



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jakuba Camrdy a soudců JUDr. Tomáše Herce a JUDr. Viktora Kučery v právní věci žalobců: **a) Ing. P. K., b) Z. K.**, oba zastoupeni JUDr. Dušanem Strýčkem, advokátem se sídlem Mariánské údolí 126, Příbram, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, v řízení o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 14. 6. 2024, č. j. 59 A 32/2023-62,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Věc se týká podmínek dodatečného povolení stavby podle § 129 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinného do 30. 6. 2024, konkrétně dodatečného povolení stavebních úprav v domě v bytovém spoluvlastnictví provedených za účelem vytvoření zádveří. Jde o to, zda k doložení souhlasu společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“) s těmito stavebními úpravami postačí, že souhlas podle § 184a odst. 1 stavebního zákona udělí ten, kdo je ve stavebním řízení oprávněn jménem společenství vlastníků činit úkony, a vyznačí jej v souladu s § 184a odst. 2 stavebního zákona na situačním výkresu dokumentace, aniž by bylo třeba doložit také předchozí souhlas udělený shromážděním společenství vlastníků.

[2] Žalobci (dále jen „stěžovatelé“) jsou vlastníky bytové jednotky a spoluvlastníky nebytových prostor v bytovém domě v P., č. p. X. Jejich sousedé z bytů č. XA (V. H. a J. H., XAA. podlaží), č. XB (J. Š., XBB. podlaží) a č. XC (K. U. a M. U., XCC. podlaží) bytového domu (dále všichni jen „stavebníci“) se rozhodli provést stavební úpravy společných prostor

(chodby) bytového domu spočívající ve vybudování sádkartonové dělicí stěny s cílem vytvoření uzavřeného prostoru před jejich byty (zádveří), který k nim bude přináležet.

[3] Dne 15. 6. 2022 stavebníci ohlásili stavební záměr Městskému úřadu Příbram (dále jen „stavební úřad“). Protože ten zjistil, že stavební úpravy již byly realizovány bez stavebního povolení, dne 11. 8. 2022 zahájil řízení o odstranění stavby a současně stavebníky poučil o možnosti požádat o její dodatečné povolení. Stavebníci této možnosti využili a s každou žádostí o dodatečné povolení stavby stavebnímu úřadu zaslali vždy i situační výkres, v němž byla stavba zakreslena. Pod slovy „*SOUHLAS SE STAVBOU*“, vydaným Společenstvím vlastníků pro dům čp. X a XX v P., byl připojen podpis předsedy výboru a otisk razítka společenství vlastníků opatřený rovněž podpisem.

[4] Stavební úřad rozhodnutími ze dne 16. 1. 2023, č. j. MeUPB 04506/2023 (rozhodnutí o zádveří k bytu č. XA), ze dne 16. 1. 2023, č. j. MeUPB 04287/2023 (rozhodnutí o zádveří k bytu č. XB), a ze dne 13. 1. 2023, č. j. MeUPB 04227/2023 (rozhodnutí o zádveří k bytu č. XC; dále tato tři rozhodnutí společně jen „prvostupňová rozhodnutí“), stavební úpravy dodatečně povolil. Stavební úpravy byly povoleny jako stavba dočasná do 31. 12. 2025 v souladu se smlouvami o pronájmu nebytových prostor, které společenství vlastníků uzavřelo dne 10. 9. 2020 se stavebníky (dále jen „nájemní smlouvy z roku 2020“). Těmito smlouvami společenství vlastníků jako pronajímatel přenechalo stavebníkům do užívání nebytový prostor ve společných částech domu o rozloze, která odpovídá zbudovanému zádveří. Doba nájmu byla sjednána na dobu 5 let počínaje dnem 1. 1. 2021. Z prvostupňových rozhodnutí dále vyplývá, že stavba bude po skončení doby jejího užívání, tedy po dni 31. 12. 2025, odstraněna.

[5] O odvolání stěžovatelů rozhodl žalovaný rozhodnutími ze dne 23. 6. 2023, č. j. 079561/2023/KUSK, ze dne 26. 6. 2023, č. j. 081101/2023/KUSK, a ze dne 26. 6. 2023, č. j. 081325/2023/KUSK, tak, že prvostupňová rozhodnutí potvrdil. Předseda výboru byl podle údajů zapsaných do veřejného rejstříku jako člen výboru oprávněn za společenství vlastníků jednat v řízení o dodatečném povolení stavby. Právě on vyznačil souhlas společenství vlastníků se stavbou na výkresu projektové dokumentace. Vystavil také potvrzení pro stavební úřad, které bylo přiloženo k žádosti o dočasné povolení stavby a podle něhož stavební úpravy byly v souladu se stanovami společenství vlastníků projednány a schváleny jeho shromážděním. Platnost usnesení společenství vlastníků mohla být přezkoumána pouze v příslušném řízení o občanskoprávní žalobě, nikoli v řízení jiném, a to ani jako předběžná otázka. Stavební úřad nebyl oprávněn posuzovat jeho zákonnost, ani platnost nájemní smlouvy uzavřené mezi společenstvím vlastníků a stavebníky.

[6] Pro úplnost je třeba uvést, že dne 6. 1. 2023 byly uzavřeny nové nájemní smlouvy, jimiž společenství vlastníků pronajalo prostory chodby před byty stavebníků do jejich výlučného užívání na dobu do 31. 12. 2022 (dále jen „nájemní smlouvy z roku 2023“). Shromáždění společenství vlastníků rozhodlo o schválení těchto smluv usnesením ze dne 6. 12. 2022. Krajský soud v Praze (dále jen „krajský soud“) ale následně usnesením ze dne 26. 6. 2023, č. j. 63 Cm 23/2023-150, vyslovil neplatnost tohoto usnesení shromáždění společenství vlastníků. Smlouvou o nájmu části společných prostor v domě s bytovými jednotkami totiž nelze obcházet zákon a umožnit výlučné užívání některému ze spoluvlastníků, aniž by byla uzavřena písemná dohoda všech dotčených vlastníků. Usnesení

pokračování

krajského soudu potvrdil Vrchní soud v Praze (dále jen „vrchní soud“) usnesením ze dne 2. 5. 2024, č. j. 9 Cmo 206/2023-191.

II. Rozsudek krajského soudu

[7] Rozhodnutí žalovaného napadli stěžovatelé žalobou. Podle jejich názoru nepostačoval k podání žádosti o dodatečné povolení stavby pouze souhlas předsedy výboru společenství vlastníků. O provádění stavebních úprav společných částí bytového domu mělo podle stanov rozhodovat shromáždění, které však souhlas ke stavbě neudělilo. Nebylo ani možné, aby společenství vlastníků uzavřelo nájemní smlouvy týkající se nebytových prostor, které jsou ve spoluvlastnictví všech spoluvlastníků, toliko s některými vlastníky bytových jednotek. Tento závěr potvrdilo i usnesení krajského soudu č. j. 63 Cm 23/2023-150. Pakliže nebylo kvalifikovaným způsobem rozhodnuto o právu stavebníků užívat výlučně část společných prostor ani o souhlasu se stavebními úpravami společných částí bytového domu, nebyla splněna zákonná podmínka pro dodatečné povolení stavby.

[8] Krajský soud napadeným rozsudkem žalobu zamítl. Ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona vyžadovalo po žadateli o povolení změny dokončené stavby, který není jejím vlastníkem, aby doložil pouze souhlas vlastníka pozemku nebo stavby, a nikoli také doklad o oprávněnosti stavby z hlediska soukromého práva. Krajský soud vyšel z právního názoru Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) vysloveného v rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, č. 4359/2022 Sb. NSS, že souhlas vlastníka stavby ve smyslu tohoto ustanovení nemá soukromoprávní účinky pro oprávněnost stavby, a stavební úřady proto rozhodují o stavebním záměru nezávisle na soukromoprávní oprávněnosti. Ačkoli musí stavebník k výkonu práv vyplývajících ze stavebního povolení disponovat soukromoprávním titulem, jeho doložení nelze požadovat ve stavebním řízení. Ochrana vlastnického práva vlastníků, kteří by s realizací stavebního záměru nesouhlasili, je dostatečně zajištěna prostředky soukromého práva. Přistoupí-li stavebník k realizaci stavebního záměru ve společných částech bez potřebného soukromoprávního titulu, a zejména bez rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků, mohou se vlastníci jednotek i společenství vlastníků domáhat soudní ochrany proti zásahům do společných částí.

[9] Pro poskytnutí souhlasu se podle uvedeného rozsudku použije obecná úprava jednání za právnickou osobu, a to § 30 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s § 21 odst. 1 zákona č. 99/1963 sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), upravující jednání jménem právnické osoby ve správním řízení. V případě společenství vlastníků je statutárním orgánem výbor nebo předseda. Určí-li tak stanovy společenství vlastníků, souhlas udílí pověřený člen výboru nebo předseda.

[10] Pro účely rozhodování o dodatečném povolení stavby tudíž postačovalo, že stavebníci doložili souhlas společenství vlastníků vyznačený na příslušném situačním výkresu a udělený předsedou výboru. Nebylo podstatné, zda stavebníci disponovali platnými nájemními smlouvami nebo zda o stavebních úpravách platně rozhodlo shromáždění společenství vlastníků. Nájemní smlouvy z roku 2020, které stavebníci v řízeních doložili, byly rozhodné zejména pro dobu trvání stavebních úprav, jelikož stavební úřad je dodatečně povolil jen jako dočasné, a to do 31. 12. 2025.

[11] Rozhodná není ani argumentace týkající se usnesení krajského soudu č. j. 63 Cm 23/2023-150. Nájemní smlouvy z roku 2023 nebyly podkladem pro rozhodování správních orgánů. Význam by mohly mít pouze za předpokladu, že by stavební úřad s ohledem na v nich sjednanou délku nájmu prodloužil dobu trvání staveb do 31. 12. 2072. Závěry civilních soudů ve vztahu k usnesení společenství vlastníků ze dne 6. 12. 2022 a novým nájemním smlouvám z roku 2023 nelze bez dalšího přenášet na nájemní smlouvy z roku 2020, jejichž obsah se liší.

III. Kasační stížnost žalobců a vyjádření žalovaného

[12] Stěžovatelé podali proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost z důvodu nesprávného právního posouzení věci podle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Navrhli jej zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení.

[13] Námitky stěžovatelů směřují zejména vůči krajským soudem provedenému výkladu § 184a stavebního zákona. Podle jejich názorů nemohlo společenství vlastníků udělit souhlas k podání žádosti stavebníků o dodatečné stavební povolení bez toho, aby se na tom usneslo jeho shromáždění. Pouze shromáždění mohlo rozhodnout o výlučném užívání společných prostor v domě v bytovém spoluvlastnictví, což se kvalifikovaným způsobem nestalo. Výklad provedený v rozsudku NSS č. j. 6 As 126/2020-47 na danou věc nedopadá, neboť tehdy společenství vlastníků teprve zamýšlelo realizovat záměr výstavby šesti výtahů ve společných prostorách domu. V nyní posuzované věci jde ale o legalizaci již provedené „černé stavby“, tedy o krok předpokládaný v § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Použití § 184a stavebního zákona v tomto případě by nepřipustně vedlo k tomu, že by vlastníci některých bytových jednotek nejprve fakticky konali za součinnosti výboru společenství vlastníků a teprve pak by z hlediska veřejnoprávního požadovali získání dodatečného stavebního povolení, byť by jim nesvědčil žádný soukromoprávní titul.

[14] Dále stěžovatelé krajskému soudu vytýkají, že za rozhodující pro vybudování a užívání stavby považoval nájemní smlouvy z roku 2020. Ty však nikdy nebyly schváleny shromážděním společenství vlastníků a šlo o pouhé jejich návrhy. Nebylo-li o nájemních smlouvách rozhodnuto usnesením shromáždění společenství vlastníků, pak stěžovatelé nemohli podat žalobu na neplatnost takového usnesení podle § 1209 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ani postupovat cestou jiné soukromoprávní žaloby, včetně žaloby podle § 1042 občanského zákoníku. Za této situace je souhlas předsedy výboru společenství vlastníků na projektové dokumentaci bezpředmětným. Nelze souhlasit s tvrzením krajského soudu, že ve správním řízení nebylo možné přihlížet k nájemním smlouvám z roku 2023 a k usnesení krajského soudu č. j. 63 Cm 23/2023-150. S důsledným rozlišováním práva soukromého a veřejného si v této věci nelze vystačit. Krajský soud pochybil, považoval-li za nerozhodné, že se stěžovatelé domohli určení neplatnosti schválení nájemních smluv z roku 2023, které nahradily původní smlouvy z roku 2020.

[15] Stěžovatelé též namítají, že souhlas předsedy výboru společenství vlastníků na projektové dokumentaci není procesním úkonem, ale hmotněprávním jednáním. Nelze tedy použít § 30 odst. 1 správního řádu ani § 21 odst. 1 o. s. ř., nýbrž § 161 a násled., § 1205 a 1186, případně též § 1208 občanského zákoníku. Nelze pominout ani skutečnost, že provedením „černých staveb“ se fakticky zcela změnila podíly na společných prostorách domu.

pokračování

[16] Za společenství vlastníků může jednat předseda výboru, ten ale nemůže svévolně bez vědomí shromáždění pouze s některými členy dohadovat faktické zabránění společných prostor v domě a umožnit jim provádět v nich dokonce výstavbu. Stejně tak nemůže takové prostory pronajímat podpisem případných nájemních smluv, pokud o nich nerozhodovalo shromáždění, ani udělovat souhlas k podání žádosti o dodatečné povolení stavby. Takovýto podpis by byl učiněn v rozporu s § 1169 a 1206 občanského zákoníku, jakož i v rozporu se stanovami společenství vlastníků. Nelze formalistickým a zjednodušeným způsobem konstatovat, že veřejnoprávní titul k provedení, respektive k povolení již dokončené „černé stavby“ dostatečně splňuje souhlas předsedy výboru společenství vlastníků a že případně absentující soukromoprávní titul musí stěžovatelé řešit prostředky soukromého práva. Stěžovatelé nikdy neměli jinou možnost než napadnout neplatnost usnesení společenství vlastníků ze dne 6. 12. 2022, jakož i nezákonnost rozhodnutí žalovaného žalobou u krajského soudu.

[17] Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že plně souhlasí s rozsudkem krajského soudu.

IV. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[18] Nejvyšší správní soud konstatuje, že kasační stížnost je přípustná, byla podána osobami k tomu oprávněnými, včas a z důvodů, které zákon připouští, a stěžovatelé jsou zastoupení advokátem. Následně přezkoumal rozsudek krajského soudu v mezích rozsahu kasační stížnosti a v ní uplatněných důvodů, jakož i z hlediska možných vad, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[19] Kasační stížnost není důvodná.

[20] Posuzované stavební úpravy, které spočívají ve vytvoření zádveří v prostorách společné chodby bytového domu, zjevně zachovávají vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, a tudíž jsou změnou dokončené stavby ve smyslu § 2 odst. 5 stavebního zákona. Z tohoto důvodu se u nich použije § 184a stavebního zákona. Podle odstavce 1 tohoto ustanovení „[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.“ Podle odstavce 2 „[s]ouhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace“.

[21] Ze znění § 184a stavebního zákona vyplývá, že se vztahuje na stavební řízení obecně. Nebylo rozhodné, zda se stavební řízení týká dosud nerealizovaného stavebního záměru, nebo stavby již realizované, avšak bez stavebního povolení. Námitce stěžovatelů, kteří obě situace rozlišují, nelze již z tohoto důvodu přisvědčit. Použití tohoto ustanovení v řízení o dodatečném povolení stavby ostatně připustil ve své judikatuře i Nejvyšší správní soud (např. rozsudek NSS ze dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33). To zároveň znamená, že se v řízení o dodatečném povolení stavby uplatní i právní závěry vyslovené v rozsudku

Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 126/2020-47 ohledně souhlasu společenství vlastníků, z nichž vyšel krajský soud.

[22] Podle dřívější zákonné úpravy [§ 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2017] musel stavebník k žádosti o stavební povolení připojit doklad o právu. Bylo-li stavebníkem společenství vlastníků, muselo doložit souhlas shromáždění společenství vlastníků. Novelou provedenou zákonem č. 225/2017 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2018, byl do stavebního zákona vložen § 184a [při současné změně § 110 odst. 2 písm. a) tohoto zákona], který i na stavební řízení rozšířil režim dříve upravený jen pro územní řízení, že ve stanovených případech se místo dokladu o právu k dotčenému pozemku nebo stavbě vyžaduje pouze souhlas jejich vlastníka. Tento souhlas „sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. V územním a stavebním řízení se v těchto případech rozhoduje o stavebním záměru nezávisle na tom, zda žadatel je z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat. Postačí, že má souhlas vlastníka k příslušné žádosti. Tento výklad ostatně odpovídá účelu novelizace, jak plyne z důvodové zprávy, neboť podle ní nově zavedené dokládání souhlasu vlastníka „zbytečně nezatěžuje stavební úřady ani účastníky řízení složitými civilněprávními otázkami, které nejsou pro působnost stavebních úřadů rozhodné“ (Poslanecká sněmovna, 7. volební období, 2013–2017, sněmovní tisk č. 927/0, zvláštní část důvodové zprávy, k bodu 313)“ (rozsudek NSS č. j. 6 As 126/2020-47, bod 25).

[23] Správní orgány tudíž nejsou ve stavebním řízení oprávněny posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků (srov. též rozsudek NSS ze dne 23. 2. 2021, č. j. 9 As 262/2020-30, bod 20, nebo ze dne 24. 8. 2022, č. j. 6 As 79/2021-38, body 13 až 15 a 23) ani nejsou povinny vyčkat na to, jak o návrhu na vyslovení jeho neplatnosti rozhodnou soudy v občanském soudním řízení. Nejvyšší správní soud připomíná, že „[v]e stavebním řízení postačuje souhlas společenství vlastníků a spor o platnost rozhodnutí shromáždění se omezuje 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. Je pak na úvaze civilních soudů, zda ve sporu o platnost rozhodnutí shromáždění (nebo jiného orgánu) budou podle okolností konkrétního případu pokládat za nutné předběžným opatřením zakázat společenství vlastníků, aby jednalo dle napadeného rozhodnutí a realizovalo povolenou stavbu, nebo zda společenství umožní stavbu realizovat. Nová právní úprava tedy umožňuje volit míru právní ochrany, která bude více odpovídat okolnostem věci, neboť civilní spor nevede ke zdržení stavebního řízení a nemusí nutně znamenat ani odklad realizace stavby“ (rozsudek NSS č. j. 6 As 126/2020-47, bod 39).

[24] Jelikož souhlas je udílen pro účely stavebního řízení a nezakládá soukromoprávní oprávněnost stavby, použije se u něj § 30 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 odst. 1 o. s. ř. upravující jednání jménem právnické osoby ve správním řízení, a nikoli soukromoprávní úprava jednání za právnickou osobu (byť by mnohdy její použití vedlo k obdobným závěrům). Za právnickou osobu tak bude souhlas udílet zpravidla člen statutárního orgánu, případně předseda statutárního orgánu nebo pověřený člen, tvoří-li statutární orgán více osob. V případě společenství vlastníků je statutárním orgánem výbor nebo předseda společenství vlastníků, určí-li tak stanovy (§ 1205 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku). Za dané společenství vlastníků tak bude souhlas udílet pověřený člen výboru nebo předseda (srov. rozsudek č. j. 6 As 126/2020-47, bod 33).

pokračování

[25] Nejvyšší správní soud dále uvedl, že „[t]akto udělený souhlas společenství vlastníků sám o sobě nezakládá oprávněnost stavebního záměru. To ovšem platí obecně pro jakýkoliv souhlas v režimu § 184a stavebního zákona. Bude na stavebníkovi, aby si vedle stavebního povolení opatřil i soukromoprávní titul k provedení stavby, pro což bude zpravidla nutné opatřit si rozhodnutí shromáždění. [...] Doložení tohoto rozhodnutí ovšem ve stavebním řízení požadovat nelze“ (rozsudek č. j. 6 As 126/2020-47, bod 34). V této souvislosti je vhodné upozornit na § 1208 písm. e) bod 2 občanského zákoníku, podle něhož shromáždění společenství vlastníků rozhoduje „o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení“. Zbývá dodat, že souhlas podle § 184a odst. 2 stavebního zákona je třeba vyznačit „na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace“. Toto ustanovení rovněž vypovídá o tom, že „záměrem zákonodárce bylo, aby souhlas za společenství vlastníků udílel pověřený člen výboru nebo předseda; shromáždění by totiž za společenství vlastníků nebylo fakticky schopno souhlas v zákonem požadované formě udělit“ (rozsudek č. j. 6 A 126/2020-47, bod 35).

[26] Tyto závěry následoval Nejvyšší správní soud také v již zmíněném rozsudku č. j. 6 As 230/2023-33, který se týkal souhlasu statutárního orgánu společenství vlastníků s dodatečným povolením stavby a bezesbytku dopadá na nyní posuzovanou věc, byť jde o zrcadlově obrácenou situaci. V tehdy posuzované věci stěžovatel, kterým bylo společenství vlastníků, namítal nečinnost stavebního úřadu, který přes nesouhlas statutárního orgánu s dodatečným povolením stavebních úprav v bytovém domě opakovaně vyhovoval žádostem stavebníků o prodloužení lhůty. Tyto žádosti byly zdůvodňovány nutností obstarat souhlas ze strany shromáždění společenství vlastníků.

[27] Z uvedeného rozsudku vyplývá, že z hlediska stavebního řízení nebylo „povinností stěžovatele, aby otázku souhlasu s dodatečným povolením stavby předkládal k rozhodnutí svému shromáždění, a stavebnímu úřadu nepříslušelo, aby doložení souhlasu shromáždění stěžovatele vyžadoval“ (rozsudek č. j. 6 As 230/2023-33, bod 25). Postup tehdy žalovaného stavebního úřadu nebyl „zdůvodněn potřebou dostat relevantní soukromoprávní úpravě zakotvené též v § 1208 občanského zákoníku, podle kterého do působnosti shromáždění patří mj. rozhodování o stavební úpravě společné části. Jak již bylo totiž řečeno výše, souhlas shromáždění SVJ je v takovém případě soukromoprávní titul, který si stavebník musí opatřit, nicméně v režimu stavebního řízení jej nelze vyžadovat. Shrnutí a podtrženo, pro žalovaného byl závazný projev vůle vyjádřený statutárním orgánem stěžovatele, nikoliv příslib stavebníků, že získají souhlas shromáždění stěžovatele, jenž by mohl být udělen někdy v budoucnu. Nesouhlas stěžovatele nebylo možné obejít ani vyčkáváním na rozhodnutí civilního soudu, který měl nahradit projev vůle shromáždění. Takový postup by mohl být opodstatněný podle dřívější právní úpravy, podle které museli stavebníci přikládat též doklady prokazující vlastnické právo, dle současné právní úpravy již však takový postup možný není“ (bod 26 cit. rozsudku; k dřívější úpravě srov. rozsudek NSS č. j. 6 As 126/2020-47, bod 38).

[28] Krajský soud vyšel v napadeném rozsudku z výše uvedených závěrů Nejvyššího správního soudu a správně je vztáhl na posuzovanou věc. Námitky stěžovatelů zjevně směřují rovinu soukromoprávní a veřejnoprávní. Ustanovení § 1 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného, to ale platí také opačně (rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2024, č. j. 10 As 280/2022-43, bod 25). Žalovaný nemohl podle § 184a stavebního zákona posuzovat oprávněnost stavebních úprav z hlediska práva soukromého. Pro účely stavebního řízení nebylo

podstatné, zda stavebníci disponovali platnými nájemními smlouvami nebo zda tyto smlouvy byly platně schváleny shromážděním společenství vlastníků. Správní orgány takové podklady nemohly vyžadovat a stavebníci je nemuseli předkládat.

[29] Jde-li o nájemní smlouvy z roku 2020, Nejvyšší správní soud ve shodě s krajským soudem konstatuje, že tyto smlouvy mají význam po dobu trvání staveb, neboť stavební úřad na jejich základě dodatečně povolil stavby jako dočasné do 31. 12. 2025. Z obsahu správního spisu vyplývá, že platnost nájemních smluv z roku 2020 stěžovatelé nezpochybnili v žádném soudním řízení. To reflektuje i stavební úřad v prvoinstančních rozhodnutích, podle nichž v případě podané žaloby by mohl přerušit řízení o dodatečném povolení stavby, avšak není mu známo, že by byly nájemní smlouvy žalobou napadeny. V této souvislosti není případná ani námitka stěžovatelů, že se proti nájemním smlouvám nemohli bránit cestou žádné soukromoprávní žaloby. Takovou možnost musí mít i v případě, kdy nájemní smlouva není shromážděním vůbec schválena. Úlohou správních soudů nicméně není nahrazovat právní posouzení civilních soudů, jde-li o konkrétní způsob, jak se ochrany proti případným nezákonným stavebním úpravám ve společných prostorách domu v bytovém spoluvlastnictví, o nichž vůbec nerozhodovalo společenství vlastníků, bránit.

[30] Pochybení se krajský soud nedopustil ani závěrem, že správní orgány nemohly v řízení o dodatečném povolení stavby přihlédnout k rozhodnutí civilních soudů o neplatnosti usnesení společenství vlastníků ze dne 6. 12. 2022 o schválení nových nájemních smluv. Tyto smlouvy nebyly podkladem pro rozhodování správních orgánů o dodatečném povolení stavby a mohly mít vliv toliko na rozhodování o prodloužení doby trvání stavby, které ale nebylo předmětem správního řízení.

V. Závěr a náklady řízení

[31] Nejvyšší správní soud neshledal kasační stížnost důvodnou a nezjistil ani žádnou z vad, ke které by musel přihlédnout z úřední povinnosti. Kasační stížnost proto zamítl podle § 110 odst. 1 věty poslední s. ř. s.

[32] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle úspěchu ve věci v souladu s § 60 odst. 1 větou první ve spojení s § 120 s. ř. s. I když měl žalovaný ve věci úspěch, v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevynaložil, pročez mu náhrada nákladů řízení nebyla přiznána.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 23. května 2025

JUDr. Jakub Camrda
předseda senátu