



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Rutsche a soudkyň Mgr. Heleny Konečné a JUDr. Martiny Küchlerové, Ph.D. ve věci

žalobkyně: **I. A.**
zastoupena JUDr. Lukášem Haasem, advokátem
se sídlem Nerudova 866/27, Pražské Předměstí, Hradec Králové

proti
žalovanému: **Krajský úřad Královéhradeckého kraje**
se sídlem Pivovarské náměstí 1245, Hradec Králové

za účasti: **1. Ing. J. T.**
2. Mgr. Z. T.

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. října 2023, č. j. KUKHK-20087/UP/2023 (Hš),

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:

I. Předmět řízení

1. Rozhodnutím označeným v záhlaví tohoto rozsudku žalovaný sice formálně změnil, fakticky ale potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Trutnov, odboru výstavby (dále také jen „Stavební úřad“), ze dne 11. 4. 2023, č. j. MUTN 41803/2023, sp. zn. 2015/7060/v/KOP, kterým Stavební úřad podle § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „správní řád“), zastavil řízení zahájené dne 23. 9. 2015 na základě žádosti o dodatečné povolení stavby podané žalobkyní na stavbu „Stavební úpravy bytového domu čp. XA, X ul., obec X, část obce X – Kadeřnictví v části 1. NP a 1.PP“ (dále také jen „Stavba“), na pozemku st. p. č. XB v xx.

II. Obsah žaloby

2. V žalobě nejprve žalobkyně podrobně popsala dosavadní průběh řízení o dodatečném povolení Stavby dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni 31. 12. 2017 (dále také jen „stavební zákon“), zahájeného na základě její žádosti ze dne 23. 9. 2015. Následně vznesla 2 žalobní námitky.
3. V **prvém žalobním bodě** se věnovala problematice neplatnosti smlouvy o právu provést stavbu. Předdeslala, že dne 5. září 2017 uzavřela s O. Š. (původním spoluvlastníkem domu čp. XA na adrese xxxx) smlouvu o právu provést stavbu – stavební úpravy společného domu. Touto smlouvou v řízení o dodatečné povolení stavebních úprav dokládala své právo provést předmětné stavební úpravy na uvedeném domě.
4. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvádí, že předmětná smlouva je neplatná z důvodu její neurčitosti, a proto je nutné, aby ve smyslu ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona účinného ke dni 31. prosince 2017 předložila žalobkyně novou smlouvu o právu provést stavbu se současnými spoluvlastníky domu (manželi T. – osoby zúčastněné na řízení). S tímto právním názorem žalovaného však žalobkyně nesouhlasí.
5. Jednak předmětná smlouva byla již žalobkyní předložena jako důkaz k prokázání práva provést stavební úpravy v roce 2017 s tím, že Stavební úřad svým rozhodnutím ze dne 27. dubna 2018, č. j. MUTN 37044/2018, předmětné stavební úpravy dodatečně povolil. Tedy dle Stavebního úřadu byla smlouva uzavřená s O. Š. platná a dostačující pro vydání rozhodnutí. Citované rozhodnutí Stavebního úřadu sice bylo odvolacím rozhodnutím žalovaného ze dne 6. srpna 2018, č. j. KUKHK-22675/UP/2018/Kd, zrušeno, avšak pouze z důvodu, že pro účely provozovny k prodeji kávy a čaje nebyla žalobkyní zhotovena nezbytná parkovací stání. I žalovaný tedy posoudil smlouvu uzavřenou s Ondřejem Štěpánkem jako platnou a dostačující.
6. Teprve až v rozhodnutí z 30. ledna 2023, č. j. KUKHK-36965/UP/2022 (Hš.), žalovaný poprvé uvedl právní názor, že předmětná smlouva o právu provést stavbu uzavřená s O. Š. je neplatná a že žalobkyně je tak povinna předložit novou smlouvu uzavřenou se současnými spoluvlastníky domu. To však bylo pro žalobkyni zcela nemožné, neboť žalobkyně má se současnými spoluvlastníky manžely Tancibudkovými rozpory a oni s žalobkyní novou smlouvu o právu provést stavbu nejsou ochotni uzavřít.
7. Žalobkyně vyjádřila přesvědčení, že žalovaný předmětnou smlouvu o právu provést stavbu ze dne 5. září 2017 uzavřenou s O. Š. posoudil nesprávně. Nerozumí tomu, z

jakého důvodu ji vyhodnotil jako neplatnou a nedostačující. Předmětná smlouva je podle ní zcela určitá a pro účely dodatečného povolení již provedených stavebních úprav dostačující. Zdůraznila, že manželé T. se stali podílovými spoluvlastníky domu na základě kupní smlouvy uzavřené s O. Š.. Tedy vstoupili do všech jeho práv a povinností a jsou tedy i vázání předmětnou smlouvou. Rovněž je podle ní podstatné, že veškeré stavební úpravy byly žalobkyní provedeny před tím, než se osoby zúčastněné na řízení staly podílovými spoluvlastníky domu. Je tedy zcela nepřiměřené, aby na žalobkyni bylo žalovaným požadováno, aby s nimi uzavírala novou smlouvu o právu provést stavbu na stavební úpravy provedené již předtím, než se vůbec staly podílovými spoluvlastníky domu.

8. Ve **druhém žalobním bodě** žalobkyně vytýkala stavebním úřadům obou stupňů nesprávnou aplikaci zákonných ustanovení. Ty vyšly z předpokladu, že předmětné řízení bylo zahájeno podáním ze září 2015, tedy v době účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2017, a proto je nutné aplikovat na dané řízení právní úpravu účinnou ke dni 31. prosinci 2017, zejména pak ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
9. Tento právní názor považuje žalobkyně za nesprávný. Nebylo vzato v potaz, že žalobkyně v průběhu řízení svou žádost měnila v návaznosti na nově provedené stavební úpravy, kdy poslední změna žádosti o dodatečné povolení stavby byla učiněna v měsíci červnu 2021. Dle žalobkyně je tak nutné s ohledem na prováděné změny žádosti aplikovat na danou věc právní úpravu účinnou ke dni předmětné změny návrhu. Tedy pokud žádost o dodatečné povolení stavby byla změněna návrhem žalobkyně v měsíci červnu 2021, pak je nutné postupovat dle právní úpravy účinné k tomuto datu, neboť změnou žádosti se dle názoru žalobkyně zruší účinky ustanovení čl. II bod 10 zákona č. 225/2017. Žalobkyně totiž v průběhu tohoto řízení prováděla další stavební úpravy Stavby, o jejichž povolení po změně návrhu žádala a které v době zahájení tohoto řízení (tj. v měsíci červnu 2015) vůbec neexistovaly. Pokud by měl být aplikován stavební zákon ve znění účinném ke dni 31. prosince 2017 i na později provedené stavební úpravy, byl by takovýto postup v rozporu s účelem a smyslem ustanovení čl. II bod 10 zákona č. 225/2017.
10. Shora uvedený právní názor žalovaného podle žalobkyně v podstatě znamená, že je nabádána k tomu, aby nechala toto řízení pravomocně skončit a následně ihned podala novou žádost o dodatečné povolení stavby s tím, že v takovémto řízení bude možné použít ustanovení § 184a stavebního zákona, jehož aplikace se však žalobkyně domáhá již v tomto správním řízení, což by vedlo k povolení Stavby.
11. Dle právního názoru žalobkyně je tak na daný případ možné ustanovení § 184a stavebního zákona aplikovat již nyní. Dále vyjádřila názor, že pro účely vydání souhlasu ve smyslu ustanovení § 184a stavebního zákona postačují 2/3 hlasů spoluvlastníků, neboť se jedná o významnou záležitost. V daném případě se však nejedná o situaci dle § 1132 občanského zákoníku, neboť dodatečným povolením již zrealizovaných stavebních úprav nedochází k zatížení stavby, ani nedojde k omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než 10 let.
12. Protože na základě hlasování spoluvlastníků Stavby bylo přijato 78,4 % hlasů (tj. více jak 2/3 hlasů) následující usnesení: *„Spoluvlastníci tímto ve smyslu § 184a StZ souhlasí s provedením stavebních úprav přízemí a suterénu Stavby – kadeřnictví v části 1. NP a 1. PP*

Stavby a jejich dodatečným povolením dle § 129 odst. 3 StZ.“, správce nemovitosti (kterým je rovněž žalobkyně) zaslal řádně a včas nadepsanému správnímu orgánu souhlas vlastníka dle § 184a stavebního zákona. Správnost tohoto svého názoru podpořila odkazem na metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj.

13. Závěrem vytkla žalovanému, že se s těmito jejími argumenty ohledně aplikace a existence souhlasu dle § 184a stavebního zákona nikterak nezabýval. Navrhla proto, aby krajský soud žalované rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

14. Žalovaný k věci uvedl, že žalobkyně sama přiznává, že v průběhu řízení o dodatečném povolení stavebních úprav svou žádost několikrát změnila, ať už co do účelu užívání tak s tím souvisejícím povolením dalších stavebních úprav. Z toho důvodu nelze aplikovat smlouvu o právu provést stavbu uzavřenou dne 5. 9. 2017 mezi žalobkyní a O. Š., právním předchůdcem manželů T.. To zvláště za situace, kdy poslední změny byly doplněny v červnu 2021, tedy téměř čtyři roky po uzavření zmíněné smlouvy, kdy žalobkyně po několikáté změnila obsah své žádosti. Ke dni 30. 6. 2021 navíc nabyli spoluvlastnictví manželé T.. Nadto žalovaný dodal s odkazem na odůvodnění napadeného rozhodnutí, že smlouva o právu provést stavbu ze dne 5. 9. 2017 není zapsána v katastru nemovitostí.
15. Žalovaný dodal s odkazem na obsah správního spisu, že rozhodnutím Městského úřadu Trutnov ze dne 2. 9. 2022, č. j. MUTN 87892/2022, nebyly stavební úpravy s účelem užívání Kadeřnictví v části 1. NP a 1. PP dodatečně povoleny, jak v žalobě zmiňuje žalobkyně, nýbrž tímto usnesením Stavební úřad podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu řízení o dodatečném povolení stavby zastavil. Přitom uvedené rozhodnutí bylo v odvolacím řízení rozhodnutím ze dne 30. 1. 2023, č. j. KUKHK-36965/UP/2022 (Hš.), zrušeno právě z důvodu, že Stavební úřad zamítl žádost pro nedoložení souhlasu podle § 184a stavebního zákona. Přitom byl dle názoru krajského úřadu Stavební úřad povinen řízení dokončit podle stavebního zákona ve znění účinném ke dni 31. 12. 2017, kdy ustanovení § 184a neplatilo, resp. stavební zákon takové ustanovení vůbec neobsahoval. V rámci právního názoru vysloveného v předchozích rozhodnutích žalovaný coby odvolací orgán mimo jiné zavázal Stavební úřad k povinnosti požadovat doložení smlouvy podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
16. Žalovaný dále vyjádřil nesouhlas s názorem žalobkyně o možné aplikaci ustanovení § 184a stavebního zákona, neboť řízení bylo zahájeno podáním žádosti, tedy v září 2015, v době účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. 12. 2017, a proto je nutné v návaznosti na čl. II bod 10 zákona č. 225/2017 Sb. aplikovat na dané řízení právní úpravu účinnou ke dni 31. 12. 2017.
17. K námitce nedostatečného vypořádání odvolacích námitek žalovaný zopakoval, že na řízení zahájené dnem podání žádosti, o níž přitom nebylo ke dni 31. 12. 2017 pravomocně rozhodnuto, se vztahuje stavební zákon ve znění účinném ke dni 31. 12. 2017. Ustanovení § 184a pak stavební zákon v tu dobu vůbec neobsahoval. Krajský úřad tak považuje námitky týkající se možné aplikace uvedeného ustanovení za vypořádané již samotným zdůvodněním, že toto ustanovení použít vůbec nelze. Proto další námitky týkající se jeho možné aplikace, potřebné většiny hlasů spoluvlastníků či tvrzeného rozporu s metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj nijak podrobněji nevypořádal, neboť nemohou být námitkami směřujícími do vedeného řízení.
18. V ostatním se žalovaný plně odkázal na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí. A navrhnul, aby krajský soud žalobu pro její nedůvodnost zamítnul.

IV. Skutkové a právní závěry krajského soudu

19. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů v řízení podle části třetí hlavy první a druhé dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "s. ř. s."). Učinil tak bez nařízení

jednání, protože s takovým postupem žalovaný souhlasil výslovně, žalobkyně souhlasila postupem dle § 51 odst. 1 věty první s. ř. s. O věci usoudil následovně.

20. Na úvod předesílá, že není smyslem soudního přezkumu podrobně opakovat již jednou vyřčené, a proto se může soud v případech shody mezi názorem soudu a odůvodněním žalobou napadeného rozhodnutí odkazovat na toto odůvodnění (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, čj. 8 Afs 75/2005-130, publikovaný pod č. 1350/2007 Sb. NSS, či rozsudky téhož soudu ze dne 2. 7. 2007, č. j. 4 As 11/2006-86, a ze dne 29. 5. 2013, čj. 2 Afs 37/2012-47; všechna zde citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz).
21. Dodává ještě, že povinnost posoudit všechny žalobní námitky neznamena, že správní orgán (jakož i správní soud) je povinen reagovat na každou dílčí argumentaci a tu obsáhle vyvrátit, neboť jeho úkolem je vypořádat se s obsahem a smyslem žalobní argumentace (srov. rozsudek NSS ze dne 3. 4. 2014, č. j. 7 As 126/2013-19). Anebo jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 4. 2014, č. j. 7 Afs 85/2013, který lze aplikovat nejen na odůvodnění rozsudku soudu, ale analogicky a logicky i na odůvodnění rozhodnutí správních orgánů: „...přestože je třeba z hlediska ústavních principů důsledně trvat na povinnosti dostatečného odůvodnění rozhodnutí, nemůže být tato povinnost chápána dogmaticky. Rozsah této povinnosti se totiž může měnit podle povahy rozhodnutí a musí být posuzován s ohledem na okolnosti každého jednotlivého případu. Podstatné podle názoru Nejvyššího správního soudu je, aby se správní soud ve svém rozhodnutí vypořádal se všemi stěžejními námitkami účastníka řízení, což může v některých případech konzumovat i vypořádání některých dílčích a souvisejících námitek.“ K tomu také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 6. 2017, č. j. 7 Ads 74/2017 – 31, dle něhož „není povinností správního soudu reagovat na každý dílčí argument uplatněný v podání a ten obsáhle vyvrátit; úkolem soudu je uchopit obsah a smysl argumentace a vypořádat se s ní (podpůrně srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 201/04, I. ÚS 729/2000, I. ÚS 116/05, IV. ÚS 787/06, III. ÚS 989/08, III. ÚS 961/09, IV. ÚS 919/14, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014 - 43).“
22. Připomíná rovněž, že dle § 75 odst. 2 věty první s. ř. s. soud přezkoumává napadené výroky rozhodnutí v mezích žalobních bodů. Ohledně této problematiky odkazuje na závěry rozsudku rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78: „... je třeba současně zdůraznit, že správní soudnictví je ovládáno zásadou dispoziční a koncentrační; od žalobce, který vymezuje hranice soudního přezkumu, se tedy oprávněně žádá procesní zodpovědnost. Soud za něj nesmí nahrazovat jeho projev vůle a vyhledávat na jeho místě vady napadeného správního aktu. Proto také, jak výše uvedeno, musí vymezení žalobního bodu - a setrvání na těchto mezích i v dalších fázích řízení - garantovat zásadu rovnosti účastníků řízení; stanoví tak i žalovanému meze jeho obrany, tedy to, k čemu se má vyjádřit a k čemu má předložit protiargumenty. Jestliže žalobní bod těmto požadavkům vyhovuje, je projednání způsobilý v té míře obecnosti, v níž je formulován, a případně - v mezích této formulace - v průběhu řízení dále doplněn. K tomu je ale třeba dodat, že míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod - byť i vyhovující - obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta.“

Skutková zjištění

23. A nyní k samotné projednávané věci. Z obsahu správního spisu krajský soud zjistil, že žalobkyně podala u Stavebního úřadu dne 23. 9. 2015 (pozn. krajského soudu - všichni zúčastnění uvádějí den 29. 9. 2015, ale podací razítko podatelny Stavebního úřadu je z 23. 9. 2015; to však nemá pro posouzení věci relevantní význam) žádost o dodatečné povolení stavebních úprav bytového domu čp. XA v xxx (dále také jen „dům čp. XA“), kdy žádala o dodatečné schválení stavebních úprav – cukrárny a kavárny. Následně však žalobkyně svou žádost ještě změnila a rozhodnutím Městského úřadu Trutnov ze dne 3. 4. 2017, č. j. 31925/2017, tak byly stavební úpravy dodatečně povoleny s účelem užívání „provozovna pro prodej kávy, čaje a doplňkového sortimentu“. Toto rozhodnutí však bylo následně v odvolacím řízení žalovaným zrušeno rozhodnutím ze dne 25. 7. 2017, č. j. KUKHK-18994/UP/2017/Kd. Dlužno dodat, že již v odůvodnění tohoto zrušujícího rozhodnutí se hovoří o tom, že bude nezbytné s ohledem na vlastnické poměry stran domu čp. XA ze strany stavebníka doložit smlouvu o právu provést stavbu dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona a že se taková smlouva ve správním spise dosud nenachází.
24. Následně byla do správního spisu ze strany žalobkyně k výzvě Stavebního úřadu ze dne 24. 8. 2017 doložena „Smlouva spolumajitelů domu xx XA o právu provést stavbu a změnu užívání“ (dále také jen „Smlouva“) včetně jejích dvou příloh uzavřená dne 5. 9. 2017 tehdejšími spoluvlastníky společných částí domu čp. XA, tedy žalobkyní (vlastnice 98/125) a O. Š. (vlastník 27/125). Vyhodnocení obsahu Smlouvy se krajský soud bude věnovat níže, v nalézací části odůvodnění tohoto rozsudku. V tuto chvíli jenom poznamenává, že Smlouva byla do správního spisu založena společně s projektovou dokumentací projektanta Ing. J. V. týkající se stavebních úprav domu čp. XA, která byla vyhotovena v listopadu 2017.
25. Následně Městský úřad Trutnov svým rozhodnutím ze dne 27. 4. 2018, č. j. MUTN 37044/2018, předmětné stavební úpravy opět dodatečně povolil, avšak toto rozhodnutí bylo rozhodnutím odvolacího orgánu ze dne 6. 8. 2018, č. j. KUKHK-22675/UP/2018/Kd, znovu zrušeno. Stěžejním důvodem zrušení rozhodnutí Stavebního úřadu byla skutečnost, že žalobkyně neměla zajištěné parkovací stání k dané provozovně. V odůvodnění tohoto rozhodnutí žalovaný konstatoval k jedné z odvolacích námitek, že obsah Smlouvy lze z hlediska požadavků § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona akceptovat.
26. Žalobkyně se poté rozhodla změnit účel užívání předmětných prostor, kdy namísto provozovny pro prodej kávy a čaje a doplňkového sortimentu dne 30. 6. 2021 pozměnila žádost o dodatečné povolení stavebních úprav tak, že žádá jejich povolení za účelem užívání „Kadeřnictví v části 1. NP a 1. PP“ domu čp. XA. Městský úřad Trutnov rozhodnutím ze dne 2. 9. 2022, č. j. MUTN 87892/2022, předmětné řízení zastavil (v žalobě žalobkyně chybně uvedla, že měl stavební úpravy znovu dodatečně povolit). Učinil tak z toho důvodu, že přes jeho výzvu žalobkyně nedoložila jím požadovaný souhlas ve smyslu § 184a stavebního zákona. Toto usnesení o zastavení řízení však opět bylo zrušeno rozhodnutím žalovaného coby odvolacího orgánu ze dne 30. 1. 2023, č. j. KUKHK-36965/UP/2022 (Hš). Stěžejní důvod spočíval v tom, že Stavební úřad chybně vyzýval žalobkyni k předložení souhlasu dle § 184a stavebního zákona, přestože řízení musí být vedeno dle stavebního zákona ve znění účinném k 31. 12. 2017, které tento právní institut neznalo. Dále žalovaný vyslovil názor, že z důvodů, které v odůvodnění

svého rozhodnutí popsal, nelze Smlouvu považovat za řádnou smlouvu ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, a že proto Stavební úřad musí stavebnici k předložení takové smlouvy jako jednoho z nezbytných podkladů pro povolení předmětných stavebních úprav (ve smyslu znění § 110 odst. 2 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017) domu čp. XA znovu vyzvat.

27. Následně tak Stavební úřad vyzval žalobkyni k předložení nové smlouvy o právu provést stavbu dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona účinného ke dni 31. prosince 2017, a to výzvou ze dne 23. 2. 2023, č. j. MUTN 23400/2023, v níž ji současně poučil o následcích nevyhovění této výzvě. Protože tak žalobkyně neučinila, řízení o dodatečném povolení stavebních úprav rozhodnutím ze dne 11. 4. 2023, č. j. MUTN 41803/2023, zastavil. K odvolání žalobkyně žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím sice usnesení o zastavení řízení změnil, ovšem pouze formálně, když v jeho výroku opravil tam uvedenou účinnost aplikovaných zákonných ustanovení. Jinak usnesení Stavebního úřadu o zastavení daného řízení potvrdil.

Právní závěry

28. Krajský soud nejprve považuje za vhodné ocitovat ta zákonná ustanovení, jejichž aplikace je pro právní posouzení dané věci rozhodující.
29. Dle čl. II (Přechodná ustanovení) bodu 10 zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů. Uvedený zákon nabyl právní účinnosti 1. 1. 2018.
30. Dle 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017 stavebník k žádosti (o stavební povolení – pozn. soudu) připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“).
31. Dle 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2018 stavebník k dané žádosti připojí souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona.
32. Krajský soud považuje za vhodné se nejprve vypořádat s důvodností **druhého žalobního bodu**, v němž žalobkyně vytýkala stavebním úřadům obou stupňů aplikaci nesprávných zákonných ustanovení. Vyjádřila názor, že předmětné správní řízení mělo probíhat podle znění stavebního zákona ve znění účinném po 1. 1. 2018, konkrétně že mělo být aplikováno znění § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění účinném po tomto datu (tedy že měl být aplikován institut souhlasu k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona, který do 31. 12. 2017 stavební zákon neznal).
33. Tuto žalobní námitku krajský soud důvodnou neshledal. Plně se ztotožňuje se závěry stavebních úřadů obou stupňů ohledně posouzení této právní otázky a odkazuje na ně. Není sporu o tom, že předmětné správní řízení o dodatečné povolení stavebních úprav (Stavby) bylo zahájeno na základě žádosti žalobkyně, která byla Stavebnímu úřadu doručena v září 2015.

34. Jak plyne ze shora citovaného čl. II (Přechodná ustanovení) bodu 10 zákona č. 225/2017 Sb., správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů, přičemž zákon nabyl právní účinnosti 1. 1. 2018.
35. Předmětné správní řízení tak bylo správně dokončeno podle znění stavebního zákona účinného do 31. 12. 2017. Pro tento závěr není vůbec relevantní, že v průběhu řízení docházelo ke změnám žádosti stran účelu užívání provedených stavebních úprav, resp. že k poslední takové změně žádosti došlo 30. 6. 2021. Stavební úřady byly i nadále povinny dokončit stavební řízení podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2017.
36. V důsledku tohoto právního závěru se tak stavební úřady nemusely zabývat institutem souhlasu k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona, potažmo tedy podklady ze dne 20. 8. 2022 založenými do správního spisu žalobkyní (Oznámení výsledku podílových spoluvlastníků a Souhlas spoluvlastníků nemovité věci dle § 184a StZ). Nemusely tak proto ani podrobněji reagovat na ty odvolací námitky, v nichž se žalobkyně coby odvolatel proti rozhodnutí Stavebního úřadu o zastavení řízení věnovala aplikaci tohoto institutu v souvislosti s § 1132 občanského zákoníku a metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj. Žalobní výtky, že se s těmito námitkami žalovaný nikterak nevypořádal, tak není vůbec na místě. Stejně tak na tyto pasáže druhého žalobního bodu nebude podrobněji reagovat ani krajský soud, bylo by to zcela nadbytečné.
37. Krajský soud se tak může vrátit k posouzení důvodnosti **prvého žalobního bodu**.
38. Předně nutno konstatovat, že ani žalobkyně nepochybně, že z její strany bylo nutno v zahájeném stavebním řízení předložit doklad o právu provést stavbu ve smyslu § 110 odst. 1 písm. a) stavebního zákona ať už ve znění účinném do 31. 12. 2017 nebo po něm. Je toho názoru, že mělo být postupováno ve znění účinném od 1. 1. 2018 (viz druhý žalobní bod), ale pro případ, že by mělo být postupováno ve znění účinném do 31. 12. 2017, je přesvědčena, že doklad o právu provést Stavbu stavebním úřadům předložila, a to shora citovanou Smlouvu.
39. Ještě považuje krajský soud za vhodné upozornit z obsahu správního spisu na zrušující rozhodnutí žalovaného z 25. 7. 2017, v němž upozornil Stavební úřad, že ve správním spise se nenachází smlouva o právu provést Stavbu dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Stavební úřad následně žalobkyni k předložení takové smlouvy vyzval, v důsledku čehož žalobkyně předložila Smlouvu ze dne 5. 9. 2017. Krajský soud dále nepřehlédl, že z odůvodnění zrušujícího rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 8. 2018 plyne, že k jedné z odvolacích námitek žalovaný konstatoval, že obsah Smlouvy „lze z hlediska požadavků § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona akceptovat“.
40. V dalším průběhu řízení (konkrétně ve zrušujícím rozhodnutí ze dne 30. 1. 2023) však žalovaný od tohoto závěru upustil a Smlouvu vyhodnotil jako neplatnou pro její neurčitost a poukázal i na to, že na základě Smlouvy nebyl realizován vklad práva stavby do katastru nemovitostí. Na tyto své závěry v napadeném rozhodnutí odkázal formou citace z příslušné části odůvodnění svého rozhodnutí ze dne 30. 1. 2023 (viz str. 6 až 8 napadeného rozhodnutí), dané problematice se pak věnoval i v reakci na konkrétní odvolací námitku žalobkyně (viz str. 9 až 10 napadeného rozhodnutí). Dle krajského soudu změnil žalovaný svůj právní názor stran posouzení Smlouvy důvodně, jeho závěr

obsažený ve zrušujícím rozhodnutí ze dne 6. 8. 2018 krajský soud za správný a relevantně odůvodněný nepovažuje.

41. O tom, že právo stavby na základě Smlouvy nebylo zapsáno do katastru nemovitostí, čímž by vzniklo jako samostatná nemovitá věc, není sporu, opak netvrdí ani žalobkyně. Krajský soud tak plně souhlasí se závěrem žalovaného z této skutečnosti vyplývajícím, tedy že Smlouva nezavazuje právní nástupce O. Š., majitele minoritního podílu společných prostor domu čp. XA v době uzavření Smlouvy, který z toho titulu Smlouvu se žalobkyní uzavřel. Právními nástupci O. Š. v pozici spoluvlastníků společných prostor domu čp. XA se stali od 30. 6. 2021 manželé T., osoby zúčastněné na řízení. Jak plyne z obsahu správního spisu (viz jejich vyjádření ze 7. 10. 2022 k odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Stavebního úřadu o zastavení řízení), ale i např. z obsahu žaloby, ti s obsahem Smlouvy, jakož i s provedenými stavebními úpravami nesouhlasí.
42. Krajský soud se ztotožňuje rovněž se závěry žalované, že Smlouva je zcela neurčitá. Z jejího obsahu není možné dovodit, s jakými stavebními úpravami že to O. Š. vlastně souhlasí (smlouva obsahuje zcela obecné a nikterak specifikované pojmy a formulace jako „předložená rekonstrukce“, „změna užívání v domě“ či „nemá proti tomuto podnikatelskému záměru žádné výhrady“). Současně Smlouva uvádí, že záměr či účel podnikání a jejich soulad s Územním plánem Trutnov jsou vymezeny v přílohách č. 1 a 2. Příloha č. 1 je však pouhým opisem textové části tohoto územního plánu ohledně funkční plochy BH – Plochy bydlení v bytových domech, přílohu č. 2 pak tvoří ta část grafické části tohoto územního plánu, z níž plyne, že dům čp. XA je zařazen do funkční plochy BH. O konkrétní podobě stavebních úprav provedených žalobkyní v tomto domě tak nelze ani z obsahu Smlouvy, ani z jejích příloh nic zjistit.
43. A to krajský soud přihlédl ke skutečnosti plynoucí z obsahu správního spisu, že žalobkyně předložila Smlouvu včetně příloh Stavebnímu úřadu společně s jednou z dalších podob projektové dokumentace stavebních úprav. Nabízelo by se proto, že O. Š. souhlasil s takovou podobou těchto úprav, která bude plynout právě z této projektové dokumentace. Tak tomu ale být nemůže, protože Smlouvu podepsal 5. 9. 2017, zatímco s ní svázaná projektová dokumentace je vyhotovená až v listopadu 2017.
44. Nicméně ani tato změna žádosti nebyla ze strany žalobkyně konečná, poslední z nich uskutečnila 30. 6. 2021, kdy zažádala o dodatečné povolení stavebních úprav s účelem užívání „Kadeřnictví v části 1.NP a 1.PP“. S takovými úpravami nemohl O. Š. vyjádřit souhlas v září 2017 zcela určitě. K uvedenému dni se navíc spoluvlastníky společných prostor domu čp. XA staly osoby zúčastněné na řízení, jak už soud uvedl shora.
45. Krajský soud tak plně přisvědčuje závěrům stavebních úřadů, že z obsahu Smlouvy nelze dovodit, s jakými stavebními úpravami vyslovil O. Š. souhlas, z důvodů shora uvedených však rozhodně ne s těmi, o kterých bylo po 30. 6. 2021 vedeno stavební řízení. Smlouva tak nepředstavuje řádný doklad o právu ve smyslu ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017. Takový doklad žalobkyně Stavebnímu úřadu přes jeho výzvu nepředložila. A to přestože jím byla řádně upozorněna, že v takovém případě Stavební úřad řízení zastaví. Pokud tak za této skutkové situace učinil, postupoval zákonným způsobem. Ani tento žalobní bod tedy krajský soud důvodným neshledal.
46. Uzavírá proto, že správní orgány obou stupňů (neboť na obě jejich rozhodnutí je nutno nahlížet jako na jeden celek) dostatečným způsobem a v úplnosti zjistily skutkový stav

věci a na jeho základě dospěly i ke správným a zákonným právním závěrům. Ani správní řízení předcházející vydání těchto rozhodnutí, ani rozhodnutí samotná, tak vadou nezákonnosti nezatížily.

47. Žaloba tedy nebyla krajským soudem shledána důvodnou, neboť žádné ze žalobních námitek nepřisvědčilo; proto mu nezbylo, než ji zamítnout v souladu s ustanovením § 78 odst. 7 s. ř. s.
48. Krajský soud ještě dodává, že nepřehlédl, že osoby zúčastněné na řízení ve svém podání ze dne 16. 1. 2024, jímž se do soudního řízení přihlásily, uvedly, že ve lhůtě jednoho měsíce podají ve věci písemné vyjádření. Byť tato lhůta ke dni vydání tohoto rozsudku neuplynula, rozhodl se krajský soud na doručení tohoto avizovaného podání nečekat, veden zejména zásadou rychlosti a ekonomie řízení. Postoj osob zúčastněných na řízení k celé věci totiž zcela zřetelně plyne z obsahu správního spisu, konkrétně např. z vyjádření osob zúčastněných na řízení, které ve stavebním řízení vystupovaly v pozici jeho účastníků, k odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Stavebního úřadu o zastavení řízení (viz shora), v němž navrhovaly zamítnutí odvolání a potvrzení prvoinstančního rozhodnutí. Z obsahu jejich podání je zřejmé, že s předmětnými stavebními úpravami nesouhlasí, ostatně sama žalobkyně v žalobě uvedla totéž s dodatkem, že uzavření smlouvy o právu provést stavbu s osobami zúčastněnými na řízení je zcela nemožné. Procesní postoj osob zúčastněných na řízení v tomto soudním řízení tak bylo možné dosti dobře předvídat, jejich případné vyjádření k věci ani teoreticky nebylo způsobilé něco změnit na výrocích tohoto rozsudku, ty pak do jejich veřejných subjektivních práv nejsou způsobilé nikterak negativně zasáhnout.

V. Náklady řízení

49. Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Dle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Ve věci měl úspěch žalovaný, ten však náhradu nákladů řízení nepožadoval a krajský soud z obsahu soudního spisu ani nezjistil, že by mu nějaké náklady nad rámec výkonu běžné úřední činnosti vznikly.
50. Osobám zúčastněným na řízení náklady na řízení přiznány být nemohly. Dle § 60 odst. 5 s. ř. s. má totiž osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Taková situace v dané věci nenastala.

Poučení:

Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení účastníkům (§ 54 odst. 5 s. ř. s.)

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.

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.

Hradec Králové 8. února 2024

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu