správního řízení nevznesla, přičemž z jejího vyjádření ke kasační stížnosti lze dovodit, že občanskoprávní žalobu nepodala.“

- [48] K tématu platnosti usnesení nejvyššího orgánu právnické osoby pak soud považuje za vhodné odkázat na body [18] až [20] zrušovacího rozsudku, kdy zejména v bodu [20] Nejvyšší správní soud odkázal na judikaturu vztahující se přímo ke společenství vlastníků jednotek.
- [49] Ve shodě s Nejvyšším správním soudem lze dále odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp.zn. 26 Cdo 5363/2014, který potvrdil, že i v případě, že některý z vlastníků jednotek považuje usnesení shromáždění vlastníků za nezákonné z důvodu, že nebylo schváleno dostatečnou většinou hlasů, je nezbytné, aby proti němu brojil žalobou opírající se o ustanovení § 11 odst. 3 větu třetí zákona o vlastnictví bytů, neboť toto ustanovení brání tomu, aby byla platnost usnesení posuzována v jiném řízení. Na překážku podání žaloby přitom není, pokud se vlastník, který s usnesením nesouhlasí, shromáždění vlastníků jednotek vůbec neúčastnil. Nejvyšší správní soud k tomu doplnil, že „na základě argumentu a maiori ad minus tím spíše nemohou zpochybňovat platnost soukromoprávních usnesení správní orgány ve správních řízeních.“
- [50] Nejvyšší správní soud ve svém zrušovacím rozsudku dále uvedl, že „správní orgány nemohou platnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek posuzovat mimo jiné také z toho důvodu, že v občanském soudním řízení dle § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů jsou soudy povinny zohlednit princip proporcionality a za určitých okolností dokonce i nevyslovit neplatnost napadeného usnesení, přestože žalobu jinak shledají důvodnou pro rozpor usnesení s právními předpisy či stanovami společenství (viz výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3399/2010). Tyto složité právní úvahy, které činí soud rozhodující v občanském soudním řízení a jimiž je poměřován a vypořádáván střet mezi individuálním zájmem vlastníka jednotky a kolektivním zájmem společenství na stabilitě jeho poměrů, či ochranou dobré víry třetích osob, však v žádném případě nepřísluší činit správním orgánům, resp. správním soudům v soudních řízeních.“ Nejvyšší správní soud pak dodal, že „sporné usnesení přijaté podle věty druhé § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů je svou povahou kvalifikovaným subtypem usnesení shromáždění vlastníků jednotek (s vyšším potřebným kvorem hlasů pro jeho přijetí), a proto se i na něj vztahují věta třetí a čtvrtá § 11 odst. 3 téhož zákona, které vyžadují k účinnému zpochybnění přijetí usnesení podání občanskoprávní žaloby v prekluzivní lhůtě šesti měsíců. Výše citovaná judikatura se proto plně vztahuje také na sporné usnesení.“
- [51] Ve shodě s Nejvyšším správním soudem lze proto uzavřít, že „pokud žalobkyně považovala sporné usnesení za neplatné (ať už pro nedostatek usnášeníschopnosti shromáždění nebo pro nedostatečné kvorum hlasů při hlasování o něm), měla (a mohla) je napadnout občanskoprávní žalobou, jak bylo podrobně vysvětleno výše. Nevyužití této právní obrany žalobkyně nemohla následně zhojit námitkami uplatněnými ve stavebním řízení, ani jim odpovídajícími žalobními body v soudním řízení správním.“
- [52] Městský soud tak uzavírá, že stavební úřad nebyl povinen zkoumat, zda doklady předložené stavebníkem, konkrétně usnesení shromáždění vlastníků jednotek ze dne 11. 7. 2012, byly přijaty dostatečnou většinou hlasů potřebnou pro schválení předmětných stavebních úprav společných částí domu, tj. tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků

jednotek v domě, neboť s ohledem na ustanovení § 11 odst. 3 věta třetí a čtvrtá zákona o vlastnictví bytů byl neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek oprávněn zkoumat pouze soud v občanském soudním řízení zahájeném v šestiměsíční prekluzivní lhůtě běžící ode dne jeho přijetí. Jelikož v této lhůtě k podání žaloby zjevně nedošlo, nelze předmětné usnesení již účinně ani před správními orgány ani před správním soudem zpochybnit, protože je třeba jej považovat za platné.

- [53] Veškeré ostatní námitky byly již vypořádány v předchozím rozsudku zdejšího soudu ze dne 16. 2. 2021, a proto na něj soud s ohledem na zásadu procesní ekonomie plně odkazuje.
- [54] Ze všech shora uvedených důvodů proto soud neshledal žalobu důvodnou a podle ustanovení § 78 odst. 7 s. ř. s. žalobu zamítl.
- [55] Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobkyně nebyla ve sporu úspěšná a žalovanému žádné náklady v řízení nevznikly.
- [56] Výrok III. je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 5 s.ř.s., když osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádnou povinnost v řízení, a proto jim náhradu nákladů řízení 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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze 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 19. října 2022

JUDr. Ladislav Hejtmánek v. r.
předseda senátu

