



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Martina Kříže, soudkyně Mgr. Věry Jachurové a soudce Mgr. Bc. Jana Schneeweise v právní věci

žalobců: a) **P. K.**
b) **M. K.**
oba bytem XXX
proti

žalovanému: **Úřad městské části Praha 5**
se sídlem 14. října 1381/4, Praha 5

za účasti těchto osob zúčastněných na řízení:

1) **PŮDY KLICPEROVA s.r.o.**, IČO: 01782495
se sídlem U půjčovny 953/4, Praha 1
zastoupená Mgr. Janem Škeříkem, advokátem
se sídlem Táborská 619/46, Praha 4

2) **P. Š.**
bytem XXX
zastoupený JUDr. Janou Balounovou, Ph.D., advokátkou
se sídlem náměstí Republiky 2, Plzeň

3) **MUDr. H. S.**
bytem XXX
zastoupená JUDr. Janou Balounovou, Ph.D., advokátkou
se sídlem náměstí Republiky 2, Plzeň

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 1. 2022, č. j. MC05 5047/2022

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 1. 2022, č. j. MC05 5047/2022 se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit každému ze žalobců náhradu nákladů řízení ve výši 8 560 Kč do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobci jsou spoluvlastníky domu č. p. X, který je součástí pozemku parc. č. X v katastrálním území S. Žalobou podanou u Městského soudu v Praze se domáhali zrušení kolaudačního souhlasu ze dne 5. 1. 2022, č. j. MC05 5047/2022 (dále jen „napadené rozhodnutí“) vydaného žalovaným podle § 122 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kterým bylo povoleno užívání stavby označené jako *Půdní vestavba a nástavba bytového domu, přístavba výtahu X, k.ú. S., č.p. X, X* (dále jen „stavba“). Jádrem sporu tkví v tom, že podle podmínky uvedené ve společném povolení ze dne 22. 8. 2019, č. j. MC05 189872/2019 (dále jen „společné povolení“) měly být balkóny na jižním průčelí stavby v 1. – 4. NP (nadzemní podlaží), nicméně stavebník, jímž je osoba zúčastněná na řízení 1), realizoval balkóny od 3. NP výše.
2. Ze správního spisu vyplývá, že stavebník požádal žalovaného o vydání společného povolení stavby, která spočívala v půdní vestavbě a nástavbě čtyřpodlažního bytového domu na S., zřízení balkónů na dvůrní fasádě, přístavbě výtahu a dispozičních úpravách bytů. V průběhu společného řízení vydal odbor památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „odbor památkové péče“) závazné stanovisko ze dne 19. 6. 2018, č. j. MHMP 97971/2018 (dále jen „závazné stanovisko“), v němž stavebníkovi v podmínce č. 2 uložil zpracování projektové dokumentace mimo jiné stávajících a měněných oken fasád a balkónových dveří na balkóny a terasu v 6. nadzemním podlaží. Zároveň stanovil, jak mají balkóny, balkónové dveře a výplně vypadat a uložil stavebníkovi předložení projektové dokumentace nových výplní k posouzení odboru památkové péče v samostatném správním řízení. V odůvodnění závazného stanoviska odbor památkové péče mj. uvedl, že památková hodnota objektu spočívá v jeho celkově dochované podobě, kvalitním architektonickém a materiálovém pojetí a jeho sourodem začlenění do urbanistického celku S.
3. Následně žalovaný společným povolením schválil stavební záměr na stavbu a stanovil podmínky pro její umístění a provedení. Podmínka č. 5 výroku II. společného povolení, jímž byly stanoveny podmínky pro umístění stavby, zní takto: *Balkony budou na jižním průčelí stavby v 1. – 4. NP po obou stranách schodišťového rizalitu, vykonzolovány budou max 1,3 m. Od štítové stěny č.p. X k.ú. S. (od západní hranice pozemku) budou ustoupeny min. o 0,8 m, od východní hranice pozemku budou stěny ustoupeny min. o 1,05 m.* V této souvislosti soud podotýká, že v listinách, které obsahuje správní spis, panují určité nesrovnalosti ohledně toho, v jakých podlažích mají být nové balkóny umístěny. Je však zřejmé, že původně čtyřpodlažní bytový dům sestával z přízemí (v projektové dokumentaci označeného jako 1. nadzemní podlaží) a tří pater (celkem tedy 4 nadzemní podlaží). Na tento čtyřpodlažní dům byla přistavěna celkem dvě patra. Dle projektové dokumentace měly být balkóny

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

přidány od 2. patra. Není proto zcela přesné, pokud se ve společném povolení uvádí, že balkóny měly být osazeny od 1. nadzemního podlaží, nicméně této nepřesnosti se spor netýká.

4. Stavebník v souladu s podmínkou č. 2 závazného stanoviska předložil odboru památkové péče projektovou dokumentaci – „*Půdní vestavba a nástavba bytového domu, přístavba výtahu, rekonstrukce bytu ve 2. NP, p.č. X, X S., X, X - nové okenní výplně, zábradlí, dveře do bytu*“, která obsahovala návrh oken a balkónových dveří dvorní fasády, ateliérových oken bytových dveří, pavlačových stěn a zábradlí schodiště a balkónů. Projektová dokumentace zobrazuje osazení 2. – 4. nadzemního podlaží balkóny. Rozhodnutím ze dne 16. 3. 2021, č. j. MHMP 340811/2021 odbor památkové péče připustil provedení navrhovaných prací.
5. Ze záznamu ve stavebním deníku ze dne 17. 8. 2021 plyne, že téhož dne provedl zaměstnanec odboru památkové péče prohlídku stavby za účelem kontroly plnění podmínek určených závazným stanoviskem a rozhodnutím ze dne 16. 3. 2021, č. j. MHMP 340811/2021. Uvedl, že všechny podmínky obsažené ve vydaných stanoviscích jsou splněny a za odbor památkové péče vyslovil souhlas s užíváním stavby. Z protokolu o závěrečné prohlídce stavby ze dne 14. 12. 2021, č. j. MC05 272266/2021 plyne, že oproti stavebnímu povolení nebyly realizovány balkóny ve 2. a 3. nadzemním podlaží. Žalobci se závěrečné prohlídky účastnili a do protokolu uvedli, že nerealizace balkónů představuje porušení podmínek stavby a že kolaudační souhlas nemůže být vydán. Stavebník prohlásil, že balkóny nemohl na nižší patra osadit ze statických důvodů, k čemuž předložil prohlášení statika.
6. Dne 10. 1. 2022 někteří spoluvlastníci bytového domu, mezi nimi i žalobci, zaslali žalovanému vyjádření – nesouhlas s kolaudací stavby, a to kvůli nesplnění podmínky č. 5 stavebního povolení. Navrhli, aby žalovaný vyčkal vyjádření odboru památkové péče, zda považuje všechny podmínky závazného stanoviska skutečně za splněné navzdory nerealizaci balkónů ve 2. a 3. nadzemním podlaží, a navrhli, aby žalovaný provedl kolaudační řízení.
7. Napadeným rozhodnutím žalovaný povolil užívání stavby. V odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že při závěrečné kontrolní prohlídce dne 14. 12. 2021 zjistil, že původně plánované balkóny ve 2. a 3. nadzemním podlaží nebyly realizovány dle podmínky č. 5 stavebního povolení. Tato podmínka však uvádí, *jak* mají být balkóny realizovány, nikoliv, že *nezbytně musejí být* realizovány. Podmínka č. 5 byla tudíž konzumovaná pouze pro 4. nadzemní podlaží. Nerealizovaná část stavby nepodmiňuje bezpečné užívání stavby, je pouze dílčí samostatnou částí, která není nezbytná k provozu bytového domu jako celku.
8. V žalobě žalobci namítli, že nebyla dodržena podmínka dle výroku II. bodu 5 stavebního povolení, tj. výstavba balkónů po obou stranách schodišťového rizalitu v 1. až 4. NP, ačkoliv osazení spodních pater balkóny předpokládalo závazné stanovisko a bylo jednou z podmínek společného povolení. Stavebník se v průběhu stavby svévolně rozhodl uvedenou podmínku nesplnit a balkóny osadil jen od třetího patra (4. nadzemního podlaží) výše, tedy k novým bytovým jednotkám. U bytových jednotek ve vlastnictví žalobců balkóny osazeny nebyly. Účel stanovení povinnosti provést balkóny od 1. NP je zřejmý – zabránit tomu, aby byly provedeny jen ve vyšších patrech. To plyne již ze závazného stanoviska.
9. Podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu podle § 122 odst. 3 stavebního zákona tedy nebyly splněny, a stavební úřad proto měl usnesením v souladu s § 122 odst. 5 stavebního zákona zahájit kolaudační řízení. Zastává-li žalovaný tezi, že stavebník má právo na základě svého rozhodnutí nerespektovat podmínku uloženou mu společným povolením, zcela tím vyprázdnil účel stanovení takových podmínek.

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

10. Žalobci tuto výtku vznesli již při závěrečné kontrole stavby. Jsou si vědomi toho, že na kolaudační souhlas se nevztahují ustanovení správního řádu o rozhodnutí, mají ale za to, že jimi výslovně namítaná skutečnost neměla zůstat zcela nevypořádána. Žalovaný se otázkou zjevného nesplnění podmínky č. 5 výroku II. stavebního povolení vůbec nezabýval, a napadené rozhodnutí je proto nepřezkoumatelné.
11. Žalobci k žalobě přiložili fotografie současné podoby stavby, k nimž uvedli, že i laikovi je z nich zřejmé, že stavba neodpovídá zájmům státní památkové péče, s ohledem na něž byla podmínka provedení balkónů po celé délce budovy stanovena. Žalobcům coby spoluvlastníkům nemovitosti hrozí v budoucnu sankce za vzhled stavby. Vymahatelnost náhrady škody po stavebníkovi je však nejistá, protože stavebník je společností založenou zjevně pouze za účelem realizace stavby.
12. Žalobci považují prohlášení statika, dle kterého nelze balkóny realizovat, za neprůkazné. Postrádá jakékoliv odůvodnění závěru o nemožnosti osazení 2. a 3. patra balkóny a nelze jej považovat za odborné vyjádření, z něhož by mohl žalovaný vycházet. Navíc považují za krajně podezřelé, že statika budovy umožňovala osazení balkónů ve vyšších patrech, na nichž je stavebník s ohledem na své ekonomické zájmy osadit chtěl, ale v patrech nižších nikoliv. I kdyby však ze statických důvodů skutečně nemohly být balkóny v nižších patrech realizovány, nemohla být stavba zkolaudována. Stavebník měl požádat o povolení změny stavby dle § 118 odst. 3 stavebního zákona.
13. Obejit splnění podmínky stanovené stavebním povolením nelze ani vydáním povolení k části stavby způsobilé k samostatnému užívání. V obecné rovině je podle § 122 odst. 3 věty první stavebního zákona zkolaudování části stavby způsobilé k samostatnému užívání možné, nelze však na základě tohoto ustanovení nesplnit podmínku uloženou stavebním povolením s argumentem, že se stavebník rozhodl stavbu částečně nerealizovat.
14. Další žalobní námitkou žalobci brojili proti tomu, že stavba povolená napadeným rozhodnutím k užívání nemá dostatečně odváděnou dešťovou vodu ze střech. Svody okapů nemají dostatečnou kapacitu, proto se v některých místech tvoří rozsáhlé kaluže dešťové vody. Stavba je tak v rozporu s § 122 odst. 3 stavebního zákona, protože ohrožuje bezpečnost a životní prostředí. K podpoře této žalobní argumentace žalobci avizovali doložení odborného vyjádření.
15. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout. Ve vyjádření k žalobě uvedl, že žaloba je předčasná. Žalobci totiž nevyužili možnosti přezkumného řízení podle § 122 odst. 4 stavebního zákona. Podotkl také, že žaloba neobsahuje informaci o dni doručení nebo oznámení napadeného rozhodnutí žalobcům, tedy podstatnou náležitost žaloby dle § 71 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Domnívá se, že nerealizování balkónů v 1. a 2. patře nemohlo zasáhnout do veřejných subjektivních práv žalobců, navíc pokud není vyloučeno, že v budoucnu proběhne.
16. Žalobní tvrzení označil žalovaný za rozporné – žalobci tvrdí, že byly porušeny podmínky stanovené společným povolením, které však nejsou podmínkami stanovenými odborem památkové péče. Ze správního spisu navíc vůbec neplyne, že by umístění balkónů v 1. až 4. NP odbor památkové péče prosazoval. Národní památkový ústav se naopak opakovaně vyjádřil v tom směru, že umístění balkónů na dvorní části je vyloučeno, odbor památkové péče jej však po doplnění projektové dokumentace povolil. Ze závazného stanoviska ani stavebního povolení neplyne žádná podmínka ohledně osazení budovy balkóny. Žalovaný do výroku II. bodu 5 stavebního povolení jen převzal informaci z projektové dokumentace osazení 1. – 4. patra balkóny. Stavební povolení neukládá stavebníkovi povinnost balkóny

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

realizovat. Takovou povinnost žalovaný stavebníkovi ani uložit nemůže, protože jednak dohlíží jen na stavebně konstrukční funkčnost objektu, a jednak proto, že balkóny nejsou nedílnou součástí bytového domu a stavbu lze samostatně užívat i bez nich. Ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona umožňuje, aby byla předmětem kolaudačního souhlasu i část stavby schopná samostatného užívání, což se stalo i v tomto případě. Výstupem stavebního řízení rozhodně není povinnost stavebníka povolenou stavbu realizovat, ale když už její realizace proběhne, musí stavba odpovídat příslušným povolením. Kdyby tedy stavebník balkóny realizoval, musely by odpovídat podmínce č. 5 výroku II. společného povolení. Je však plně na stavebníkovi, v jaké míře se rozhodne konzumovat stavební povolení – zda jen částečně, anebo v plném rozsahu (v tom případě by musel alternativní uchycení balkónů řešit žádostí o změnu stavby před dokončením nebo v samostatném řízení, což je možné).

17. Tvrzení, že žalobcům hrozí postih ze strany odboru památkové péče, je podle žalovaného zavádějící, protože odbor památkové péče v závazném stanovisku nepožadoval balkóny od 1. patra. Je navíc neprokázanou domněnkou žalobců, že se stavebník rozhodl balkóny nerealizovat, a žalovaný není k předjímání takových závěrů oprávněn.
18. K namítané kapacitě okapů se žalovaný nevyjadřoval, protože tvrzení o jejich nedostatečnosti žalobci ničím nedoložili.
19. V podání ze dne 12. 9. 2022 označil stavebník žalobu za vadnou, neboť neobsahuje informaci o doručení napadeného rozhodnutí. V průběhu výstavby vyvstaly mezi žalobci a stavebníkem soukromoprávní spory, jichž se žalobní námitky týkají. Tento druh sporu však do správního soudnictví nepatří. Žalobci podáním žaloby jen vyvíjejí na stavebníka nátlak ve snaze domoci se příznivějšího řešení soukromoprávního sporu. Stavebník uvedl, že splnění podmínky osazení 1. – 2. patra balkóny se ukázalo v průběhu stavby nemožným, o čemž byli žalobci ihned vyrozuměni a stavebník jim nastínil alternativní řešení. Nevybudování balkónů nemůže být překážkou kolaudace dokončené části stavby, která splňuje veškeré náležitosti zákona i stavebního povolení. Stavebník navrhl, aby soud žalobu zamítl a přiznal mu náhradu nákladů řízení, protože žaloba je pouhým prostředkem nátlaku na něj.
20. Osoby zúčastněné na řízení 2) a 3) ve společném vyjádření k žalobě ze dne 24. 11. 2022 uvedly, že žalobu považují za nedůvodnou a neopodstatněnou a navrhli její zamítnutí. Žalobci podle nich přehlízejí, že Národní památkový ústav opakovaně označil výstavbu balkónů za vyloučenou a že se jejich výstavba navíc následně ukázala jako technicky nemožná. Stavebník se tedy nerozhodl neosadit 1. – 2. patro balkóny svévolně. Napadené rozhodnutí není nepřezkoumatelné, neboť žalovaný se v něm výslovně k nerealizaci balkónů vyjadřuje. Dokončená část stavby bez balkónů je schopná samostatného užívání, a byla tedy naplněna podmínka § 122 odst. 3 stavebního zákona. Závazné stanovisko stavebníkovi neukládá povinnost balkóny zbudovat.
21. Při rozhodování ve věci samé soud vycházel zejména z této právní úpravy:
22. Podle § 68 písm. a) s. ř. s. žaloba je nepřipustná také tehdy, nevyčerpal-li žalobce řádné opravné prostředky v řízení před správním orgánem, připouští-li je zvláštní zákon, ledaže rozhodnutí správního orgánu bylo na újmu jeho práv změněno k oprávněnému prostředku jiného.
23. Podle § 71 odst. 1 písm. a) s. ř. s. žaloba kromě obecných náležitostí podání (§ 37 odst. 2 a 3) musí obsahovat označení napadeného rozhodnutí a den jeho doručení nebo jiného oznámení žalobci.

24. Podle § 118 odst. 1 stavebního zákona stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona. Za povolení stavby se považuje souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 106, stavební povolení podle § 115, veřejnoprávní smlouva podle § 116, oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora podle § 117, společné povolení, opakované stavební povolení nebo dodatečné povolení stavby podle § 129, územní rozhodnutí, ve kterém stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení, územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva podle § 78a anebo územní souhlas u stavebních záměrů podle § 103. Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby.
25. Podle § 118 odst. 3 věty první stavebního zákona stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením.
26. Podle § 118 odst. 7 věty první stavebního zákona pokud změna stavby spočívá v nepodstatných odchylkách od ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace, kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou, může stavební úřad stavebníkovi na základě žádosti obsahující popis navrhovaných nepodstatných odchylek sdělit, že změnu projedná při vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí.
27. Podle § 121 odst. 1 věty první stavebního zákona stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa a dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti ověřené dokumentaci nebo ověřené projektové dokumentaci uvedeným v § 118 odst. 7.
28. Podle § 122 odst. 3 stavebního zákona je-li žádost o kolaudační souhlas úplná a dokončená stavba, popřípadě část stavby schopná samostatného užívání, je v souladu s povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu a skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, stavební úřad vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.
29. Podle § 122 odst. 4 stavebního zákona mimo jiné platí, že souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.
30. Podle § 122 odst. 5 stavebního zákona dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost není úplná nebo nejsou splněny podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu, rozhodne usnesením o provedení kolaudačního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat. Právní mocí usnesení je zahájeno kolaudační řízení. Žádost o kolaudační

souhlas se považuje za žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí; pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti.

31. Poté, co soud přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
32. Před vlastním posouzením důvodnosti žalobních námitek považuje soud za potřebné vyjádřit se k výtkám, které vůči žalobě vznesl žalovaný i osoby zúčastněné na řízení.
33. Nejprve je nutno uvést, že žaloba není předčasná. Žalovaný má v obecné rovině pravdu v tom, že kolaudační souhlas lze podrobit přezkumu v přezkumném řízení. Soudní řád správní však podmiňuje podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu vyčerpáním *řádných* opravných prostředků [viz výše citovaný § 68 písm. a) s. ř. s.]. Správní soudy přijaly závěr, že přezkumné řízení podle § 122 odst. 4 stavebního zákona se řídí režimem „klasického“ přezkumného řízení podle § 94 a násl. správního řádu (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. 10. 2015, č. j. 48 A 27/2015-98). Přezkumné řízení je tzv. dozorcím prostředkem sloužícím k nápravě nezákonných rozhodnutí, která jsou, až na ojedinělé výjimky, v právní moci (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 8 As 50/2018-72, bod 32). K zahájení přezkumného řízení může dojít výlučně z úřední povinnosti, nikoliv přímo v důsledku podnětu účastníka, na jeho zahájení účastník nemá právní nárok (usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 6. 2009, sp. zn. III. ÚS 1344/09 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2017, č. j. 1 Afs 198/2016-62). Z právě shrnutých východisek plyne, že nepodání podnětu k přezkumnému řízení nemůže vést k závěru o předčasnosti či nepřipustnosti žaloby v důsledku nevyčerpání řádných opravných prostředků.
34. Osoby zúčastněné na řízení i žalovaný ve svých vyjádřeních k žalobě dále poukázali na to, že žaloba postrádá den doručení napadeného rozhodnutí žalobcům. Ani tato výtku není opodstatněná. Smysl zakotvení povinnosti uvést v žalobě den oznámení žalobou napadeného rozhodnutí tkví v tom, že soud si na základě této informace může učinit předběžný úsudek o včasnosti žaloby, případně tomuto závěru uzpůsobit svůj další procesní postup. Informaci o dni doručení napadeného rozhodnutí žalobcům soud zjistil z doručenek, které jsou součástí správního spisu. To, že se napadené rozhodnutí zjevně dostalo do dispoziční sféry žalobců ještě před jeho řádným doručením, nic nemění na tom, že oběma žalobcům bylo písemné vyhotovení napadeného rozhodnutí doručeno dne 21. 1. 2022. Žalobu žalobci podali v zákonem stanovené dvouměsíční lhůtě (§ 72 odst. 1 s. ř. s.) dne 7. 3. 2022. Za této procesní situace by bylo malicherné (a přepjatě formalistické) lpět na splnění podmínky uvedení data doručení napadeného rozhodnutí žalobcům, nebo dokonce dodatečně vyzývat žalobce k doplnění tohoto údaje.
35. Žalobci namítli, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, protože se v něm žalovaný vůbec nevyjádřil ke zjevnému nesplnění jedné z podmínek společného povolení, ač na tento nedostatek dříve opakovaně upozorňovali. K tomu je třeba uvést, že dle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43 je kolaudační souhlas rozhodnutím podle § 65 odst. 1 s. ř. s., a lze se tudíž proti němu bránit žalobou ve správním soudnictví (na což žalobci v žalobě správně poukázali). Není však rozhodnutím ve smyslu § 67 správního řádu (viz bod 33 právě uvedeného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu). Ostatně z tohoto důvodu se rozšířený senát Nejvyššího správního soudu blíže zabýval hodnocením povahy souhlasů dle stavebního zákona pro účely

soudního přezkumu. Na kolaudační souhlas proto nelze klást stejné požadavky jako na správní rozhodnutí podle správního řádu, tedy ani na míru podrobnosti jeho odůvodnění.

36. Žalobci nemají pravdu, že se žalovaný k problematice nerealizovaných balkónů vůbec nevyjádřil. V odůvodnění napadeného rozhodnutí konstatoval, že nerealizace balkónů v 1. a 2. nadzemním podlaží není překážkou pro zkolaudování stavby, protože stavební povolení ve svých podmínkách stavebníkovi neukládá povinnost balkóny zhotovit, nýbrž jen stanovuje jejich podobu pro případ, že se stavebník rozhodne balkóny realizovat. Ač se s tímto právním názorem soud neztotožnil a shledal jej nezákonným (viz argumentaci soudu níže), nelze žalovanému upřít, že se ke sporné otázce v napadeném rozhodnutí vyjádřil, přičemž je zřejmé, jaký postoj k námitce vznesené žalobci při závěrečné kontrole stavby dne 14. 12. 2021 zaujal. Napadené rozhodnutí proto není nepřezkoumatelné. Nepřezkoumatelnost totiž není projevem nenaplněné subjektivní představy žalobců o tom, jak podrobně by mělo být rozhodnutí odůvodněno, ale objektivní překážkou, která soudu znemožňuje jej přezkoumat (k tomu viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2023, č. j. 2 As 22/2022-38 a judikaturu tam uvedenou).
37. Skutkový stav je mezi účastníky řízení nesporný. Žalovaný nepopírá, že stavebník navzdory původnímu plánu (vyjádřenému v původní projektové dokumentaci i společném povolení) neosadil byty v 2. a 3. nadzemním podlaží balkóny. Ústřední otázkou nyní projednávané věci je, zda žalovaný mohl zkolaudovat stavbu i za tohoto skutkového stavu. Je možné, že mezi stavebníkem a žalobci probíhá soukromoprávní spor. Žalovanému lze v tomto směru dát za pravdu, že správnímu soud nepřísluší tento spor posuzovat. Nepochybně mu však přísluší hodnotit soulad napadeného rozhodnutí se zákonem v mezích uplatněných žalobních bodů.
38. Tezi žalovaného, že je na uvážení stavebníka, v jakém rozsahu se rozhodne konzumovat stavební povolení, jen když je konečný výsledek „stavebně-konstrukčně funkční“, považuje soud za mylnou. Žalovaný má při udělování kolaudačního souhlasu mj. ověřit, zda je stavba, o jejíž kolaudaci je žádáno (anebo oddělitelná část této stavby), v souladu s povolením stavby a dokumentací. V projektové dokumentaci – části B, Souhrnná technická zpráva, je uvedeno: *Balkony jsou doplněny před všechny byty na jižní fasádě s výjimkou 1.N.P. (bod B.2.1.). „Architektonické řešení je navrženo tak, aby celý dům působil jako jeden celek, který je svým výrazem shodný s celkovým architektonickým výrazem ulice... Původní okna na dvorní fasádě budou vyměněna za balkonové dveře a na fasádě budou zavěšeny systémové balkony...“ (bod B.2.2.). „Před každým bytem s výjimkou 1. N.P. na jižní dvorní straně bude proveden ocelový balkon.“ (bod B.2.6.). Společné povolení bylo uděleno pro stavbu v tomto rozsahu „Nástavba o 1 NP, přístavba výtahu, balkony na jižním dvorním průčelí, akumulční nádrž“ (výrok I. společného povolení“). V podmínce č. 5 výroku II. společného povolení je zcela jednoznačně uvedeno, že *balkony budou na jižním průčelí stavby v 1. – 4. NP po obou stranách schodišťového rizalitu*. Je zjevné, že stavba byla společným povolením umístěna a povolena pro stavební záměr, který počítal s osazením 2. až 4. nadzemního podlaží domu balkóny. Snaha žalovaného relativizovat tuto závaznou podmínku umístění stavby nemá ve společném povolení nejmenší oporu. Jeho tvrzení uvedené ve vyjádření k žalobě, že „nikde v textu výroku II. ani společného rozhodnutí není uložena povinnost stavebníkovi tyto balkóny realizovat jako nezbytně nutnou podmínku provedení celé stavby“ zkrátka není pravdivé a žalobcům je třeba přitakat v tom, že touto logikou žalovaný vyprázdnil smysl podmínek vtělených do společného povolení podle § 94p stavebního zákona. Smysl osazení stavby balkóny již od 2. nadzemního podlaží dozajista spočívá v tom, aby nástavba (s balkóny) nepůsobila vizuálně*

rušivě a celý dům působil jako jeden celek. Tento architektonický (resp. urbanistický) záměr byl osazením balkónů pouze v horní části domu zcela popřen.

39. Stavebník si nemůže vybírat, které podmínky při realizaci povoleného stavebního záměru dodrží a v jakém rozsahu tak učiní. Podle § 118 odst. 1 stavebního zákona je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona. Povolením stavby se přitom rozumí i společné povolení podle § 94p stavebního zákona. Soud k tomu doplňuje, že na věci nemůže nic změnit ani zápis ve stavebním deníku, který osvědčuje, že zaměstnanec odboru památkové péče dne 17. 8. 2021 konstatoval, že doporučuje povolení užívání stavby. Toto prohlášení je pro žalovaného zcela nezávazné a podmínku týkající se balkónů uvedenou ve společném povolení žádným způsobem nezneplatňuje. Ani předchozí vyjádření Národního památkového ústavu v tom směru, že umístění balkónů na dvorní části domu je vyloučeno, nikterak nelegitimizuje finální provedení stavby, jež se má řídit podmínkami společného povolení.
40. Zákonodárce počítá s tím, že se od stavební dokumentace schválené stavebním povolením může stavebník za určitých okolností odchýlit, ať již z jakýchkoliv důvodů. S cílem umožnit řešení takových situací zakotvil institut změny stavby před jejím dokončením podle § 118 stavebního zákona, resp. v případě nepatrnějších změn institut tzv. nepodstatných odchylek.
41. Osazení předmětné stavby balkóny pouze v její horní části nelze v žádném případě označit za nepatrnou odchylku. Za nepatrnou odchylku se podle § 118 odst. 7 stavebního zákona považují pouze takové změny, jimiž se (mimo jiné) *nemění vzhled stavby*. Odchylka spočívající v neosazení dvou spodních pater domu balkóny do vzhledu stavby významně zasahuje, neboť je vizuálně patrná na první pohled (což je zřejmé i z výkresů dokumentace o skutečném provedení stavby).
42. Ze správního spisu ostatně ani neplyne, že by stavebník anebo žalovaný v souvislosti s balkóny argumentovali nepatrnými odchylkami. Stavebník ve formulářové žádosti o udělení kolaudačního souhlasu uvedl, že stavba nebyla provedena s nepodstatnými odchylkami od uvedených dokumentů nebo od projektové dokumentace. Soud považuje za zarážející, že žalovaný takové žádosti bez výhrad vyhověl a vydal napadené rozhodnutí, ačkoliv součástí správního spisu je dokumentace skutečného provedení stavby, z níž je patrné, že nebyly realizovány všechny balkóny a výtah se prodloužil o 1 patro. Nutno podotknout, že oproti neosazení spodních pater balkóny si stavebník byl, pokud jde o prodloužení výtahu, vědom toho, že se jedná o zásadní změnu, a vyžádal si od ochrany památkové péče souhlas s takovou změnou. O připsuštění změny spočívající v prodloužení výtahu vydal odbor památkové péče dne 16. 3. 2021 osvědčení.
43. Co se týče nerealizování části výtahů, stavebník nepožádal ani o změnu stavby před jejím dokončením, což je cesta, kterou dle názoru soudu zvolit měl, a to vzhledem k významu této změny oproti původní projektové dokumentaci stavby.
44. Soud dává žalobcům za pravdu rovněž v tom, že *Prohlášení GP a statika* ze dne 6. 7. 2021 není dostatečně průkazné pro závěr o nemožnosti realizace balkónů. V tomto prohlášení se pouze uvádí, že na místě bylo zjištěno, že balkóny nelze realizovat dle stavebního povolení, a samotní statikové (jedním z architektů podepsaných na tomto prohlášení je Ing. arch. K., projektantka původní schválené projektové dokumentace) v něm uvádějí, že „je nutno je přehodnotit a nově projednat na příslušných úřadech.“ K žádnému novému projednání balkónů před příslušnými úřady nicméně nedošlo. Soud k tomu dodává, že stavbu, k níž bylo vydáno společné povolení a která měla zahrnovat i balkóny v 1. – 4. NP na jižním průčelí stavby,

nepochybně rovněž posuzoval statik, který při zvažování možnosti osazení domu balkóny zajisté dospěl ke kladnému závěru. Ze zmíněného *Prohlášení GP a statika* ze dne 6. 7. 2021 nelze ani v nejmenším zjistit důvody, které by srozumitelně vysvětlovaly, proč je stavba dle původní projektové dokumentace v části týkající se balkónů nerealizovatelná a předchozí statické posouzení této stavby chybné.

45. Žalovaný při vydání napadeného rozhodnutí vycházel z toho, že dle § 122 odst. 3 stavebního zákona lze udělit kolaudační souhlas také k části stavby, která je schopná samostatného užívání. Odvolával se přitom na to, že je běžnou praxí zkolaudovat samostatně např. výtah. Z napadeného rozhodnutí však nevyplývá, že by jeho obsahem bylo pouze povolení k užívání relativně oddělitelné části stavby. Koneckonců, jak už soud uvedl výše, i sám stavebník ve formulářové žádosti o udělení kolaudačního souhlasu uvedl, že stavba nebyla provedena s nepodstatnými odchylkami od ověřených dokumentů nebo od projektové dokumentace. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí dokonce plyne, že žalovaný evidoval změnu v osazení stavby balkóny, nicméně ji nepovažovat za jakoukoliv překážku k udělení kolaudačního souhlasu. Žalobní námitku, že stavebník balkóny v souladu se stavebním povolením nerealizuje, sice žalovaný označil za nepodloženou domněnku, nicméně právní stav, který vydáním napadeného rozhodnutí nastolil, neposkytuje žádnou záruku, že stavebník v budoucnu podmínku společného povolení týkající se balkónů naplní. Stavebníkovi bylo ve výsledku napadeným rozhodnutím povoleno užívání stavby tak, jak ji zrealizoval, tj. odchýlně od původní projektové dokumentace a v rozporu se společným povolením. Lapidárně řečeno, nyní stavebník nemá žádný důvod k tomu podmínky společného povolení naplnit a balkóny v nižších patrech doplňovat.
46. Soud k tomu dodává, že dle vymezení rozsahu umísťované stavby podle výroku I. společného povolení je za část stavby nutno považovat „Balkony na jižním dvorním průčelí“ a nikoliv jednotlivé balkóny, které stavebník realizoval. Soud si je vědom toho, že každý z balkónů je možné užívat samostatně, odmítá však akceptovat názor, že by bylo v případě bytového domu běžnou praxí kolaudovat samostatně jednotlivé balkóny.
47. Žalobní námitku, která se týkala svodu dešťové vody ze střech, soud důvodnou neshledal. Žalobci v ní tvrdili, že v důsledku nedostatečné kapacity svodů okapů se tvoří rozsáhlé kaluže. Tuto výtku vůči stavbě vznesli poprvé až v žalobě, aniž by bylo zřejmé, které konkrétní svody okapů mají na mysli (z projektové dokumentace i dokumentace o skutečném provedení stavby je patrné, že okapových svodů je na stavbě více), nebo kde se podle nich kaluže tvoří. Není jasné, zda vytýkají žalovanému, že udělil souhlas s užíváním stavby se svody okapů, které jsou v rozporu se společným povolením, anebo zda napadají vadné provedení stavby jako takové. Žalobci formulovali tuto žalobní námitku příliš obecně (sice avizovali, že ji ještě v průběhu řízení před soudem doplní o další tvrzení a doloží odborné vyjádření, k tomu ale do dne vydání tohoto rozsudku nedošlo). Námitka týkající se okapů tak není způsobila založit důvodné pochybnosti o zákonnosti napadeného rozhodnutí.
48. Lze uzavřít, že napadené rozhodnutí je v rozporu s § 122 odst. 3 a § 118 odst. 1 větou první stavebního zákona. Žalovaný jím totiž udělil souhlas s užíváním stavby, která nesplňuje jednu z podmínek společného povolení, jež se týká realizace balkónů. Soud proto podle § 78 odst. 1 s. ř. s. napadené rozhodnutí pro nezákonnost zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V dalším řízení bude na žalovaném, aby zvážil, prostřednictvím kterých institutů stavebního zákona má reagovat na stavebníkovu žádost o udělení kolaudačního souhlasu, která zjevně neodpovídá stavebnímu povolení ani projektové dokumentaci, pro kterou byla stavba povolena.

49. Právním názorem vysloveným v tomto zrušovacím rozsudku je žalovaný v dalším řízení vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
50. Ve druhém výroku rozsudku soud v souladu s § 60 odst. 1 věta první s.ř.s. přiznal žalobcům, kteří měli ve věci z procesního hlediska úspěch, právo na náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení. Ty jsou u každého ze žalobců tvořeny jednak zaplaceným soudním poplatkem za řízení o žalobě ve výši 3 000 Kč a dále náklady za jeho právní zastoupení advokátem. Dne 31. 1. 2023 advokát, který původně žalobce v řízení o žalobě zastupoval, oznámil soudu, že zastupování žalobců ukončil. Ústavní soud však v nálezu ze dne 20. 6. 2017, sp. zn. II. ÚS 3394/16 vyslovil závěr, že pokud byl účastník řízení úspěšný a byl po část řízení zastoupen advokátem, má nárok na náhradu i těch nákladů řízení, jež spočívají v úkonech, které činil v jeho zastoupení zmocněný advokát. Advokát po část řízení o žalobě zastupoval oba žalobce. Podle § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), jde-li o společné úkony při zastupování nebo obhajobě dvou nebo více osob, náleží advokátovi za každou takto zastupovanou nebo obhajovanou osobu mimosmluvní odměna snižovaná o 20 %. Náklady vynaložené na zastoupení advokátem spočívají u každého ze žalobců v odměně za dva úkony právní služby (převzetí zastoupení a sepsání žaloby), přičemž sazba odměny za jeden úkon činí podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu 2 480 Kč (3 100 Kč - 20 % za společné zastupování). K tomu je nutno u každého ze žalobců připočíst dvě paušální částky ve výši 300 Kč připadající na tyto úkony právní služby (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Celková výše náhrady nákladů řízení tak u každého ze žalobců činí 8 560 Kč.
51. Soud neuložil žádné z osob zúčastněných na řízení žádnou povinnost a neshledal ani důvody hodné zvláštního zřetele, pro které by některé z nich mohl přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Proto ve třetím výroku tohoto rozsudku v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. rozhodl, že osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení. Závěrem soud podotýká, že přesvědčení stavebníka, že podaná žaloba představuje jakousi formu nátlaku, není důvodem pro přiznání nákladů řízení, neboť toto své tvrzení stavebník ničím nedoložil a jeho opodstatněnost neplyne ze správního ani soudního spisu.

Poučení:

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

Praha 26. září 2023

Mgr. Martin Kříž v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.