



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jaroslava Vlašína a soudců Mgr. Radovana Havelce a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Karlínské náměstí 156/2**, se sídlem Karlínské náměstí 156/2, Praha 8, zastoupený JUDr. Zdeňkem Kramperou, advokátem se sídlem Kořenského 1107/15, Praha 5, proti žalovanému: **Úřad městské části Praha 8**, se sídlem Zenklova 1/35, Praha 8, zastoupený Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D., advokátem se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, za účasti: **Bytové družstvo Karlínské náměstí 2**, se sídlem Karlínské náměstí 156/2, Praha 8, o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 9. 2023, č. j. 15 A 5/2022 - 94,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalovaný **j e p o v i n e n** uhradit žalobci na nákladech řízení o kasační stížnosti částku 4 414 Kč k rukám jeho zástupce advokáta JUDr. Zdeňka Krampery ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Dne 5. 9. 2014 došlo k uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene (dále jen „smlouva“) mezi Městskou částí Praha 8 (dále jen „stavebník“) na straně prodávající a osobou zúčastněnou na řízení (dále jen „bytové družstvo“) na straně kupující.

Předmětem smlouvy byl pozemek parc. č. 332 v k. ú. Karlín, jehož součástí je bytový dům na adrese Karlínské náměstí 156/2 (dále jen „bytový dům“).

[2] Smluvní strany podle čl. XII.1. a XII.2. smlouvy zřídily věcné břemeno bezplatného požívání prostor č. 501 a 502 v 1. NP ve prospěch stavebníka. Podle čl. XII.3. smlouvy je obsahem věcného břemene *„zejména nerušené požívání shora specifikovaných prostor se všemi součástmi a příslušenstvím, a to i k podnikatelské činnosti, včetně práva umožnit smluvně jejich užívání jakýmkoliv třetím osobám dle výběru poživatele úplatně či bezúplatně, možnost měnit účel užívání dle potřeby poživatele či třetích osob, oprávnění provádět stavební úpravy, vydávat souhlas s podnájmem dalším osobám, jakož i veškeré další myslitelné zákonné dispozice s prostorem.“* Podle čl. XII.6. smlouvy *„[v]lastník tímto dává poživateli výslovný souhlas ke všem činnostem kdy zákon tento souhlas vlastníka nemovitosti vyžaduje, a to zejména podle stavebního zákona, živnostenského zákona, občanského zákoníku, jakož i dalších právních předpisů.“*

[3] Dne 13. 10. 2021 ohlásil stavebník postupem podle § 105 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen „stavební zákon“), stavební záměr – stavební úpravu nebytové jednotky č. 501 v bytovém domě za účelem změny jejího užívání na prodejnu potravinářských výrobků s bistro. Podle projektové dokumentace mělo dojít k odstranění stávající podlahy a vyhloubení výkopů k uložení potřebných technických rozvodů, dále k umístění nových otopných těles, vzduchotechniky s rekuperační jednotkou nebo nových kanalizačních rozvodů. Žalovaný podle § 106 stavebního zákona vydal dne 10. 11. 2021 souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru pod č. j. MCP8 46-0517/2021.

[4] Žalobce napadl souhlas žalovaného žalobou u Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“). Především v ní namítal, že stavebník v rozporu s § 105 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 184a stavebního zákona nepřipojil k ohlášení souhlas žalobce se stavebním záměrem. Žalobce měl za to, že jím budou dotčeny společné prostory v bytovém domě. Ohlášení proto nebylo úplné a žalovaný měl namísto napadeného rozhodnutí vydat usnesení o provedení stavebního řízení podle § 107 odst. 1 stavebního zákona.

[5] Městský soud žalobě napadeným rozsudkem vyhověl, rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V odůvodnění napadeného rozsudku uvedl, že souhlas se stavebními úpravami předmětného nebytového prostoru představuje věcné břemeno zřízené smlouvou ve prospěch stavebníka. Upozornil však, že stavebním záměrem má být podle projektové dokumentace zasaženo i do společných částí bytového domu, k čemuž smlouva souhlas neposkytuje. Jelikož stavebník tento souhlas nepředložil, nebylo jeho ohlášení úplné. Stavebník proto postupoval v rozporu s § 106 odst. 1 ve spojení s § 105 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

II. Kasační stížnost a vyjádření žalobce

[6] Žalovaný (dále jen „stěžovatel“) napadl rozsudek městského soudu kasační stížností z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 písm. a) a d) s. ř. s.

pokračování

[7] Stěžovatel uvádí, že bytový dům nebyl v době zřízení věcného břemene rozdělen na jednotky a byl ve vlastnictví bytového družstva. Vzhledem k tomu byl věcným břemenem zatížen celý pozemek s bytovým domem. K rozdělení na jednotky došlo až na základě prohlášení vlastníka ve smyslu § 1166 a násl. občanského zákoníku ze dne 21. 3. 2016. Vlastníkem jednotky č. 501 je stále bytové družstvo. Jelikož věcné právo lpí na věci, přechází na nabyvatele vlastnického práva. Proto podle stěžovatele došlo rozdělením bytového domu na jednotky k přechodu povinností z věcného břemene na všechny vlastníky v bytovém domě. Stěžovatel má za to, že věcné břemeno stále zatěžuje celý pozemek s bytovým domem, což potvrdil i Obvodní soud pro Prahu 8 (dále jen „obvodní soud“) ve svém usnesení ze dne 13. 6. 2022, č. j. 33 C 192/2022 - 186, kterým zamítl posesorní žalobu žalobce.

[8] Stěžovatel namítá, že městský soud sice správně vyhodnotil, že věcné břemeno představuje souhlas bytového družstva s provedením stavebních úprav ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona, avšak chybně uzavřel, že věcné břemeno není také souhlasem žalobce podle téhož ustanovení. Stěžovatel trvá na tom, že součástí věcného břemene je i možnost stavebníka měnit účel užívání nebytových jednotek a souhlas k provádění činností podle stavebního zákona. Souhlas podle čl. XII.6. smlouvy je proto třeba vnímat jako souhlas podle § 184a stavebního zákona. Jelikož přešla povinnost z věcného břemene z bytového družstva na všechny vlastníky jednotek v bytovém domě, představuje tím i souhlas žalobce. Proto stavebník žalobce o nový souhlas nežádal. Ohledně nahrazení souhlasu vlastníka ve smyslu § 184a stavebního zákona smlouvou poukazuje stěžovatel na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 12. 2021, č. j. 29 A 70/2021 - 57.

[9] Podle stěžovatele došlo ke zrušení jeho rozhodnutí v rozporu se zásadou přiměřenosti. Upozorňuje na to, že důsledkem zrušení může být rozhodnutí o odstranění provedených stavebních úprav, jelikož stavebník souhlas žalobce s jejich provedením zřejmě nezíská. Stěžovatel bude dále v důsledku zrušení rozhodnutí muset stavebníkovi zakázat užívání daného nebytového prostoru k účelu, k němuž byl kolaudačním souhlasem povolen. Tím tak zrušení rozhodnutí jeho „*nepřiměřeně zasahuje nejen do práv stavebníka, ale též do práv nájemce nebytových prostor*“, přičemž městský soud se těmito negativními důsledky vůbec nezabýval. Stěžovatel poukazuje na judikaturu zdejšího soudu, z níž dovozuje, že městský soud chybně neposuzoval dopady zrušení jeho rozhodnutí a přiměřenost zásahu do práv oprávněných osob.

[10] Nakonec stěžovatel tvrdí, že vydáním napadeného rozhodnutí nemohla být zkrácena veřejná subjektivní práva žalobce a že toto zkrácení v žalobě ani netvrdil. Podle stěžovatele je dána potřeba předložení souhlasu společenství vlastníků ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona jen tehdy, pokud se jedná o „*významný a skutečný zásah do společných částí domu*.“ V projednávané věci mělo ovšem dojít pouze k „*odstranění stávající krytiny podlahy, zavedení technických rozvodů a provedení nové lamelové dřevěné podlahy a keramické dlažby*“, což nelze považovat za takový zásah, k němuž by byl vyžadován souhlas podle § 184a odst. 1 stavebního zákona. Stěžovatel rovněž tvrdí, že jde pouze o potenciální zásah, ke kterému podle projektové dokumentace, ani podle skutečného provedení stavebních prací nedošlo. Stěžovatel uzavírá, že městský soud vyhodnotil intenzitu zásahu do společných částí bytového domu pouze formalisticky,

čímž došlo k nedostatečnému a nesprávnému právnímu posouzení, a tudíž k nepřiměřenému zásahu do práv stavebníka.

[11] Žalobce ve svém vyjádření ke kasační stížnosti zejména uvádí, že věcné břemeno je jednoznačně vymezeno – tíží pouze nebytové prostory č. 501 a 502, které jsou ve smlouvě specifikovány a zakresleny. V tomto rozsahu může stavebník nebytové prostory stavebně upravovat, k čemuž souhlas bytového družstva nepotřebuje. Společné části bytového domu pak může užívat stejně, jako by je užívalo bytové družstvo z pozice vlastníka nebytových prostor. Jelikož však mělo předmětným stavebním záměrem dojít k zásahům do společných částí bytového domu, byl stavebník pro vydání rozhodnutí stěžovatele povinen doložit k oznámení i souhlas žalobce ve smyslu § 184a odst. 1 věty třetí stavebního zákona. Souhlas udělený bytovým družstvem totiž nelze uměle rozšiřovat i na společné části bytového domu, neboť takový rozsah souhlasu ze smlouvy nevyplývá. Žalobce proto Nejvyššímu správnímu soudu navrhl, aby kasační stížnost zamítl.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[12] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas, osobou oprávněnou a proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná. Poté přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů.

[13] Kasační stížnost není důvodná.

[14] Nejvyšší správní soud se v rámci vypořádání kasačních námitek nejprve zaměřil na namítanou nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku. Platí totiž, že v případě existence této vady uvedené v § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. již zpravidla není dán prostor k úvahám o námitkách věcného charakteru a je nezbytné napadený rozsudek bez dalšího zrušit.

[15] Kasační soud předesílá, že rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů obsahuje takové vady skutkových zjištění, které utvářejí rozhodovací důvody, typicky tam, kde soud opřel rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem, anebo tam, kdy není zřejmé, zda vůbec nějaké důkazy v řízení byly provedeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003 - 75). Nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů je dále takové rozhodnutí, v němž soud zcela opomene vypořádat některou z uplatněných žalobních námitek (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 4. 2004, č. j. 4 Azs 27/2004 - 74, ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004 - 73, publ. pod č. 787/2006 Sb. NSS, či ze dne 27. 6. 2007, č. j. 3 As 4/2007 - 58), resp. pokud z jeho odůvodnění není zřejmé, proč nepovažoval za důvodnou právní argumentaci účastníka řízení a proč žalobní námitky účastníka považuje za liché, mylné nebo vyvrácené, a to zejména tehdy, jde-li o právní argumentaci, na níž je postaven základ žaloby (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005 - 44, publ. pod č. 689/2005 Sb. NSS).

pokračování

[16] Podle stěžovatele není z napadeného rozsudku patrné, proč smlouva nahrazuje pouze souhlas bytového družstva, a nikoli též souhlas žalobce. Dále tvrdí, že městský soud skutečnost, že dojde k zásahu do společných částí bytového domu, vyhodnotil jen formalisticky. Nejvyšší správní soud poukazuje na odst. 57 a násl. napadeného rozsudku, z nichž zřetelně plyne, že podle městského soudu smlouva nezahrnuje souhlas žalobce ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona. Bytové družstvo totiž udělilo souhlas výhradně k obsahu věcného břemene, tj. k bezplatnému „*požívání prostor č. 501*“ (čl. XII.1) a „*prostor č. 502*“ (čl. XII.2.), „*se všemi součástmi a příslušenstvím*“ (čl. XII.3.).

[17] Zdejší soud s tímto závěrem souhlasí. Z výslovného znění smlouvy neplyne, že by se věcné břemeno vztahovalo i na další části bytového domu, zejména na jeho společné části. Lze podotknout, že ty v době uzavření smlouvy ještě formálně neexistovaly, neboť k rozdělení bytového domu na jednotky a společné části došlo až v roce 2016. Dospěl-li městský soud k závěru, že měly být provedením stavebního záměru dotčeny i společné části bytového domu, bylo povinností stavebníka doložit souhlas žalobce ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona. Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelem v tom směru, že je potenciálně možné, aby souhlas bytového družstva se stavebními úpravami bytového domu zavazoval právní nástupce družstva po rozdělení domu na bytové jednotky a společné části. S ohledem na to je myslitelné, aby takovým souhlasem bylo vázáno i společenství vlastníků ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona. Je však třeba trvat na tom, že původní souhlas společné části bytového domu nezahrnoval, a proto nemohl žalobce v tomto směru vázat. Rovněž je třeba zdůraznit, že stěžovatel blíže nevysvětluje, z čeho svůj názor o rozsahu věcného břemene vyvozuje. Ze všech uvedených důvodů mu proto nelze přisvědčit.

[18] Ohledně druhé námitky nepřezkoumatelnosti zdejší soud poukazuje na svou judikaturu, podle níž nesouhlas stěžovatele s odůvodněním a závěry napadeného rozsudku nezpůsobuje jeho nepřezkoumatelnost (srov. např. rozsudek ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 As 47/2013 - 30, odst. 9). Napadený rozsudek tak není nepřezkoumatelný.

[19] Podle § 107 odst. 1 věta druhá před středníkem stavebního zákona „*[d]ojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení.*“

[20] Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona „*[n]ení-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*“

[21] Pokud jde o námitku nesprávného právního posouzení rozsahu oprávnění vyplývajícího z věcného břemene, Nejvyšší správní soud s ohledem na odůvodnění v odstavci 17 výše pouze uvádí, že se s právním posouzením městského soudu ztotožňuje. Ohledně usnesení obvodního soudu ze dne 13. 6. 2022, č. j. 33 C 192/2022 - 186, zdejší soud poukazuje na § 52 odst. 2 s. ř. s., podle nějž je soud vázán rozhodnutím soudů o tom,

že byl spáchán trestný čin a kdo jej spáchal, jakož i rozhodnutím soudu o osobním stavu, avšak o jiných otázkách si učiní úsudek sám. Právní hodnocení obvodního soudu tak není pro projednávanou věc určující.

[22] Namítá-li stěžovatel, že městský soud nesprávně opomenul dopady zrušení jeho rozhodnutí a přiměřenost zásahu do práv oprávněných osob, připomíná zdejší soud svou judikaturu, podle níž řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu a navazující řízení o kasační stížnosti nejsou koncipována jako *actio popularis*. Žalobce, resp. stěžovatel je oprávněn se dovolávat pouze nezákonnosti, která měla dopad v jeho právní sféře, a není oprávněn si osobovat námitky vyplývající z práv třetích osob (srov. např. rozsudky ze dne 4. 4. 2013, č. j. 1 Afs 12/2013 - 30, odst. 19, nebo ze dne 23. 10. 2020, č. j. 5 Ads 289/2020 - 26, odst. 13). Žalovaný v pozici stěžovatele nadto v soudním řízení hájí toliko zákonnost svého rozhodnutí, nikoli partikulární zájmy účastníků správního řízení, o nichž svým rozhodnutím rozhodl (srov. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 10. 2008, č. j. 1 As 79/2008 - 105, publ. pod č. 2197/2011 Sb. NSS). Stěžovatel v tomto případě namítá zásah do veřejných subjektivních práv stavebníka, ačkoli se mu s ohledem na nadepsané těchto práv dovolávat nepřísluší. Pro úplnost lze podotknout, že městský soud v řízení o žalobě stavebníka vyzval k vyjádření, zda v řízení hodlá uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení, přičemž stavebník na tuto výzvu nereagoval.

[23] Stěžovatel dále uvádí, že vydáním svého rozhodnutí nemohl zkrátit práva žalobce a že ten jejich dotčení v žalobě netvrdil. Nejvyšší správní soud pro úplnost odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017 - 43, odst. 33, publ. pod č. 3931/2019 Sb. NSS), podle něž jsou souhlasy vydávané podle stavebního zákona způsobilé být předmětem soudního přezkumu v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu dle § 65 a násl. s. ř. s. Zdejší soud pak konkrétně poukazuje na str. 6 a 7 žaloby, podle nichž žalobce namítal porušení veřejného pořádku a zejména právo uplatnit svá procesní práva v řízení, jichž má být účastníkem. Výslovně namítal, že v důsledku absence jeho souhlasu postupoval stěžovatel nezákonně, pokud ve smyslu § 107 odst. 1 stavebního zákona nevydal usnesení o provedení stavebního řízení. Vzhledem k obecnosti stěžovatelem uplatněné námitky zdejší soud pouze uvádí, že vydáním napadeného rozhodnutí došlo k porušení práv účastníka řízení.

[24] Podle stěžovatele je souhlas ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona třeba vyžadovat jen tehdy, pokud se jedná o významný a skutečný zásah do společných částí bytového domu. V projednávané věci však podle něj nešlo o takto intenzivní zásah. V další části kasační stížnosti stěžovatel nekoherentně tvrdí, že šlo pouze o potenciální zásah, k němuž podle projektové dokumentace ani ve skutečnosti nedošlo. Nejvyšší správní soud k první části námitky pouze podotýká, že uvedený právní názor stěžovatele neplyne ani z výslovného znění zákonné úpravy, ani z judikatury či závěrů doktríny. Nelze s ním proto souhlasit. Ohledně druhé části námitky je třeba odkázat na odst. 58 napadeného rozsudku, v němž se městský soud s danou námitkou již vypořádal a Nejvyšší správní soud s daným závěrem souhlasí.

IV. Závěr a náklady řízení

pokračování

[25] Z uvedených důvodů Nejvyšší správní soud zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 poslední věta s. ř. s.). O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 60 odst. 1 za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nebyl v řízení úspěšný, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalobce měl ve věci úspěch, proto mu přísluší právo na náhradu nákladů řízení. V řízení o kasační stížnosti byl žalobce zastoupený advokátem, který sepsal vyjádření ke kasační stížnosti. Učinil tím jeden úkon právní služby, za který náleží odměna ve výši 3 100 Kč, k níž je třeba připočíst 300 Kč na paušální úhradu hotových výdajů. To vše v souladu s § 7 bodem 5, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. d) a § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif). Výše odměny za zastupování a náhrady nákladů řízení činí celkem 3 400 Kč. Zástupce žalobce je plátcem DPH, tato částka se proto zvyšuje o 21% DPH (714 Kč). Celková náhrada nákladů řízení tedy představuje částku 4 114 Kč a stěžovatel je povinen ji žalobci zaplatit k rukám jeho zástupce v lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku. Osoba zúčastněná na řízení má v řízení o kasační stížnosti právo jen na náhradu nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). Osobě zúčastněné na řízení žádné takové náklady nevznikly, proto (za použití § 120 s. ř. s.) nemá právo na jejich náhradu.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 13. prosince 2024

JUDr. Jaroslav Vlašín
předseda senátu