



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ivanky Havlíkové a soudkyň JUDr. Naděždy Řehákové a Mgr. Ing. Silvie Svobodové ve věci

žalobce: **JUDr. J. Š., LL.M.,**
bytem XXX
zastoupen Mgr. Pavlem Matějusem, advokátem
se sídlem Revoluční 1082/8, Praha 1

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne XXX, č. j. XXX, sp. zn. XXX,

takto:

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

Odůvodnění:

I. Stručné vymezení věci

1. Žalobce se podanou žalobou domáhal přezkoumání v záhlaví uvedeného rozhodnutí, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 2, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) ze dne XXX, č. j. XXX, spis. zn. XXX, kterým podle § 129 odst. 2, 3 ve spojení s § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vydal dodatečné povolení na stavbu „XXX“ na pozemku parc. č. XXX v katastrálním území XXX (dále jen „stavba“), a dle § 129 odst. 3 ve spojení s § 122 odst. 3

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

stavebního zákona povolil užívání této stavby. Žalovaný prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

2. Z odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí vyplynulo, že žádost o povolení užívání stavby podal XXX, ve stavebním řízení vystupujícím jako „stavebník“ (dále jen „stavebník“). Stavební úřad kontrolní činností zjistil, že v prodejně byly provedeny stavební úpravy, vyžadující některou z forem povolení dle stavebního zákona. Prvostupňové rozhodnutí bylo v pořadí druhým rozhodnutím stavebního úřadu ve věci. Stavební úpravy byly poprvé dodatečně povoleny rozhodnutím ze dne XXX, č. j. XXX, sp. zn. XXX (dále jen „první rozhodnutí“), které bylo k odvolání žalobce rozhodnutím žalovaného ze dne XXX, č. j. XXX sp. zn. XXX zrušeno a vráceno k novému projednání (dále jen „zrušující rozhodnutí“).
3. Z obsahu prvostupňového rozhodnutí stavebního úřadu vyplynulo, že ke dni XXX bylo do rejstříku společenství vlastníků vedeného u Městského soudu v Praze zapsáno Společenství vlastníků jednotek XXX, se sídlem XXX, IČO XXX (dále jen „SVJ“). SVJ vzniklo XXX, jako statutární orgán byl uveden XXX (dále jen „XXX“). Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce odvolání, v němž namítal obdobně jako v podané žalobě, zejména, že bylo zasaženo do společných prostor a vlastnických práv všech vlastníků jednotek a SVJ, přičemž tato práva a právní předpisy je upravující nebyly zohledněny. S odkazem na § 114 odst. 3 stavebního zákona namítal, že měl stavební úřad vyzvat účastníky k podání žaloby k civilnímu soudu ohledně určení (ne)platnosti souhlasu XXX se stavebními úpravami, o námitce si nemohl učinit vlastní úsudek, za tím účelem měl řízení přerušit.
4. Žalovaný shledal, že byl obdobné námitky byly řešeny již v předcházejícím řízení. Ve spise je založeno „Prohlášení vlastníka § 5 zákona č. 72/1994 Sb.“ a výkres „Situace 1:500“, opatřený souhlasem XXX. za SVJ s datem XXX. Z výkresové dokumentace vyplývá, že se v předmětném domě již dříve v 1. NP nacházela prodejna od roku XXX, není tedy zřejmé, jak mohou být dotčeny společné prostory a podíly jednotlivých vlastníků jednotek. Z výkresové dokumentace vyplývá, že obchod zůstává ve stejných prostorech jako předtím, pouze v místnosti „příruční sklad“ vznikne nově WC. Vlastníky domu se stavbou jsou XXX s podílem 68 %, žalobce s podílem 25 % a XXX. (dále jen „pan S.“) s podílem XXX. Souhlas se stavbou dal většinový vlastník, XXX. Není zřejmé, proč žalobce namítá potřebu řešit před vydáním rozhodnutí otázku vlastnictví nebo jeho rozsahu, neboť nesprávnost zápisu vlastnictví ve veřejném rejstříku netvrdí. Z rozhodnutí i připojených dokladů je zřejmé, že XXX nebyl výlučným vlastníkem stavby, na níž jsou stavební úpravy prováděny, proto byl povinen doložit soukromoprávní doklad o právu k jejich provedení. Vlastníku jednotky nesvědčí právo změnit společné části ani dle § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“). Stavebník stavební úpravou zasahoval do vzhledu domu výměnou výkladců, v přízemí vyboural vnitřní nosnou zeď v celé její délce a proti původnímu stavu odlišně situoval vstup do prodejny. Stavební úřad proto právem požadoval po stavebníkovi doklad o právu provést změny na společné části nemovitosti, přičemž správně akceptoval vyjádření bezvýhradného souhlasu, jak to upravuje stavební zákon, na situačním výkresu. O žádosti na změnu nemovitosti věděli ostatní spoluvlastníci nemovitosti z oznámení stavebního úřadu o zahájení řízení o podané žádosti na dodatečné povolení stavebních úprav provedených bez povolení. Stavební úřad dále vyšel z § 1206 OZ, když vzorové stanovy SVJ byly zrušeny dnem účinnosti § 3080 OZ. Souhlas SVJ by byl projevem XXX., většinového vlastníka. Nedodržení formy souhlasu nemohlo být důvodem pro zrušení prvostupňového rozhodnutí. Souhlas SVJ byl nadto doložen s podpisem statutárního orgánu SVJ. V souladu

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

s § 162 OZ nebylo možné namítat, že by SVJ nepřijalo potřebné usnesení, nebo že usnesení bylo stíženo vadou, či že člen orgánu přijaté usnesení porušil. Stavební zákon neupravuje obsahové náležitosti souhlasu, musí z něj však být nepochybné, kdo souhlas udělil, komu jej dává a k jakému záměru. Tyto podmínky byly splněny. Žaloba podaná k Obvodnímu soudu pro Prahu 2, v níž se žalobce domáhá na XXX odstranit změny společných částí nemovitosti a uvést ji do předchozího stavu, není dle jejího petitu určovací žalobou, která by mohla pro správní řízení v dané věci naplňovat podstatu předběžné otázky. Proto žalovaný prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

II. Obsah žaloby

5. Žalobce v žalobě popsal průběh řízení a namítal nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů, nesprávné právní posouzení, zmatečnost a vnitřní rozpornost rozhodnutí, a nesprávnost, resp. nepodloženost skutkových závěrů žalovaného.
6. V prvním žalobním bodě tvrdil nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nesrozumitelnost (v žalobě označeno jako „zmatečnost“) s tím, že si argumenty žalovaného odporují. V jednom odstavci totiž žalovaný uvedl, že souhlas byl dán XXX jako většinovým vlastníkem, zatímco v následujícím uvedl, že souhlas byl dán SVJ. Osoba většinového vlastníka je irelevantní, vyžadován je souhlas SVJ. Není zřejmé, proč se žalovaný dovolával souhlasu většinového vlastníka, přestože v navazujícím odstavci argumentuje SVJ. Tvrzení, že „není zřejmé, jak mohou být dotčeny společné prostory“ odporuje zjištěnému skutkovému stavu. Pojem „společné prostory“ byl nesprávně užit, byl zavádějící, neboť měl být použit pojem „společné části“. Společnými částmi pak jsou mj. nosné stěny. Zásah do společných částí tvrdil v napadeném rozhodnutí sám žalovaný popisem stavební činnosti.
7. Ve druhém žalobním bodě namítal nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů, neboť žalovaný ignoroval jeho námitku nesprávnosti procesního postupu stavebního úřadu.
8. Ve třetím žalobním bodě brojil proti právnímu posouzení. Souhlas se stavebními úpravami neměl být dán bez rozhodnutí shromáždění SVJ. Vznik SVJ byl v rejstříku zapsán kde dni XXX. V souladu se stanovami SVJ náleželo do působnosti shromáždění SVJ rozhodnutí o stavebních úpravách. Bylo proto zapotřebí souhlasu všech členů SVJ, neboť došlo ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Stavebník zasáhl do společných částí domů, byla zvětšena podlahová plocha jednotky ve vlastnictví XXX, tedy i jeho spoluvlastnického podílu. Se stavebními úpravami nedalo SVJ souhlas. Žalovaný a stavební úřad porušili § 110 odst. 2 ve spojení s § 184a stavebního zákona.
9. Nesprávně právně byla posouzena otázka vnitřních poměrů SVJ. To vzniklo ex lege ke dni XXX, zapsáno bylo na základě návrhu XXX dne XXX. Součástí návrhu na zápis bylo úplné znění stanov SVJ. Jinými slovy, SVJ vzniklo dne XXX, vnitřní poměry se řídily vzorovými stanovami v souladu s § 9 odst. 10 zákona č. 72/1994 Sb., o úpravě některých spoluvlastnických vztahů k budovám a některých vlastnických vztahů k bytům a nebytovým prostorům (dále jen „BZ“). Na základě vzorových stanov bylo SVJ zapsáno do rejstříku dne XXX. Ke změně právních poměrů SVJ nemohlo dojít zrušením vzorových stanov.

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

10. Nesprávně byl posouzen nedostatek formy souhlasu. Žalobce nesouhlasil s tím, že nedostatek formy souhlasu nebyl důvodem pro zrušení prvostupňového rozhodnutí a tvrdil, že nedostatek formy souhlasu nebylo možné nahradit úvahou, že je XXX většinový vlastník, pročez nebylo třeba, aby se konala schůze SVJ. Souhlas SVJ navíc nebyl dán, byl učiněn blanketně, listina, na níž byl udělen, byla katastrální mapou, z níž nebylo zřejmé, k jakému záměru byl souhlas udělen, a nebylo možné ji považovat za situační nákres ve smyslu stavebního zákona. Souhlas byl obecný, neurčitý, mohl být spojen s jakoukoli projektovou dokumentací.
11. Nesprávně byla také posouzena otázka souhlasu se stavebními úpravami. Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona je osoba většinového vlastníka irelevantní. Souhlas mělo udělit SVJ, které ke dni vyhlášení rozhodnutí nesporně existovalo.
12. Žalobce dále namítal, že nebylo namístě aplikovat § 162 OZ. Zápis SVJ ve veřejném rejstříku neobsahoval údaj o způsobu zastupování SVJ jeho statutárním orgánem. Ustanovení § 162 OZ navíc bylo možné aplikovat pouze v soukromoprávní rovině, nikoli ve vztahu vrchnostenském. XXX nemohl jednat za SVJ, neboť je ve stavební dokumentaci na mnoha místech označen jako stavebník, je vlastníkem předmětné jednotky č. XXX, v níž proběhly stavební úpravy a je členem SVJ. Je tak dán zjevný rozpor v zájmech XXX jako stavebníka a XXX jako člena SVJ. XXX proto nebyl oprávněn za SVJ vydat souhlas se stavebními úpravami dle § 437 odst. 1, 2 OZ.
13. Ve čtvrtém žalobním bodě namítal porušení zásady materiální pravdy, neboť skutková stránka věci nebyla zjištěna bez důvodných pochybností. Žalobce dokládal skutečnosti prokazující, že při vydání souhlasu SVJ došlo k porušení zákonných podmínek. Stavebnímu úřadu a žalovanému byly známy skutečnosti, prokazující porušení zákona při vydání souhlasu SVJ, přesto došlo k vydání prvostupňového a napadeného rozhodnutí.
14. V pátém žalobním bodě tvrdil porušení zásady legality tím, že se žalovaný rozhodl ignorovat zjevný střet zájmů XXX odkazem na § 162 OZ. Stavební úřad a žalovaný aprobovali protiprávní stav, aplikací § 162 OZ se žalovaný dopustil přepjatého formalismu, neboť nezohlednil skutečný smysl tohoto ustanovení.
15. V šestém žalobním bodě namítal, že žalovaný, resp. stavební úřad, nepostupoval procesně správně, když porušil § 114 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 57 a 64 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „SŘ“). Námitky žalobce se týkaly rozsahu vlastnických práv nebo existence práva, proto měli být účastníci odkázáni do civilního řízení. Bylo zasaženo do jeho spoluvlastnického práva ke společným částem nemovitosti, aniž by byl dán souhlas SVJ. XXX nebyl oprávněn souhlas udělit. Stavební úřad měl proto po výzvě účastníkům k podání žaloby k civilnímu soudu přerušit.
16. Žalobce žádal, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

III. Vyjádření žalovaného

17. Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě námitky žalobce odmítl. Stručně shrnul průběh stavebního řízení, podstatu sporu a odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí. Měl za to, že stavební úřad nepochybil, pokud po stavebníkovi požadoval doklad o právu provést změny na společné části a akceptoval vyjádření bezvýhradného souhlasu. Nesouhlasil ani s

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

tím, že by si odůvodnění napadeného rozhodnutí odporovalo. Námitky žalobce byly identické s námitkami obsaženými v odvolání. K námitce nedoloženého souhlasu s provedením stavebních úprav odkázal na § 184a odst. 1 až 4 stavebního zákona. Uvedl, že pro realizaci stavebního záměru je zpravidla vyžadován veřejnoprávní a soukromoprávní titul. Soukromoprávní titul je vyžadován v případech, kdy se jedná o právo stavby či služebnost. V ostatních případech je požadován pouze souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k uskutečnění stavebního záměru, jenž je prakticky souhlasem s podáním žádosti o povolení rozhodnutí. Je na stavebníkovi, aby si soukromoprávní titul posléze zajistil. K tomu, aby byl souhlas řádně udělen, postačuje, aby byl podpis vlastníka pozemku nebo stavby na situačním výkresu dokumentace nebo na projektové dokumentaci. Souhlas musí obsahovat identifikační údaje vlastníků, musí z něj být zřejmé, o jakou stavbu se jedná, případně musí být doložena plná moc, podpis nemusí být úředně ověřen. K podání žádosti o dodatečné povolení stavebních úprav tak byl stavebník oprávněn.

18. Žalovaný žádal, aby byla žaloba zamítnuta.

IV. Posouzení věci Městským soudem v Praze

19. Při ústním jednání dne 24. 5. 2023 účastníci setrvali na svých stanoviscích. Zástupce žalobce sdělil stav řízení v soukromoprávního sporu, vedeném žalobcem proti XXX OS pro Prahu 2 pod sp. zn. 10 C 87/2021, v němž se domáhá odstranění následků neoprávněného zásahu do společných částí domu uvedením v předešlý stav. Po tomto ústním jednání v podání ze dne 26. 5. 2023 žalobce uváděl obdobně jako v podané žalobě a připojil kopie rozsudků OS pro Prahu a 2 a odvolacího senátu Městského soudu v Praze ve zmíněném civilním sporu. V reakci ze dne 31. 5. 2023 na toto podání žalobce žalovaný setrval na svém stanovisku. Nadále oba účastníci řízení souhlasili s projednáním a rozhodnutím věci bez nařízení ústního jednání, soud proto o žalobě rozhodoval postupem podle ustanovení § 51 odst. 1 s. ř. s. Důkazy navržené žalobcem soud neprováděl, neboť mu pro posouzení právní otázky postačoval obsah spisového materiálu, který si od žalovaného vyžádal, jejich provedení by tak bylo nadbytečné.
20. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, v rozsahu žalobou tvrzených bodů nezákonnosti, kterými je vázán, podle skutkového a právního stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí, a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
21. Podstatou sporu je posouzení, zda dodatečné povolení se stavebními úpravami bylo vydáno po v souladu se zákone, či nikoli.
22. K námitce nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nesrozumitelnost (první žalobní bod):
23. Napadené rozhodnutí není nesrozumitelné ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Byť v žalobou napadeném rozhodnutí žalovaný nejprve uvádí, že souhlas se stavbou dal většinový vlastník, XXX, své rozhodnutí žalovaný v konečném důsledku odůvodňuje tím, že byl dán souhlas SVJ. Z kontextu celého jeho rozhodnutí je zjevné, že postavení XXX jako většinového vlastníka žalovaný používá pouze k umocnění závěru, že byl XXX oprávněn jednat a zastupovat SVJ, přičemž tento svůj závěr odůvodnil také tím, jak bylo za SVJ jednáno v rozhodné době.

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

24. Vadou pro nesrozumitelnost není ani, pokud žalovaný užil pojem „společné prostory“, namísto pojmu „společné části“, neboť je ze všech souvislostí patrné, co tímto pojmem mínil. Další žalobcem označená tvrzení, která měla činit napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným pro nesrozumitelnost, byla „vytržena z kontextu“ rozhodnutí. Tvrzení žalovaného: „*[n]ení tedy zřejmé, jak mohou být dotčeny společné prostory a případně podíly jednotlivých vlastníků jednotek...*“ se týkalo zjištění z výkresové dokumentace, kdy posléze žalovaný uvádí, že byl zjištěn zásah do společných částí nemovitosti vybouráním vnitřní nosné zdi v celé její délce a jejím odlišným situováním, s tím, že právě z tohoto důvodu postupoval stavební úřad správně, pokud vyžadoval doklad o právu změny provést.
25. V souladu s ustálenou judikaturou správních soudů soud připomíná, že je žalobou napadené rozhodnutí nutno interpretovat jako celek, přičemž žalobcem namítané rozpory lze odstranit shora uvedeným výkladem.
26. K námitce nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nedostatek důvodů (druhý žalobní bod):
27. Na námitku nelze vejít. Žalovaný totiž reagoval na žalobcovu námitku porušení § 114 odst. 3 stavebního zákona, a sice tím, že odkázal žalobce na zrušující rozhodnutí, v němž tato námitka byla řešena (viz strana 4 napadeného rozhodnutí).
28. I když žalovaný odkázal právně chybné závěry stavebního úřadu (viz níže), nečiní tento jeho postup žalobou napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů, neboť je zřejmé, že se s touto námitkou správní orgány v řízení již vypořádaly. Jestliže žalovaný zastával stejný názor jako stavební úřad, není vadou, pokud pouze odkázal na rozhodnutí, v němž byla tato námitka v řízení již řešena.
29. K námitce nesprávného právního posouzení (třetí žalobní bod):
30. Námitky žalobce jsou důvodné pouze částečně, avšak nezavdávají důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí, neboť pochybení žalovaného nemělo vliv na zákonnost rozhodnutí ve věci samé.
31. Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona v rozhodném znění (od 1. 1. 2018), 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 vlastní jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. Podle § 184a odst. 2 téhož zákona souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Podle § 184a odst. 3 téhož zákona se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem. Podle § 184a odst. 4 téhož zákona se odstavce 1 a 2 použijí obdobně u postupů podle části třetí hlavy III a části čtvrté hlavy I, které nejsou správním řízením.
32. Pro stavební řízení byla v souladu se stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2017 platnost usnesení SVJ vždy relevantní z toho hlediska, zda usnesení příslušného obsahu bylo přijato nejvyšším orgánem SVJ 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. 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) SŘ] a řízení přerušit (§ 57 odst. 2 a § 64 SŘ) (srovnej *rozsudek NSS ze dne 24. 8. 2022, č. j. 6 As 79/2021 – 38, bod [15]*).

33. Od 1. 1. 2018, kdy nabyl účinnosti § 184a SZ, se však usnesení SVJ stavebnímu úřadu nedokládá. NSS v *rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020 – 47*, uvedl, že souhlas SVJ ve smyslu § 184a stavebního zákona sám o sobě nezakládá oprávněnost stavebního záměru, a je na stavebníkovi, aby si vedle stavebního povolení opatřil i soukromoprávní titul k provedení stavby, tj. rozhodnutí shromáždění SVJ. Jinými slovy, soukromoprávním titulem je až příslušné rozhodnutí shromáždění SVJ. Doložení tohoto rozhodnutí však od 1. 1. 2018 není možné stavebním úřadem vyžadovat. V souladu s § 184a SZ se dokládá pouze souhlas SVJ vyznačením na situačním výkresu dokumentace, nebo na projektové dokumentaci. Záměrem zákonodárce bylo, aby souhlas za společenství vlastníků udělel pověřený člen výboru nebo předseda; shromáždění by totiž za společenství vlastníků nebylo fakticky schopno souhlas v zákonem požadované formě udělit. NSS současně uzavřel, že ve stavebním řízení postačuje souhlas SVJ a spor o platnost rozhodnutí shromáždění se má omezit na řízení před civilními soudy – pro stavební řízení není jeho výsledek bezprostředně relevantní. Ve stavebním řízení lze tedy bez ohledu na případný civilní spor žádosti vyhovět a stavbu povolit, jsou-li splněny zákonné předpoklady. Bylo na rozhodnutí civilních soudů, aby předběžným opatřením případně znemožnili stavební úpravy činit (bod 39 citovaného rozsudku).
34. Soud neshledal důvodu se od tohoto posouzení NSS odchýlit, proto dospěl k závěru, že stavební úřad nebyl povinen vyzývat žalobce k tomu, aby podal civilní žalobu a stavební řízení přerušit, neboť mohl ve věci rozhodnout; nebyl povinen vyčkávat rozhodnutí civilních soudů o návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí SVJ, když rozhodnutí SVJ nebylo pro stavební řízení relevantní. Stavební úřad v pozici správního orgánu ani nebyl oprávněn rozhodnutí SVJ posuzovat (srovnej *rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020 – 47, bod 45*). K porušení § 110 odst. 2 ve spojení s § 184a stavebního zákona tak nedošlo.
35. Soud se však neztotožňuje s odůvodněním napadeného rozhodnutí v části, týkající se oprávnění XXX jednat za SVJ odkazem na § 162 OZ, a považuje v tomto rozsahu námitku žalobce za důvodnou.
36. Podle § 30 odst. 1 SŘ jménem právnické osoby činí úkony ten, kdo je k tomu oprávněn v řízení před soudem podle zvláštního zákona. Podle § 21 odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“) za právnickou osobu jedná člen statutárního orgánu; tvoří-li statutární orgán více osob, jedná za právnickou osobu předseda statutárního orgánu, popřípadě jeho člen, který tím byl pověřen; je-li předsedou nebo pověřeným členem právnická osoba, jedná vždy fyzická osoba, která je k tomu touto právnickou osobou zmocněna nebo jinak oprávněna.
37. Souhlas byl SVJ udělen pro účely stavebního řízení. Souhlasem nebyla zakládána soukromoprávní oprávněnost stavby, a proto se k posouzení toho, kdo byl a je za SVJ oprávněn jednat, měl aplikovat § 30 odst. 1 SŘ ve spojení s § 21 odst. 1 o. s. ř., upravující

jednání jménem právnické osoby ve správném řízení (aplikace § 162 OZ by však mnohdy vedla k podobným závěrům). V souladu s § 21 odst. 1 písm. a) o. s. ř. souhlas za SVJ měl souhlas udělit předseda SVJ (srovnej *rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020 – 47, bod 33 odůvodnění*). Jako předseda statutárního orgánu SVJ jedná a jednal XXX, tento tak byl oprávněn dát v souladu s § 30 odst. 1 SŘ ve spojení s § 21 odst. 1 o. s. ř. ve stavebním řízení souhlas ve smyslu § 184a stavebního zákona.

38. Irelevantní jsou tak námitky žalobce, že XXX nebyl oprávněn za SVJ jednat, neboť byl na mnoha místech stavební dokumentace uváděn jako stavebník, byl členem SVJ, a jeho zájmy byly v rozporu se zájmy SVJ. Střet zájmů SVJ a XXX není možné namítat odkazem na § 437 odst. 1 OZ (resp. 162 OZ), neboť zastoupení SVJ XXX pro účely udělení souhlasu ve smyslu § 184a SZ je zastoupením procesně-právním, nikoli hmotněprávním. Ze samotné skutečnosti, že XXX. byl současně vlastníkem jednotky, v níž došlo ke stavebním úpravám, a předsedou SVJ, nelze usuzovat, že souhlas SVJ nebyl dán v souladu se zákonem, a že by v tomto případě byl XXX ve střetu zájmů.
39. Stavební úřad a žalovaný tedy pochybili, pokud právo XXX udělit za SVJ souhlas ve smyslu § 184a SZ posuzovali optikou hmotného práva (konkrétně § 162 OZ). V konečném důsledku však dospěli ke správnému závěru, neboť XXX byl ve stavebním řízení oprávněn SVJ zastupovat podle § 30 odst. 1 SŘ ve spojení s § 21 odst. 1 o. s. ř. Stavební úřad a žalovaný věc nesprávně právně posoudili, ale i přes nesprávné právní posouzení správně usoudili, že je XXX oprávněn za SVJ souhlas podle § 184a SZ udělit. Z tohoto důvodu se nejedná o vadu, pro kterou by bylo nutné rozhodnutí zrušit, neboť nesprávné právní posouzení nemělo na rozhodnutí žalovaného (a potažmo i stavebního úřadu) vliv. Souhlas byl součástí situačního výkresu dokumentace, proto se ani nejednalo o nedostatek formy, jak žalobce tvrdil.
40. Námitky žalobce, čím konkrétně se řídily vnitřní poměry SVJ, jsou liché. Pro platnost udělení souhlasu postačuje, že byl ke dni XXX, kdy byl souhlas SVJ ve smyslu § 184a SZ stavebníkovi udělen, předsedou SVJ XXX, který souhlas SVJ fakticky podepsal. Otázka, čím se řídily vnitřní poměry SVJ, se zcela míjí předmětem řízení. Soud se touto námitkou proto blíže nezabýval.
41. K námitce porušení zásady materiální pravdy (čtvrtý žalobní bod):
42. Soud se neztotožňuje s námitkou, že žalovaný a stavební úřad porušili zásadu materiální pravdy. Skutková stránka byla zjištěna bez důvodných pochybností (§ 3 SŘ). Porušení zásady materiální pravdy nelze namítat proto, že stavební úřad a žalovaný vyhodnotili ve správním řízení doložené skutečnosti jinak než žalobce. Správní orgán a žalovaný nejsou vázáni hodnocením důkazů tak, jak je hodnotil žalobce jako účastník řízení. V souladu se zásadou materiální pravdy a za účelem jejího naplnění je správní orgán naopak povinen podklady hodnotit podle své úvahy, přičemž pečlivě přihlíží ke všemu, co v řízení vyšlo najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Každý podklad musí být hodnocen samostatně i ve vzájemné souvislosti s podklady dalšími (§ 50 odst. 4 SŘ).
43. Povinnost zjistit skutkový stav bez důvodných pochybností neznamená povinnost zjišťovat celou skutkovou verzi reality (srovnej *rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 31. 3. 2011, č. j. 17 A 77/2010 – 30*), nýbrž povinnost zjistit skutkový stav tak, aby mohl správní orgán nabýt přesvědčení o tom, jaký skutkový stav skutečně je.

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

44. V posuzovaném případě stavební úřad a posléze i žalovaný vyhodnotili, že souhlas SVJ byl dán za splnění všech zákonných předpokladů. Své závěry stavební úřad a žalovaný náležitě a přesvědčivě odůvodnili, byť po právní stránce nesprávně posuzovali oprávnění jednat za SVJ při udělení souhlasu podle § 184a SZ. Nesprávné právní posouzení však není porušením zásady materiální pravdy, neboť tato zásada se vztahuje ke zjišťování skutkových okolností věci. K porušení zásady materiální pravdy tak nedošlo.
45. K námitce porušení zásady legality (pátý žalobní bod):
46. S námitkou nelze souhlasit. Je pravdou, že žalovaný a stavební úřad při posuzování XXX jednat a udělit souhlas za SVJ nesprávně aplikovali § 162 OZ. Přes toto pochybení dospěli ke správnému závěru, že XXX byl za SVJ oprávněn souhlas udělit, nikoli podle § 162 OZ, ale § 30 odst. 1 SŘ ve spojení s § 21 odst. 1 písm. a) o. s. ř. (viz výše).
47. S odkazem na § 30 odst. 1 SŘ měl být žalobcem tvrzený střet zájmů XXX se zájmy SVJ posuzován podle § 21 odst. 4 o. s. ř. Střet zájmů však není možné shledat pouze z toho důvodu, že žalobce nesouhlasil s udělením souhlasu se změnou stavby, skutečnosti, že je XXX vlastníkem jednotky, v níž docházelo ke stavebním úpravám, a že byl v některých listinách označen jako stavebník.
48. Pokud žalobce ve správním řízení střet zájmů nenamítal, nelze po žalovaném a stavebním úřadu spravedlivě požadovat, aby se k případnému střetu zájmů aktivně vyjádřili v odůvodnění rozhodnutí, pokud takovýto střet zájmů neshledali. Teprve v případě, že by dospěli k závěru o střetu zájmů XXX se zájmy SVJ, měli by se s tímto zjištěním v odůvodnění rozhodnutí vypořádat.
49. Nelze tak namítat porušení zásady legality, pokud žalovaný a stavební úřad namítaný střet zájmů neshledali. Střet zájmů XXX se zájmy SVJ žalobce odůvodňuje zejména tím, že došlo k protiprávním stavebním úpravám bez zákonem vyžadovaného stavebního povolení a bez souhlasu shromáždění SVJ. Tyto důvody jsou nepřiléhavé. Jelikož došlo ke stavebním úpravám bez stavebního povolení, bylo zahájeno stavební řízení o dodatečném povolení stavebních úprav tak, jak předpokládá stavební zákon. Souhlas shromáždění SVJ, resp. usnesení SVJ, kterým by byly dodatečně stavební úpravy povoleny, se podle § 184a ve spojení s § 110 odst. 2 stavebního zákona nedokládá, postačuje pouze souhlas vyznačený na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace, který za SVJ udělila osoba oprávněná za ní jednat ve smyslu § 30 odst. 1 SŘ ve spojení s § 21 odst. 4 o. s. ř. Tyto podmínky byly ve stavebním řízení naplněny. K porušení zásady legality (§ 2 odst. 1 SŘ) nedošlo. Ze strany stavebního úřadu a žalovaného se nejednalo o přepjatý formalismus při výkladu a aplikaci zákonných ustanovení, žalobce ostatně ani žádný konkrétní důvod přepjatého formalismu nedokládá a soud jej sám neshledal.
50. Konečně, jestliže žalobce namítá střet zájmů v souvislosti s aplikací § 162 OZ, který se však na předmětnou situaci neužije (viz výše), je i tato námitka žalobce nedůvodná.
51. K námitce nesprávného procesního postupu žalovaného (šestý žalobní bod):
52. Ani na tuto námitku nelze vejít. Žalobce v řízení namítal, že bylo zasaženo do jeho spoluvlastnického práva ke společným částem nemovitosti, aniž by byl dán souhlas SVJ. Ve stavebním řízení však byl souhlas SVJ se stavebními úpravami ve smyslu § 184a SZ doložen;

rozhodnutí shromáždění SVJ, kterým by byly stavební úpravy povoleny, se ve stavebním řízení nedokládá (viz výše). Žalovaný a stavební úřad tak byli oprávněni ve stavebním řízení rozhodnout, pokud měli doložený souhlas SVJ, aniž by řízení přerušovali (srovnej *rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020 – 47, bod 45*).

53. Nadto námitka žalobce nebyla námitkou týkající se existence vlastnického práva či rozsahu vlastnického práva (§ 114 odst. 3 věta poslední stavebního zákona). Rozsah vlastnických práv k nemovitosti, stejně tak jako existence vlastnického práva, nikdy nebyla předmětem sporu. Žalobce svou námitkou ve skutečnosti namítal pouze to, že ke stavbě nebyl dán souhlas SVJ, tedy fakticky totéž, co namítal ve třetím žalobním bodě. O námitce žalobce byl žalovaný oprávněn si udělat úsudek, a následně ve věci rozhodnout. Ze strany žalovaného tak nebylo postupováno procesně vadným postupem.

V. Závěr

54. Na základě všech shora uvedených skutečností soud proto žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
55. Výrok o nákladech řízení účastníků je odůvodněn § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl ve věci procesně úspěšný, žalovanému správnímu orgánu, který měl úspěch, však důvodně vynaložené náklady řízení nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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.

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.

Praha 30. srpna 2023

JUDr. Ivanka Havlíková v. r.
předsedkyně senátu