



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Martina Lachmanna a soudců Jana Ferneckého a Martina Bobáka ve věci

žalobce: **JUDr. P. K.**
bytem X

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

za účasti: **1. D. P.**
bytem X
2. Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2126 až 2129 v ulici
Doubravčická, IČO: 26509237
sídlem Doubravčická 2126/11, 100 00 Praha 10
3. P. C. A. M.
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 6. 2024, čj. MHMP 1119093/2024,
sp. zn. S-MHMP 2717021/2023/STR

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 6. 2024, čj. MHMP 1119093/2024, sp. zn. S-MHMP 2717021/2023/STR, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního ze dne 13. 9. 2023, čj. P10-204285/2023, sp. zn. OST 012844/2019/Do, **se ruší** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 3 000 Kč, a to ve lhůtě jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce se žalobou podanou dne 29. 6. 2024 domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 6. 2024, čj. MHMP 1119093/2024, sp. zn. S-MHMP 2717021/2023/STR (dále jen „**napadené rozhodnutí**“), kterým žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 10, odboru stavebního (dále jen „**správní orgán prvního stupně**“ či „**stavební úřad**“) ze dne 13. 9. 2023, čj. P10-204285/2023, sp. zn. OST 012844/2019/Do (dále jen „**prvostupňové rozhodnutí**“). Prvostupňovým rozhodnutím bylo vydáno dodatečné povolení stavby, a to konkrétně stavebních úprav spočívajících v zateplení bytového domu, zasklení lodžii pevným plastovým oknem, vybudování stěn u vstupů u bytového domu č. p. X, a to na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG v katastrálním území X (dále jen „**stavební úpravy**“). Prvostupňovým rozhodnutím bylo k žádosti stavebníka (osoby zúčastněné na řízení 2) dodatečně povoleno kromě jiného i dříve nerealizované zasklení lodžie bytové jednotky ve vlastnictví žalobce.

II. Rozhodnutí žalovaného

2. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí nejprve krátce shrnul dosavadní průběh odvolacího řízení a zároveň sumarizoval obsah správního spisu, jakož i průběh řízení před správním orgánem prvního stupně a rozsah dodatečně povolených stavebních úprav.
3. Žalovaný zejména připomněl, že zahájení řízení o dodatečném povolení stavby předcházelo řízení o odstranění stavby, o jehož zahájení byli známí účastníci řízení informováni přípisem ze dne 5. 11. 2018, čj. P10-117936/2018, sp. zn. OST 110565/2018/Do (dále jen „**oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby**“), a které bylo po zahájení řízení o dodatečném povolení stavby přerušeno usnesením ze dne 22. 7. 2019, čj. P10-082955/2019, sp. zn. OST 110565/2018/Do. Řízení o dodatečném povolení stavby bylo následně zahájeno na základě žádosti podané dne 30. 1. 2019 osobou zúčastněnou na řízení 2 - Společenstvím vlastníků jednotek domu čp. X v ulici Doubravčická (dále jen „**stavebník**“, případně „**SVJ**“) správnímu orgánu prvního stupně.
4. Správní orgán prvního stupně následně zjistil, že žádost neobsahovala veškeré požadované náležitosti, protož dne 4. 2. 2019 vyzval stavebníka k jejímu doplnění a řízení přerušil. V reakci na výzvu pak stavebník svou žádost postupně doplnil. Zároveň pak právní předchůdce žalobce podal jako účastník řízení námitky.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

5. Dne 17. 9. 2020 stavebník podal další žádost o dodatečné povolení stavby, a to v další části předmětu výše zmíněného řízení o odstranění stavby. Přípisem ze dne 3. 2. 2023, čj. P10-476262/2021, byla informace o zahájení dalšího řízení o dodatečném stavebním povolení sdělena všem známým účastníkům řízení, a zároveň byla na den 7. 3. 2023 nařízena kontrolní prohlídka stavby spolu s ústním jednáním.
6. Dne 26. 2. 2023 vzal právní předchůdce žalobce své dosud uplatněné námitky zpět, načež dne 1. 3. 2023 uplatnil námitky nové.
7. Dle protokolu bylo při prohlídce stavby zjištěno, že stavební úpravy odpovídají projektové dokumentaci. Následně vydal správní orgán prvního stupně prvostupňové rozhodnutí, kterým stavební úpravy dodatečně povolil.
8. Žalovaný se v rámci odůvodnění napadeného rozhodnutí zabýval jednotlivými žalobcovými odvolacími námitkami.
9. Žalobce v první řadě namítal, že správní orgán prvního stupně schválil zasklení lodžií *bez souhlasu vlastníka stavby* a nevypořádal se s námitkou jeho právního předchůdce. Žalobce byl přesvědčen, že *lodžie nejsou společnou částí domu*. Žalovaný ve svém posouzení vycházel z úpravy obsažené v § 1160 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), a v § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „**nařízení vlády**“), jakož i z prohlášení vlastníka budovy vztahujícího se k žalobcově bytové jednotce. Na základě výše uvedených skutečností žalovaný došel k závěru, že lodžie byla v daném případě společnou částí domu a jde tedy o stavební úpravy týkající se společné části domu, jež bylo možno dodatečně povolit bez souhlasu žalobce.
10. K související odvolací námitce, podle níž nemohl být *stavebník z důvodu své omezené právní subjektivity účastníkem řízení ohledně částí domu, které nejsou společné*, žalovaný s odkazem na znění § 1194 odst. 1 ve spojení s § 1189 odst. 1 OZ uzavřel, že stavebník byl vzhledem ke své právní formě aktivně legitimován k podání žádosti o dodatečné povolení stavby a v řízení mohl vystupovat jako stavebník.
11. Žalovaný dále k námitce, podle níž správní orgán prvního stupně *v řízení o dodatečném povolení stavby povolil stavbu, která nebyla předmětem řízení o odstranění stavby*, uvedl, že v řízení o odstranění stavby nebylo předmětem řízení zasklení tří jednotek (č. XA, XB a XC), neboť tyto jednotky dosud nebyly zaskleny. Z předložené projektové dokumentace je zřejmé, že v současnosti nejsou zaskleny všechny lodžie v rámci objektu, v jednom případě je lodžie uzavřena mříží. K tomu však v rámci vypořádání námitek žalobce žalovaný dodal, že současné zasklení je provedeno způsobem nevyhovujícím platným právním předpisům, přičemž stavebník nemůže stavbu upravit a dokončit dle projektové dokumentace, která předpokládá jednotnou podobu zasklení, dokud dodatečné stavební povolení nenabude právní moci. V tomto kontextu žalovaný považoval stavbu za rozestavěnou. S odvoláním na ustanovení § 129 odst. 3 věty čtvrté zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“), žalovaný uzavřel, že správní orgán prvního stupně nepochybil, když dodatečně povolil stavbu včetně realizace dosud neprovedeného zasklení čtyř bytových jednotek.
12. Ve vztahu k další odvolací námitce, týkající se *vlastnictví oken v souvislosti se zasklením lodžií*, žalovaný plně odkázal na odůvodnění vypořádání první odvolací námitek.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

13. Žalobce dále v odvolání namítal, že *projektová dokumentace k dodatečnému povolení stavby nesplňovala požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb* (dále jen „**vyhláška o dokumentaci staveb**“), neboť neobsahuje statické posouzení stavby. Správní orgán prvního stupně měl podle žalobce jeho dřívější námitku ignorovat, resp. ji přejít tím, že stavebními úpravami není zasahováno do nosné konstrukce stavby. Žalovaný k uvedené námitce konstatoval, že stavební úpravy zahrnují zateplení obvodového pláště vnějším kontaktním zateplovacím systémem ETICS, zasklení lodžii pevným plastovým oknem, dozdění parapetů z vnitřní strany původního zábradlí lodžie a úpravu všech vstupů do bytového domu. Dále shrnul relevantní ustanovení vyhlášky o dokumentaci staveb a ve světle stavebníkem předložené souhrnné technické zprávy došel k závěru, že obsah a rozsah projektové dokumentace zpracovávané dle přílohy č. 12 vyhlášky o dokumentaci staveb odpovídá uvedeným kritériím a je v souladu s požadavky vyhlášky. Správní orgán prvního stupně podle žalovaného nepochybil, když s odhledem na význam, charakter a stavebně technické provedení stavby dospěl k závěru, že statické posouzení není v daném řízení nutné, neboť projektová dokumentace se opatřuje toliko v přiměřeném rozsahu. Námitku tak vyhodnotil jako nedůvodnou. Nad rámec uvedeného pak žalovaný odkázal na ust. § 159 odst. 3 stavebního zákona, podle nějž je projektant odpovědný za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace.
14. V další odvolací námitce žalobce namítal, že *předmětné stavební úpravy nejsou v souladu s obecnými požadavky na výstavbu a s veřejným zájmem*. Upozornil přitom na to, že stavební úpravy spočívající v zateplení stavby byly provedeny bez projektové dokumentace, bez rozhodnutí stavebního úřadu a nadto osobou, která nezajistila odborné vedení stavby stavbyvedoucím. Stavebník zároveň nebyl schopen doložit, jaké dílčí výrobky byly pro zateplení domu použity, ani zda byl respektován vyžadovaný technologický postup.
15. K tomu žalovaný uvedl, že předložená projektová dokumentace obsahuje požárně bezpečnostní řešení stavby s datem vypracování 6/2020 autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby. Dále konstatoval, že Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy vydal dne 10. 7. 2019 souhlasné koordinované závazné stanovisko ve věci zateplení fasády a zasklení lodžii a dne 15. 7. 2020 souhlasné koordinované závazné stanovisko ve věci snížení energetické náročnosti bytových domů. Žalovaný konstatoval, že z doloženého požárně bezpečnostního řešení vyplývá, že požadavky požární bezpečnosti stanovené příslušnými předpisy byly splněny a stavební úpravy tak jsou v souladu s § 42 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hl. m. Praze (dále jen „**PSP 2016**“). Také tuto námitku tak žalovaný vyhodnotil jako nedůvodnou.
16. Žalobce v odvolání dále namítal, že *dodatečně byly povoleny stavební úpravy, u nichž nebylo prokázáno vyhovění právním předpisům v oblasti hospodaření s energií*. Konkrétně žalobce uvedl, že stavebník měl doložit, že zateplení domu svým provedením splňuje podmínky § 7 odst. 3 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií (dále jen „**zákon o hospodaření s energií**“). Konstatoval přitom, že stavebník doložil průkaz energetické náročnosti budovy, který však předpokládal zateplení celého objektu, a navíc měl být dle názoru žalobce zpracován podle již neplatné vyhlášky. Žalovaný naproti tomu konstatoval, že dle § 7 odst. 2 zákona o hospodaření s energií, ve znění ke dni podání žádosti o dodatečné povolení stavby i ke dni vydání prvostupňového rozhodnutí, dokládá stavebník průkaz energetické náročnosti budov k žádosti o povolení stavby. Uvedený průkaz platí deset let ode dne data jeho vyhotovení nebo od provedení větší změny dokončené budovy, pro

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

kteřou byl zpracován. Autor tohoto průkazu je jako energetický expert s příslušným oprávněním odpovědný za správnost jeho vypracování, stejně jako za správnost jednotlivých vstupních údajů. Správnímu orgánu prvního stupně ani žalovanému nepřísluší v nynějším řízení posuzovat věcnou stránku průkazu energetické náročnosti. Stejně tak došel k závěru, že ani to, že průkaz počítal se zateplením celé budovy, nemůže zakládat důvodnost odvolací námitky za situace, kdy právě zateplení celé budovy je předmětem žádosti o dodatečné povolení stavby. Z uvedených důvodů žalovaný vyhodnotil i tuto odvolací námitku jako nedůvodnou.

17. Závěrem se žalovaný věnoval také žalobcově odvolací námitce vztahující se k *obložení z plastových lamel*, jež je provedeno na vnitřní stěně v prostoru vstupů do budovy. Žalobce měl za to, že stavebník při kontrolní prohlídce dne 2. 1. 2020 nedoložil, že byl k takové úpravě oprávněn. Žalovaný však námitce nepřisvědčil s tím, že jde o povrchovou úpravu stěny, tedy stavební úpravy ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, které stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují.

III. Žaloba

18. V úvodu podané žaloby žalobce konstatoval, že napadeným rozhodnutím bylo potvrzeno prvostupňové rozhodnutí, kterým měly být povoleny stavební úpravy ohrožující život a zdraví žalobce, které zároveň zasahují do žalobcova vlastnického práva. Žalobce považuje obě rozhodnutí za nezákonná.
19. Pod **prvním žalobním bodem** žalobce namítá, že v žalobě předcházejícím řízení *nebyl v souvislosti s povolením zasklení lodžií doložen souhlas vlastníka stavby*. Podle názoru žalobce bylo pro povolení těchto konkrétních stavebních úprav potřeba v souladu s ust. § 184a stavebního zákona doložit souhlas vlastníka stavby, kterým je i sám žalobce. Má totiž za to, že v předmětném domě jsou lodžie součástí bytových jednotek, nikoliv společnou částí domu. Bytové jednotky jsou totiž v domě vymezeny podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“). Žalobce upozorňuje, že podle přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 OZ ve spojení s § 3063 OZ se vznik vlastnictví, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé před účinností OZ, posuzují podle dosavadních právních předpisů. Na rozsah vlastnictví se proto dle žalobce uplatní úprava zákona o vlastnictví bytů, přičemž odkazuje na četné judikaturní i doktrinální zdroje. Upozorňuje na vymezení společných částí domu podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů a navazující judikaturu, zejména na usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04, a na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**“) ze dne 31. 10. 2012, čj. 4 As 44/2012 - 29. Žalobce rovněž upozorňuje, že zasklení, jež je předmětem řízení o dodatečném povolení stavby, se týká lodžií, které jsou přístupné pouze z jednotlivých bytů, čehož si byl orgán prvního stupně vědom. Žalobce na základě shora uvedeného uzavírá, že je zřejmé, že lodžie přístupné pouze z bytu v domech, v nichž jsou jednotky vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů, nemohou být společnou částí domu, neboť objektivně neslouží společnému užívání. Nadto žalobce poukazuje na to, že v nynější věci není o vlastnictví lodžií sporu, neboť jsou jako součást bytu vymezeny v prohlášení vlastníka, přičemž dle sdělení správního orgánu prvního stupně ze dne 25. 9. 2018, čj. P10-093097/2018, potvrdil tuto informaci i zástupce SVJ. Žalobce obdobné námitky uplatnil již ve správním řízení, nicméně správní orgán prvního stupně zaujal pro žalobce nesrozumitelné stanovisko, založené na závěrech rozsudku NSS ze dne 11. 5. 2022, čj. 6 As 126/2020 - 47, které však dle žalobce nejsou na nynější věc přílehlavé. Žalovaný pak

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

podle žalobce v napadeném rozhodnutí zastává postoj, dle kterého se vymezení jednotek řídí § 1160 odst. 2 OZ, podle nějž je společnou vždy ta část budovy, která je podstatná pro zachování vzhledu budovy. Dále se odvolává na to, že podle zmíněného prohlášení vlastníka se podlahová plocha lodžie nezapočítává do podlahové plochy bytové jednotky, z čehož usuzuje, že lodžie je společnou částí budovy přenechanou do výlučného užívání, s čímž však dle žalobce zákon o vlastnictví bytů nepočítal. Žalobce uzavírá, že žalovaný podle něj došel k závěru, že pouhou změnou zákona se mění i předmět vlastnictví a že změnou zákona je bez dalšího možné zasáhnout do vlastnického práva.

20. Pod **druhým žalobním bodem** pak žalobce tvrdí, že v otázce dodatečného povolení stavby v rozsahu *zasklení lodžií* jednala před správními orgány osoba, která jednat nemůže. Stavebník totiž podle žalobce *nemá pro takové jednání dostatek svéprávnosti*. Žalobce svůj názor opřel o § 29 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „**správní řád**“), podle nějž je každý způsobilý být účastníkem řízení v rozsahu v jakém je svéprávný ve spojení s ust. § 15 odst. 2, § 1194 odst. 1 a § 1189 odst.1 OZ. Stavebník, jako společenství vlastníků jednotek, je jako právnická osoba způsobilý nabývat práva a zavazovat se k povinnostem toliko při naplňování svého účelu, kterým je správa domu a pozemku. Stavebník má tedy již ze své podstaty omezenou právní subjektivitu a s tím spojenou omezenou svéprávnost. Žalobce se tedy neztotožnil s názorem žalovaného, že lodžie jsou společnou částí domu, pročez mělo být jednání stavebníka v mezích jeho svéprávnosti. Nadto žalobce vyjádřil přesvědčení, že SVJ by nemohlo být účastníkem řízení ani za situace, kdy by od vlastníků jednotlivých lodžií získalo souhlas vyžadovaný podle § 184a stavebního zákona.
21. Pod **třetím žalobním bodem** žalobce brojí proti tomu, že v řízení o dodatečném povolení stavby byly v rozsahu zasklení některých lodžií *povoleny stavební úpravy, které nebyly předmětem řízení o odstranění stavby*. Odvolává se na akcesorickou povahu řízení o dodatečném povolení stavby vůči řízení o odstranění stavby, přičemž odkazuje na rozsudky NSS ze dne 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014 - 36, a ze dne 23. 11. 2011, čj. 3 As 18/2011 - 117. Podle žalobce je v tomto směru zřejmé, že předmětem řízení o odstranění stavby, tak jak jej vymezil prvostupňový správní orgán v oznámení ze dne 5. 11. 2018, čj. P10-117936/2018, nebylo zasklení lodžií u jednotek č. XA, XB a XC, které dosud nebyly zaskleny, a u jednotky č. XD, která byla zamřížována, nikoliv zasklena. Žalobce dále upozorňuje, že popis předmětu řízení o odstranění stavby neodpovídá situaci u některých zasklení. Některé lodžie nejsou totiž zaskleny dvojicí dvoukřídlých oken, nýbrž jedním dvoukřídlým oknem a dvěma pevnými rámy po stranách, některá okna jsou umístěna na zábradlí, jiná za zábradlím, s čímž souvisí i různé provedení zasklení a dozdivky v oblasti za zábradlím. Dodatečným povolením stavby však bylo povoleno zasklení všech lodžií, a to jednotným způsobem, bez řádného vypořádání námítky o akcesorické povaze řízení, když podle žalobce správní orgán prvního stupně nerespektoval dikci zákona a překročil vymezený předmět řízení, a to v přímém rozporu s odkazovanou judikaturou NSS. Žalovaný uvedený postup odůvodnil tvrzením, že předmětem řízení byla rozestavěná stavba. S tím však žalobce nesouhlasí, a to proto, že v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby není skutečnost, že by šlo o stavbu rozestavěnou, zmíněna, a nadto se toto řízení omezuje na konkrétně vyjmenované lodžie.
22. Pod **čtvrtým žalobním bodem** žalobce tvrdí, že v otázce zasklení lodžií nemůže stavebník stavební úpravy provést, neboť má za to, že *okna přístupná výhradně z bytu jsou v žalobcově výlučném vlastnictví*. Žalobce tak opakuje své námítky z předcházejícího řízení, podle

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

nichž okna přístupná z jednotky jsou dle prohlášení vlastníka její součástí, a nemohou tak být společnou částí domu. Žalobce podotýká, že u jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů závisí posouzení otázky vlastnictví oken na vymezení jednotky v prohlášení vlastníka, přičemž se opírá o závěry rozsudku Nejvyššího soudu (dále jen „NS“) ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013. V nynější věci jsou okna vymezena jako výlučné vlastnictví vlastníka jednotky, a tak dle žalobce platí, že stavebník nemohl z důvodu své omezené svéprávnosti a z důvodu neposkytnutí souhlasu se stavebním záměrem vlastníky jednotek zajistit povolení stavby. Žalobce svůj závěr ve vztahu k vlastnictví oken (zasklení) dokládá také faktickým stavem, neboť v minulosti bylo zasklení jednotlivých lodžii zajišťováno individuálně jednotlivými vlastníky jednotek a na jejich náklady.

23. Pod **pátým žalobním bodem** žalobce namítá, že správní orgán prvního stupně akceptoval *projektovou dokumentaci neobsahující statické posouzení stavby*, čímž měl dle žalobce zneužít správní uvážení. V řízení předložená dokumentace neobsahuje jakékoliv posouzení vlivu stavebních úprav na celkovou statiku stavby, přičemž podle § 2 vyhlášky o dokumentaci staveb a přílohy č. 12 části D1.2 je takový podklad v projektové dokumentaci vyžadován. Žalobce s žalovaným souhlasí, že projektová dokumentace v části D se zpracovává v přiměřeném rozsahu, avšak má za to, že rozsah požadované dokumentace nemůže být zcela vyprázdněn. Argumentace žalovaného, že tím, že vzhledem k technickému řešení provedeného zasklení není třeba zkoumat zatížitelnost nosné konstrukce budovy ve vztahu k tomuto zasklení, představuje dle žalobce zneužití správního uvážení. Stavebník podle žalobce postupoval při provedení stavebních úprav bez projektové dokumentace, bez veřejnoprávního povolení a bez zajištění odborného vedení stavby stavbyvedoucím. Nikterak přitom neprokázal strukturu provedeného zateplení. Žalobce proto nerozumí, na základě jakých poznatků žalovaný učinil závěry o konkrétním počtu kotev a hloubce jejich zásahu do obvodové stěny budovy. Žalobce má rovněž za to, že stavební úřad rezignoval na svou roli ochránce veřejného zájmu spočívajícího mimo jiné v ochraně života a zdraví, když hlouběji nezkoumal správnost projektové dokumentace.
24. Pod **šestým žalobním bodem** žalobce namítá, že správní orgán prvního stupně měl v rozporu se zákonem povolit *stavební úpravy zateplení, u nichž nebyl prokázán její soulad s obecnými požadavky na výstavbu a s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy*. Žalobce se domnívá, že ve správním řízení nebylo doloženo splnění podmínek stanovených § 129 odst. 3 písm. c) stavebního zákona. Žalobce své námitky i v tomto bodě zakládá na skutečnosti, že stavba zateplení byla provedena bez příslušného veřejnoprávního povolení, bez projektové dokumentace a bez zajištění odborného vedení stavby stavbyvedoucím. Žalobce dále obsáhle shrnuje právní a technickou úpravu systémů zateplení staveb, přičemž dodává, že ve stávajícím případě stavebník nedoložil, jaký systém ETICS s jakými vlastnostmi použil, zda splňuje veškeré zákonné, podzákonné i technické požadavky. Žalobce přitom poukazuje na nálezy Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 40/08, v němž byla řešena otázka závaznosti technických norem. Žalobce se dovolává postupu předestřené v rozsudku NSS ze dne 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014 - 36, podle kterého nemá v případě existujících pochybností stavební úřad vycházet pouze z předložené dokumentace, ale má po stavebníkovi požadovat doložení skutečného stavu. V nynější věci se však dle žalobce přesvědčení stavební úřad i žalovaný zabývali vznesenými pochybnostmi o řádném provedení stavebních úprav pouze povrchně a nedostatečně ověřili skutečný stav provedení stavebních úprav, když při svém posouzení

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

vycházeli výhradně z předložené projektové dokumentace a na jejím základě zpracovaného požární bezpečnostního řešení stavby.

25. V **sedmém žalobním bodu** žalobce namítá, že v řízení o dodatečném stavebním povolení byly povoleny stavební úpravy v podobě zateplení, přičemž toto *zateplení nebylo předmětem řízení o odstranění stavby*. Argumentuje přitom obdobně jako v třetím žalobním bodu. Znovu tak poukazuje na akcesoritu řízení o dodatečném povolení stavby. V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby bylo řízení ve vztahu k zateplení vymezeno pouze ve vztahu k vybraným stěnám budovy, zatímco dodatečné stavební povolení na základě předložené projektové dokumentace povolilo zateplení celého objektu. Žalovaný pak podle žalobce kritizovaný postup bez jasného odůvodnění aproboval.
26. Pod **osmým žalobním bodem** žalobce namítá, že při povolení stávajícího zateplení *nebylo prokázáno splnění požadavků na energetickou náročnost stavby*. V první řadě se žalobce domnívá, že vzhledem k námitce uvedené pod sedmým žalobním bodem měla být předmětem posouzení pouze stávající část zateplení, nikoliv zateplení celého objektu. Podle části B.2.9 předložené projektové dokumentace bylo tímto zateplením řešeno 18,7 % obálky budovy. Toto řešení nedosahuje intenzity větší změny, jak je uvedena v § 2 odst. 1 písm. s) zákona o hospodaření s energií. V řízení tak mělo být v této souvislosti prokázáno splnění požadavků na energetickou náročnost pro měněné stavební prvky budovy, k čemuž však nedošlo. Pokud by povolení zateplení celé stavby bylo možné, měly správní orgány postupovat podle § 7 odst. 2 zákona o hospodaření s energií. V řízení tak měl být dle žalobce předložen průkaz energetické náročnosti budovy dokládající, že stavební úpravy vyhoví požadavkům zákona. Příslušný průkaz energetické náročnosti má být předložen v podobě odpovídající v okamžiku rozhodnutí platným předpisům. Namísto toho stavebník v nynějším řízení předložil průkaz energetické náročnosti vyhotovený podle v době rozhodnutí již neplatného předpisu. Z předloženého průkazu energetické náročnosti má být navíc patrné, že k vyhovění požadavkům právních předpisů stanovujícím požadavky na energetickou náročnost staveb dojde až v případě, kdy společně s navrhovaným stavebním záměrem dojde ještě k zateplení střechy a podlahy pod suterénem, které ale předložená projektová dokumentace nenavrhuje. Stavebník podle žalobce naváděl správní orgán prvního stupně k postupu obcházejícímu právní úpravu, přičemž ten tento postup v dané věci aplikoval. Žalovaný pak dle žalobce zmatečně a věcně nesprávně argumentoval dobou platnosti průkazu, přičemž však ignoroval stěžejní skutečnost, a to, že podle § 7 odst. 2 zákona o hospodaření s energií se průkazem dokládá splnění aktuálních požadavků stanovených právními předpisy. Žalovaný se dle žalobce nikterak nevypořádal s předloženou odvolací námitkou, podle níž správní orgán prvního stupně zvolil postup obcházející zákonnou úpravu.
27. Pod závěrečným **devátým žalobním bodem** žalobce namítá *nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí v části týkající se vybudování stěn u vstupů do objektu*. Žalobce nejprve konstatuje, že kolem roku 2010 byly bez veřejnoprávního povolení vybudovány nové vstupy, přičemž dle přesvědčení žalobce vyžadovala tato změna stavební povolení. Proti zřízení těchto vstupů však žalobce nebrojí. Doplnuje však, že vstupy byly později doplněny obložením na vnitřních stěnách uvnitř objektu, přičemž tato změna může podle žalobce negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby. V této věci se proto obrátil na správní orgán prvního stupně s dotazem, zda bylo umístění daného obložení veřejnoprávně povoleno, v reakci na tento podnět měl žalobce obdržet přípis správního orgánu ze dne 28. 1. 2020, čj. P10-011041/2020. Žalobci není zřejmé, zda byly popsány dílčí stavební úpravy předmětem

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

řízení o dodatečném stavebním povolení, resp. řízení o odstranění stavby vedeného správním orgánem prvního stupně podle oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby ze dne 5. 8. 2020. Proto podal v prvostupňovém řízení námitku, že v předloženém požárně bezpečnostním řešení stavby, stejně jako v samotné projektové dokumentaci, toto obložení uvedeno není a že podle § 30 odst. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, platí, že při užívání stavby musí být zachována úroveň požární ochrany vyplývající z technických podmínek požární ochrany staveb, podle kterých byla stavba navržena, provedena a bylo zahájeno její užívání. Žalobce má za to, že ani správní orgán prvního stupně, ani žalovaný se s jeho námitkami řádně nevypořádali a že jejich rozhodnutí jsou v tomto směru zmatečná, nesrozumitelná a současně nedostatečně odůvodněná.

IV. Vyjádření žalovaného

28. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě ze dne 22. 9. 2024 setrval na závěrech uvedených v odůvodnění napadeného rozhodnutí a navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout. Úvodem svého vyjádření žalovaný konstatuje, že žalobní námitky se shodují s námitkami odvolacími, s nimiž se vypořádal již v napadeném rozhodnutí, na něž žalovaný odkázal.
29. K **prvnímu žalobnímu bodu** žalovaný uvádí, že společnými částmi domu v režimu zákona o vlastnictví bytů jsou ty, které jsou určeny společnému užívání, což však nemusí znamenat, že tyto prostory všichni vlastníci jednotek reálně užívají. Rozhodující má být v tomto ohledu stav uvedený v prohlášení vlastníka budovy, kde by měly být vymezeny jednotlivé jednotky i společné části, tedy měl by být vymezen i charakter lodžii, balkonů či teras. Podle žalovaného nelze vycházet z předpokladu, že za situace, kdy nejsou balkony, lodžie nebo terasy výslovně zařazeny mezi společné části domu, jsou automaticky součástí výlučného vlastnictví vlastníka jednotky a naopak. S odkazem na judikaturu NSS žalovaný došel k závěru, že tyto sporné části domu jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek, pokud je za všech okolností patrné, že tyto prostory jsou určeny jako příslušenství nebo součást jednotek. Pokud však k takovému jednoznačnému závěru nelze dospět, platí, že jsou společnou částí, a to i když jsou přístupné pouze z jedné jednotky. V nynější věci pak dle žalobce není zcela patrné, že by lodžie byla součástí žalobcova bytu, a to z důvodu, že v prohlášení vlastníka budovy není plocha lodžie započítána do podlahové plochy bytové jednotky, a proto je nutné ji považovat za společnou část domu.
30. Ve vztahu k **druhému žalobnímu bodu** pak žalovaný v krátkosti konstatuje, že argumentace k tomuto bodu vyplývá z argumentace k prvnímu žalobnímu bodu. Žalovaný se plně odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí.
31. K **třetímu žalobnímu bodu** žalovaný uvádí, že zasklení jednotek č. XA, XB, XC a XD dosud nebylo provedeno, a proto nebylo ani předmětem řízení o odstranění stavby. Žalovaný má za to, že na zasklení lodžii je potřeba pohlížet jako na stavbu rozestavěnou, neboť záměrem stavebníka bylo zasklení všech lodžii a v současnosti provedené (nepovolené) zasklení je nevyhovující. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona platí, že bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení, které v daném případě spočívá i v dostavbě ostatních lodžii.
32. Obdobnou argumentaci jako v případě prvního žalobního bodu lze podle žalovaného aplikovat i ve vztahu ke **čtvrtému žalobnímu bodu**.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

33. Ve vztahu k **pátému žalobnímu bodu** žalovaný odkazuje na část D přílohy č. 12 k vyhlášce o dokumentaci staveb, podle níž je projektová dokumentace zpracovávána v přiměřeném rozsahu; zároveň upozorňuje na primární odpovědnost projektanta za správnost, celistvost a úplnost předložené projektové dokumentace, stejně jako za bezpečnost stavby podle této dokumentace provedené. Žalovaný poukazuje na skutečnost, že již v napadeném rozhodnutí uvedl, že vzhledem k povaze provedené stavební úpravy v daném případě nebyl pro osazení oken v nosné stěně budovy bourán žádný nový otvor, který by mohl mít za následek změnu nosnosti obvodových stěn. Obdobná je dle žalovaného situace ve vztahu k posouzení vlivu zateplovacího systému na statiku budovy, přičemž i v tomto případě žalovaný uzavřel, že takový zásah nemůže mít vliv na stabilitu obvodových stěn. Správní orgán prvního stupně tak dle názoru žalovaného nepochybil, když statické posouzení provedených úprav nepožadoval, přičemž žalovaný považuje obsah a rozsah předložené projektové dokumentace v kontextu požadavků právních předpisů za dostatečný.
34. K **šestému žalobnímu bodu** pak žalovaný uvádí, že jej vypořádal již v napadeném rozhodnutí. Žalovaný poukazuje na skutečnost, že stavba je popsána v projektové dokumentaci, a to konkrétně v průvodní zprávě a v souhrnné technické zprávě. Znovu také poukazuje na odpovědnost a povinnosti projektanta podle § 159 odst. 3 stavebního zákona. Za zásadní skutečnost je dle žalovaného potřeba považovat to, že na základě shodné námitky žalobce uplatněné již v odvolacím řízení, přistoupil žalovaný k postupu podle § 149 odst. 7 správního řádu a požádal příslušný správní orgán o přezkoumání závazného stanoviska na úseku požární bezpečnosti. Výsledkem tohoto přezkumu bylo sdělení, že stanoviska v tomto směru pozbyla účinků, neboť od 1. 12. 2021 již není na stavbách tohoto typu státní požární dozor vykonáván. Součástí dokumentace nicméně dále bylo také požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované oprávněnou osobou, podle nějž byly příslušnými předpisy stanovené požadavky požární bezpečnosti splněny a stavba je v souladu s § 42 PSP 2016.
35. K **sedmému a osmému žalobnímu bodu** se žalovaný blíže nevyjádřil.
36. Ve vztahu k **devátému žalobnímu bodu**, podle nějž má napadené rozhodnutí ve věci vybudování obložení u vstupů do objektu trpět vadou nepřezkoumatelnosti, žalovaný uvádí, že v napadeném rozhodnutí je rozsah stavebních úprav prostoru vstupů vymezen a že v případě obložení z plastových lamel se jedná pouze o povrchovou úpravu stěny, které podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona posouzení stavebního úřadu nepodléhá.

V. Replika žalobce

37. Žalobce reagoval na vyjádření žalovaného prostřednictvím repliky ze dne 25. 8. 2024. V první řadě uvedl, že žalovaný nepředložil žádné relevantní právní argumenty na podporu svého rozhodnutí. Žalobce nadále trvá na podané žalobě a nad její rámec rozvádí některá dosavadní žalobní tvrzení.
38. K **prvnímu žalobnímu bodu** žalobce podotýká, že žalovaný ve svém vyjádření uznává, že rozsah vlastnictví v budově, která je předmětem nynějšího řízení, se řídí podle ustanovení zákona o vlastnictví bytů, což se zásadně liší od argumentace napadeného rozhodnutí. Podle žalobce nynější výklad žalovaného implikuje, že pro rozdělení částí domu na ty, které jsou ve výlučném vlastnictví, a na ty, které jsou ve společném vlastnictví, je rozhodné výhradně prohlášení vlastníka, přičemž dané tvrzení dle žalobce popírá dikci zákona o

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

vlastnictví bytů. Žalovaný dle žalobce přehlíží skutečnost, že některé části objektivně nemohou být využívány společně. Opětovně poukazuje na v žalobě odkazovanou judikaturu NSS a Ústavního soudu. K argumentaci žalovaného, že podlahová plocha lodžie není započtena do podlahové plochy jednotky, z čehož má žalovaný usuzovat, že nejde o součást jednotky, pak žalobce uvádí, že podle § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů tvoří podlahovou plochu bytu podlahová plocha místností. Místností se podle žalobce rozumí taková část domu, která je ze všech stran uzavřena stěnami, přičemž lodžie, balkony či terasy nemohou být místnostmi nýbrž vedlejšími prostory bytu.

39. K **třetímu žalobnímu bodu** žalobce uvádí, že pokud chtěl stavební úřad povolit zasklení všech lodžií, měl takto vymezit stavbu v řízení o odstranění stavby. V dané věci však správní orgán prvního stupně v oznámení o zahájení řízení taxativně vyjmenoval lodžie, jichž se řízení o odstranění stavby týká. Následně však správní orgán prvního stupně povolil i zasklení lodžií, které v taxativním výčtu uvedeny nejsou, překročil tím své oprávnění, když postupoval v rozporu s § 129 odst. 3 stavebního zákona, pokud povolil stavební úpravy, které nebyly předmětem řízení o odstranění stavby. Nad rámec uvedeného žalobce také upozorňuje, že nemohlo jít o stavbu rozestavěnou, jak tvrdí žalovaný, neboť realizace probíhala i podle projektové dokumentace živelně a nešlo tedy o jednotnou pokračující stavbu. Tvrzení o rozestavěné stavbě je proto podle žalobce účelové.
40. Ve vztahu k **pátému a šestému žalobnímu bodu** žalobce uvádí, že nesouhlasí se závěrem žalovaného, že předloženou projektovou dokumentací stavebník vyhověl požadavkům § 129 odst. 3 stavebního zákona, neboť dle žalobce takový závěr z předložené dokumentace dovodit nelze. Žalobce považuje za zásadní, že z projektové dokumentace není zřejmé, jaký konkrétní systém ETICS byl pro zateplení budovy použit. Projektová dokumentace neobsahuje ani konkrétní posouzení vlivu provedených stavebních úprav na nosné konstrukce budovy, v řízení nadto nebyl podle žalobce předložen ani znalecký posudek, fotografie nebo jiný důkaz, který by mohl rozptýlit pochybnosti o způsobu provedení existující černé stavby. Naopak projektová dokumentace v detailu řeší pouze dostavbu částí, které dosud zatepleny nebyly. Žalobce je přesvědčen, že kdyby byl autor této projektové dokumentace tázan, zda se cítí odpovědný za projektovou dokumentaci stávajících stavebních úprav, jeho odpověď by byla záporná. Podle přesvědčení žalobce není možné u předmětných stavebních úprav určit, které osoby jsou za její provedení odpovědné. Koncepce stavebního zákona je taková, že v řízení o dodatečném povolení stavby je potřeba prokázat, že stavba i za takových okolností odpovídá právním předpisům. Také v tomto směru předložená projektová dokumentace podle žalobce nepostačuje k naplnění požadavků § 129 odst. 3 stavebního zákona. Obdobně pak žalobce předpokládá, že autor požárně bezpečnostního řešení stavby uvažoval při zpracování podkladu, že stavba bude provedena v souladu s právními předpisy a že jedině tak bude vyhovovat požadavkům kladeným předpisy požární ochrany. To však z předložené dokumentace podle žalobce nevyplývá.
41. Závěrem pak žalobce ve vztahu k **devátému žalobnímu bodu** uvádí, že na základě vyjádření žalovaného má za to, že žalovaný zaměňuje dvě různé části stavby, a to vnější a vnitřní obložení umístěné v blízkosti vstupů do budovy. Žalobce poukazuje na rozpor v prezentovaných postojích správních orgánů a připomíná přípis správního orgánu prvního stupně ze dne 28. 1. 2020, čj. P110-011041/2020, podle něž má správní orgán prvního stupně za to, že vnitřní obložení v prostoru vstupů je stavební úpravou vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu. Napadené rozhodnutí je v dané části

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost a nedostatek důvodů, neboť sám žalovaný odůvodnil rozhodnutí s odkazem na jinou část stavby.

VI. Duplika žalovaného

42. Soud dále obdržel dupliku žalovaného ze dne 9. 9. 2024. Žalovaný nejprve v krátkosti reaguje na navrhované důkazy. Především nerozporuje, že v řízení posuzované lodžie jsou přístupné výhradně z bytové jednotky, nicméně má za to, že tato informace sama o sobě nemusí znamenat, že jsou dané lodžie ve výlučném vlastnictví vlastníků bytových jednotek. Poukazuje přitom na dříve tvrzenou skutečnost, že prohlášení vlastníka budovy je v tomto ohledu nejednoznačné. Konstatuje také, že navržený důkaz se nevztahuje k jednotce žalobce.
43. K argumentaci žalobce ve vztahu k **prvnímu žalobnímu bodu**, tedy k otázce vymezení společných částí budovy, žalovaný odkazuje na znění § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, který se na posuzování rozsahu vlastnictví jednotky v daném případě uplatní, podle kterého „*se společnými částmi domu rozumí části domu určené pro společné užívání,*“ mimo jiné i „*hlavní svislé a vodorovné konstrukce*“ nebo „*balkony*“. Žalovaný dále poukazuje na ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády, podle kterého mezi společné části domu jako části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 OZ patří zejména balkony, lodžie či terasy. Žalovaný v tomto směru dále argumentuje, že lodžie, balkony nebo terasy jsou nedílnou součástí společných částí domu mimo jiné i proto, že nejde o místnosti, nýbrž o konstrukční prvky vnějšího pláště budovy, které již ze svého technického řešení a své technické funkce musí být společnými částmi domu sloužícími ke společnému užívání. Žalovaný je přesvědčen, že právě technická funkce vnějšího pláště budovy je převažující funkcí lodžií, navíc připomíná i další funkce těchto stavebních prvků. Žalovaný se také vyjadřuje k relevanci otázky přístupnosti či nepřístupnosti jednotlivých společných částí budovy pro jednotlivé vlastníky. V tomto ohledu nynější otázky přirovnává k posouzení toho, zda jsou společnými částmi domu podlahy a stropy v jednotlivých prostorách budovy. Žalovaný dále poukazuje na rozsudek NSS ze dne 21. 12. 2005, čj. 1 As 2/2004 - 215, který se vyjadřuje k definici pojmu společná část domu podle zákona o vlastnictví bytů. Podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů se jimi rozumí části domu určené pro společné užívání a příkladem uvádí mimo jiné i balkony či terasy. Společným znakem všech těchto příkladů a určujícím znakem samotné definice je účel jejich užívání, tedy že jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek. Naopak podle žalovaného není nezbytné, aby byly společné části domu všemi vlastníky bytů užívány. V tomto směru žalovaný poukázal na teoretická a koncepční východiska zákona o vlastnictví bytů. Zejména zdůrazňuje, že zákonná úprava vycházela z tzv. spoluvlastnické koncepce, kdy hlavním předmětem vlastnictví je budova, vedlejším pak byt. Oprávněný je tak spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Z této teorie pak nutně musí plynout zásada, že co není jednotkou, ale tvoří součást budovy, musí automaticky patřit do společných částí domu. Zasklení lodžií je proto potřeba vnímat jako stavební úpravy pláště budovy, jeho hlavní svislé konstrukce, které navíc nijak nezasahují do samotného prostoru lodžie. Žalovaný tak uzavírá, že pokud byly v daném případě stavební úpravy (zasklení lodžií) provedeny na společné části domu stavebníkem, nelze mít za to, že správní orgán prvního stupně pochybil, když tuto stavbu povolil.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

VII. Triplika žalobce

44. Žalobce dále reagoval dalším vyjádřením ze dne 22. 9. 2024, v němž se opět vrátil ke svým důkazním návrhům, které opětovně doplnil, byť sám konstatoval, že dokazovaný skutkový stav je shodný jako ten, z něž vycházel žalovaný. S odkazem na dříve citovanou judikaturu pak žalobce opětovně vyjádřil svůj nesouhlas s přístupem žalovaného k námitkám vyjádřeným pod **prvním žalobním bodem**. Zároveň žalobce konstatuje, že žalovaným zmiňovaný rozsudek NSS ze dne 21. 12. 2005, čj. 1 As 2/2004 - 215, ve skutečnosti podporuje žalobcův výklad.
45. Nad rámec dříve zmíněného žalobce dodává, že argumentace žalovaného dle níž úpravy lodžii představují stavebně technickou úpravu hlavní svislé konstrukce budovy, dále podporuje žalobcovu argumentaci týkající se nezbytnosti statického posouzení vlivu stavebních úprav vyjádřenou pod **pátým žalobním bodem**.

VIII. Posouzení věci Městským soudem v Praze

46. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí.
47. O podané žalobě soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání, neboť žádný z účastníků na nařízení ústního jednání k výzvě soudu výslovně netrval. Pro rozhodnutí bez nařízení jednání byly ostatně naplněny také předpoklady stanovené v § 76 odst. 1 ve spojení s § 51 odst. 2 s. ř. s.
48. Jednání nebylo třeba nařizovat ani za účelem provedení dokazování. Provedení části důkazních prostředků navržených žalobcem shledal soud nadbytečným, neboť tyto byly součástí správního spisu, jehož obsahem se podle ustálené rozhodovací praxe správních soudů samostatně nedokazuje. Z žalobcem dokládaných podkladů správní spis obsahuje konkrétně napadené rozhodnutí, prvostupňové rozhodnutí, včetně doručenek k oběma rozhodnutím, námitky žalobce uplatněné dne 1. 3. 2023 v řízení před správním orgánem prvního stupně, část prohlášení vlastníka v rozsahu týkajícím se jednotky č. 2128/4, fotodokumentaci stavu celé budovy k 1. 3. 2023, fotodokumentaci z průběhu instalace zateplení a přípis správního orgánu prvního stupně ze dne 28. 1. 2020, sp. zn. OST 137250/2019/Ja, čj. P10-011041/2020.
49. Ve věci dalších důkazních návrhů, konkrétně pak ve vztahu k přípisu správního orgánu prvního stupně ze dne 25. 9. 2018, sp. zn. OST 081907/2018/Ja, čj. P10-093097/2018, oznámení o zahájení řízení ze dne 5. 11. 2018, sp. zn. OST 110565/2018/Do, čj. P-10-117936/2018, oznámení o zahájení řízení ze dne 5. 8. 2020, OST 014083/2020/Do, čj. P10-079191/2020, výpisu z katastru nemovitostí k jednotce č. XA v předmětném bytovém domě ze dne 29. 6. 2024, části prohlášení vlastníka v rozsahu půdorysných plánů všech podlaží budovy a veškeré fotodokumentace prokazující přístupnost lodžie výhradně z příslušné jednotky, pak soud konstatuje, že dokazované skutečnosti nebyly v rozsahu potřebném pro posouzení důvodnosti uplatněných žalobních námitek mezi stranami sporné, když sporný je toliko výklad souvisejících právních otázek.
50. Soud dále konstatuje, že nepřistoupil k nařízení ústního jednání ani za účelem provedení fotodokumentace obložení provedeného plastovými lamelami uvnitř bytového domu,

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

neboť daný důkazní návrh se svou podstatou míjí s předmětem nynějšího řízení. Ve vztahu k rozhodnutí správního orgánu prvního stupně ze dne 7. 9. 2023, sp. zn. OST 527003/2021/Do, Jar, čj. P10-172610/2023, jakož i k žalobcovým propočtům hmotnosti zasklení lodžií, soud uzavírá, že ani tyto důkazní prostředky k důkazu neprováděl, neboť ve vztahu k posouzení žalobního bodu, s nímž byly tyto návrhy spjaty, považoval jejich provedení za nadbytečné.

51. Žalobce v podané žalobě v rámci řady žalobních bodů poukazoval na to, že napadené rozhodnutí je nezákonné z důvodů, že **za první** v předcházejícím řízení nebyl v souvislosti s povolením zasklení lodžií doložen souhlas vlastníka stavby, **za druhé** v otázce dodatečného povolení stavby v rozsahu zasklení lodžií jednala před správními orgány nezpůsobilá osoba, **za třetí** v řízení o dodatečném povolení stavby byly v rozsahu zasklení některých lodžií povoleny stavební úpravy, které nebyly předmětem řízení o odstranění stavby, **za čtvrté** zasklení lodžií nemůže stavebník provést, neboť okna přístupná výhradně z bytu žalobce jsou v jeho výlučném vlastnictví, **za páté** správní orgán prvního stupně měl zneužít správního uvážení, když akceptoval projektovou dokumentaci neobsahující statické posouzení stavby, **za šesté** správní orgán prvního stupně měl v rozporu se zákonem povolit stavbu, u které nebyl prokázán její soulad s obecnými požadavky na výstavbu a s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy, **za sedmé** v řízení o dodatečném povolení stavby byly povoleny stavební úpravy v podobě zateplení, přičemž toto zateplení nebylo předmětem řízení o odstranění stavby, **za osmé** při povolení stávajícího zateplení nebylo prokázáno splnění požadavků na energetickou náročnost stavby, a **za deváté** napadené rozhodnutí trpí nepřezkoumatelností, kterou žalobce spatřuje v tom, že není zřejmé, zda dílčí stavební úprava spočívající v obložení vnitřních stěn budovy v blízkosti vchodů do budovy byla, či nebyla předmětem řízení o odstranění stavby.

52. Žaloba je důvodná.

53. Soud se nejprve zabýval **devátou námitkou**, a to námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, kterou posuzoval ve vztahu k předmětu přezkumu. Tím je zákonnost napadeného rozhodnutí, tedy lapidárně řečeno otázka, zda žalovaný rozhodl v souladu se zákonem, když potvrdil prvostupňové rozhodnutí, kterým byly dodatečně povoleny sporné stavební úpravy.

54. Podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona „*Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou*“.

55. Správní soudy v minulosti již mnohokrát judikovaly, že zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů (či pro nesrozumitelnost) skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat. Rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, pokud správní orgán neuvede konkrétní důvody, na nichž své rozhodnutí zakládá (rozsudek NSS ze dne 21. 12. 2006, čj. 2 As 37/2006 - 63, č. 1112/2007 Sb. NSS), nevypořádá se se všemi odvolacími námitkami (rozsudek ze dne 19. 12. 2008, čj. 8 Afs 66/2008 - 71), či neuvede důvody, proč nepovažoval za důvodnou právní argumentaci účastníka řízení a proč námitky účastníka považuje za liché, mylné nebo vyvrácené, (rozsudek ze dne 14. 7. 2005,

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

čj. 2 Afs 24/2005 - 44, č. 689/2005 Sb. NSS). Nepřezkoumatelným pro nedostatek skutkových důvodů pak může být podle ustálené rozhodovací praxe rozhodnutí pro takové vady skutkových zjištění, která utvářejí rozhodovací důvody, typicky tam, kde správní orgán 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. Za nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. lze považovat zejména ta rozhodnutí, která postrádají základní zákonné náležitosti, z nichž nelze seznat, o jaké věci bylo rozhodováno či jak bylo rozhodnuto, která zkoumají správní úkon z jiných než žalobních důvodů (pokud by se nejednalo o případ zákonem předpokládaného přezkumu mimo rámec žalobních námitek), jejichž výrok je v rozporu s odůvodněním, která neobsahují vůbec právní závěry vyplývající z rozhodných skutkových okolností nebo jejichž důvody nejsou ve vztahu k výroku jednoznačné. Městský soud v Praze v tomto směru pro stručnost odkazuje na závěry vyjádřené mj. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Ads 58/2003 - 75, ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Azs 47/2003 - 130, ze dne 29. 7. 2004, čj. 4 As 5/2003 - 52, ze dne 18. 10. 2005, čj. 1 Afs 135/2004 - 73, č. 787/2006 Sb. NSS, ze dne 14. 7. 2005, čj. 2 Afs 24/2005 - 44, č. 689/2005 Sb. NSS, ze dne 25. 5. 2006, čj. 2 Afs 154/2005 - 245, ze dne 17. 1. 2008, čj. 5 As 29/2007 - 64. Uvedený přístup vychází z ustálené rozhodovací praxe Ústavního soudu (např. nález ze dne 20. 6. 1996, sp. zn. III. ÚS 84/94, nález ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. III. ÚS 94/97, nález ze dne 11. 4. 2007, sp. zn. I. ÚS 741/06, nález ze dne 17. 12. 2008, sp. zn. I. ÚS 1534/08, nález ze dne 14. 10. 1999, sp. zn. III. ÚS 35/99, či nález ze dne 29. 3. 2011, sp. zn. III. ÚS 3606/10). Dle Městského soudu v Praze však žádná z vypočtených skutečností v posuzované věci nenastala.

56. Ačkoliv žalovaný v příslušné části odůvodnění napadeného rozhodnutí nevyjádřil své závěry zcela přesně, když se dopustil dvou na první pohled zjevných chyb v popisu dané situace, lze konstatovat, že je zřejmé, jakým způsobem, na základě jakých úvah a na jakém právním základu vypořádal příslušnou odvolací námitku. Z odkazu na příslušné ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona je nadto jasně seznatelné, jaký právní závěr žalovaný učinil, a to i přes zjevnou písařskou vadu v dané části odůvodnění. V kontextu celého řízení, které vydání napadeného rozhodnutí předcházelo, je zřejmé, které stavební úpravy byly součástí řízení, přičemž žalovaný v napadeném rozhodnutí logicky a srozumitelně vyjádřil, že daná dílčí stavební úprava, v podobně vnitřního obložení, naopak předmětem řízení o dodatečném povolení stavby nebyla, neboť realizace obložení vnitřní stěny plastovými lamelami není dle konečného stanoviska veřejné správy stavbou vyžadující povolení či ohlášení. Na uvedeném závěru by nebyl s to ničeho změnit ani tvrzený obsah přípisu stavebního úřadu ze dne 28. 1. 2020. Pokud žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí způsobem nevzbuzujícím rozumnou pochybnost uzavřel, že tato konkrétní část stavebních úprav předmětem řízení o dodatečném povolení stavby z popsanych důvodů nebyla (povolení ani ohlášená nevyžadovala), formuloval tím sice stroze, avšak stále ještě přezkoumatelným způsobem konečné stanovisko správních orgánů k danému problému. Žalobci musí být závěr správních orgánů k dané otázce zřejmý, ve své žalobní argumentaci se nicméně proti němu věcně nevymezuje. Omezuje-li svou obranu v tomto soudním řízení ve vztahu k dané otázce na námitku, že mu není zřejmé, zda byly popsány dílčí stavební úpravy předmětem řízení o dodatečném povolení stavby, resp. řízení o odstranění stavby vedeného podle oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby ze dne 5. 8. 2020, nemohl soud ze shora popsanych důvodů této námitce přisvědčit.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

57. Městský soud v Praze proto uzavírá, že napadené rozhodnutí není v daném směru, tj. z hlediska vymezení předmětu řízení, zatíženo vadami, které by zakládaly jeho nepřezkoumatelnost a které by bránily jeho věcnému přezkumu ze strany soudu.
58. Soud tak mohl přistoupit k posouzení dalších žalobních bodů.
59. Nejprve se Městský soud v Praze zabýval důvodností námitek uvedených pod **třetím a sedmým žalobním bodem**. Ty se shodně týkají otázky akcesorické povahy řízení o dodatečném povolení stavby ve vztahu k řízení o odstranění stavby, resp. možnosti vykročení z předmětu řízení vymezeného předcházejícími řízeními o odstranění stavby. V případě třetího žalobního bodu jde o zasklení i lodžii přístupných z jednotek č. XA, XB a XC, které nebyly označeny v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby, a lodžie při jednotce č. XD, u níž nebylo zahájeno řízení o odstranění zasklení, nýbrž zamřížování. V případě sedmého žalobního bodu se obdobná argumentace týká části do doby vydání dodatečného povolení stavby neprovedeného zateplení. Žalovaný zastává postoj, že řízení o odstranění stavby se týkalo staveb rozestavěných, přičemž prvostupňovým rozhodnutím bylo povoleno právě jen dokončení této stavby.
60. Z podání stran je nesporné, že nynějšímu řízení předcházela dvojice řízení o odstranění stavby, o nichž byli účastníci řízení informováni oznámením o zahájení řízení ze dne 5. 11. 2018, čj. P-10-117936/2018, a oznámením o zahájení řízení ze dne 5. 8. 2020, čj. P10-079191/2020. Mezi stranami není sporný ani obsah obou oznámení o zahájení řízení a tam uvedený způsob vymezení předmětu řízení – stavebních úprav, které měly být odstraněny (tato oznámení tedy nebylo nutno provádět k důkazu při nařízeném ústním jednání), ani to, že prvostupňovým rozhodnutím jsou dodatečně povoleny i stavební úpravy, jež v době zahájení řízení o odstranění stavby dosud realizovány nebyly, a nebyly proto výslovně vymezeny ve výroku obou oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby. Strany se neshodují jen v náhledu řešení právní otázky, zda byly správní orgány oprávněny dodatečně povolit stavební úpravy v rozsahu překračujícím vymezení odstraňované stavby v obou oznámeních proto, že se jednalo o stavbu rozestavěnou ve smyslu § 129 odst. 3 věty čtvrté stavebního zákona, ohledně níž je dle žalovaného možno stanovit podmínky pro její dokončení.
61. Sporné právní otázky se týkají výhradně rámce prvního zmiňovaného řízení o odstranění stavby, jehož předmět byl správním orgánem prvního stupně definován následovně: „*zasklení lodžie pevným plastovým oknem u bytové jednotky č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XCH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XR, XS, XT, osazení mřížce u bytové jednotky XB v 1. NP a zateplení bytového domu*“. V oznámení je přitom aktuální stav části stavební úpravy v podobě zateplení dále specifikován následujícím způsobem: „*zateplení západního štítu domu č.p., východní štít (odskok) u domu č.p. XA, průčelí domů č.p. XB a XA do ulice P. a východní štít u domu č.p. XD. Zateplení je provedeno polystyrénovými deskami opatřeny omítkou*“.
62. Prvostupňovým rozhodnutím byla dodatečně povolena stavba definovaná jako „*stavební úpravy spočívající v zateplení bytového domu, zasklení lodžii pevným plastovým oknem, vybudování stěn u vstupů u bytového domu č. p. X*“, které správní orgán prvního stupně dále specifikoval a stanovil podmínky pro jejich dokončení.
63. Podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona je změnou dokončené stavby „*stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby*“.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

64. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařídí stavební úřad vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla ani dodatečně povolena.
65. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona lze dodatečně povolit stavbu uvedenou v odst. 1 písm. b) zákona, pokud stavebník prokáže, že stavba není umístěna v rozporu s cíli a úkoly nástrojů územního plánování, není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje či omezuje a zároveň není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu a veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Podle téhož ustanovení platí, že bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.
66. Podle § 23 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále jen „**vyhláška o obecných požadavcích na využívání území**“), platí, že „[z]měnou stavby [§ 2 odst. 5 stavebního zákona] nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby“.
67. Správní soudy se v minulosti vztahem řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby opakovaně zabývaly. Ustáleně judikují, že ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona zakládá možnost vlastníka stavby, o níž je správním orgánem vedeno řízení o odstranění, požádat o vydání dodatečného povolení. Na základě této žádosti správní orgán vede řízení o vydání dodatečného povolení, do jehož vyřešení správní orgán řízení o odstranění stavby přeruší. Správní orgán žádost meritorně přezkoumá, a buď stavbu dodatečně povolí, nebo žádost zamítne, načež pokračuje v řízení o odstranění stavby. Řízení o odstranění stavby a řízení o jejím dodatečném povolení tedy spolu velmi úzce souvisí. Řízení o odstranění stavby je řízením prvotním, obligatorním, jehož cílem je návrat do původního stavu (*restitutio in integrum*). Naproti tomu řízení o dodatečném povolení stavby může být zahájeno jen na žádost stavebníka či vlastníka a je ve vztahu k řízení o odstranění stavby akcesorické povahy (srov. rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2024, čj. 7 As 235/2024 - 32, či ze dne 23. 11. 2011, čj. 3 As 18/2011 - 117). I přes vzájemnou spojitost řízení o odstranění stavby a řízení o jejím dodatečném povolení se dle (nyní již neúčinného) stavebního zákona jedná o dvě samostatná řízení s rozdílným účelem, čemuž odpovídá i obsah rozhodnutí v těchto řízeních vydávaných (srov. rozsudek NSS ze dne 9. 9. 2014, čj. 6 As 138/2014 - 45). Účelem řízení o dodatečném stavebním povolení je dodatečné zhojení stavu spočívajícího v nerespektování zákona stavebníkem pod podmínkou, že dodatečně povolená stavba není v rozporu s veřejným zájmem, územně plánovací dokumentací, ani s cíli a záměry územního plánování. Je na stavebníkovi, aby prokázal splnění podmínek stanovených v § 129 odst. 3 stavebního zákona, přitom podklady je povinen předložit ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení (důkazní břemeno k prokázání splnění zákonných podmínek pro dodatečné povolení stavby leží na stavebníkovi). V řízení o dodatečném povolení stavby není stavebník nepovolené stavby oproti klasickému stavebnímu řízení zvýhodněn, práva účastníků řízení o dodatečném povolení stavby nejsou slabší než práva účastníků stavebního řízení probíhajícího v souladu se zákonem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 18. 11. 2019, čj. 3 As 311/2017 - 31). Podle judikatury není možné klást na splnění podmínek pro dodatečné povolení stavby nižší nároky než v případě (standardní) žádosti o vydání stavebního povolení (viz např. rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2007, čj. 1 As 46/2006 - 75, č. 1202/2007 Sb. NSS).

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

68. Z pohledu nynější věci a podstaty sporu mezi stranami jistě není účelné obsáhle reprodukovat elementární a stabilní judikatorní východiska k dodatečnému povolování staveb. O to více je však třeba se pro účely vypořádání nynější sporné právní otázky zaměřit na ty aspekty vztahu řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby, které se dotýkají způsobu a odpovědnosti za vymezení předmětu těchto řízení, a především mezi jejich vztahu vyplývajících z akcesorické povahy řízení o dodatečném povolení stavby.
69. NSS v minulosti opakovaně zdůraznil, že předmět řízení o odstranění stavby vymezuje stavební úřad, neboť jde o řízení zahajované z úřední povinnosti. Žadatel o dodatečné stavební povolení je naopak odpovědný za vymezení předmětu řízení o dodatečné povolení stavby, neboť jde o řízení zahajované na žádost. Nemůže přitom svou žádostí takto vymezený předmět řízení překročit, avšak může jej zúžit. Záleží jen na jeho rozhodnutí, zda požádá o dodatečné povolení celé odstraňované stavby (příp. souboru staveb), či zda se jeho žádost bude týkat pouze některé její části (srov. např. rozsudek NSS ze dne 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014 - 36).
70. Navazující rozhodovací praxe správních soudů potvrzuje, že nelze úspěšně žádat o dodatečné povolení stavby nebo její části, která není předmětem řízení o odstranění stavby (rozsudky NSS ze dne 9. 1. 2025, čj. 1 As 89/2024 - 39, ze dne 29. 2. 2024, čj. 2 As 197/2023 - 39, ze dne 19. 9. 2019, čj. 10 As 69/2019 - 48, či ze dne 27. 8. 2015, čj. 2 As 166/2015 - 33, rozsudky Městského soudu v Praze ze dne 15. 10. 2024, čj. 15 A 119/2023 - 105; ze dne 22. 2. 2022, čj. 10 A 171/2017 - 164; či ze dne 14. 6. 2021, čj. 8 A 51/2019 - 92). Lapidárně řečeno, nutnou podmínkou dodatečného povolení určité stavby je vedení řízení o jejím odstranění stavby (bod 13 připomínaného rozsudku čj. 2 As 166/2015 - 33).
71. Městský soud v Praze v první řadě konstatuje, že vymezení předmětu řízení o odstranění stavby, jakož i jeho věcná a právní správnost nejsou předmětem nynějšího řízení; soud proto nemůže hodnotit, zda správní orgán prvního stupně postupoval v tomto řízení, resp. při jeho zahájení v souladu s právními předpisy, resp. zda vymezil předmět zahajovaného řízení vhodným způsobem. Předmětem nynějšího řízení je toliko řízení vedoucí k vydání napadeného rozhodnutí, které se týká dodatečného povolení sporných stavebních úprav.
72. Z predestované právní úpravy a judikatorních závěrů dochází Městský soud v Praze shodně s žalobcem k závěru, že vymezení předmětu řízení o odstranění stavby zároveň stanoví limit akcesorického řízení o dodatečném povolení stavby. Jinými slovy řečeno, zásadně platí, že není možné povolit stavbu, která nebyla předmětem řízení o odstranění stavby. V tomto ohledu je nutné k žalobním bodům přistoupit odděleně.
73. Ve vztahu **k sedmému žalobnímu bodu**, tedy k námitce týkající se vykročení z limitu řízení v případě dodatečného povolení dosud neprovedené části zateplení budovy, je na místě konstatovat, že předmět řízení o odstranění stavby je ve výrokové části oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby (mezi účastníky řízení nesporně) vymezen obecně jako „zateplení bytového domu“. Již realizovaná dílčí zateplení budovy jsou specifikována teprve v bližším popisu dále v oznámení. V tomto ohledu je potřeba za rozhodnou považovat výrokovou část oznámení, nikoliv bližší specifikaci k danému okamžiku existujícího stavu. Zahájené řízení o odstranění stavby nepochybně směřuje k odstranění zateplení budovy jako funkčního celku, přičemž právě uvedený funkční celek tvořící zateplení budovy je i předmětem dodatečného povolení stavby (srov. rozsudky NSS ze dne 11. 11. 2014, čj. 6 As 207/2014 - 36, a ze dne 29. 11. 2012, čj. 7 As 120/2012 - 40, č. 2829/2013 Sb. NSS, či

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30. 10. 2024, čj. 54 A 6/2024 - 83). Správní orgán prvního stupně pak stanovil podmínky dokončení stavby zateplení, která do doby vydání prvostupňového rozhodnutí nebyla zcela realizována.

74. Městský soud v Praze tudíž konstatuje, že v rozsahu námitek uvedených pod sedmým žalobním bodem předmět dodatečného stavebního povolení nevykročil z mezí stanovených předmětem řízení o odstranění stavby, a daná námitka je proto nedůvodná.
75. Oproti tomu zcela odlišná je situace ve vztahu **k třetímu žalobnímu bodu**. V tomto ohledu je na místě konstatovat, že řízení o odstranění stavby v souvislosti s provedenými stavebními úpravami lodžii bylo jednoznačně vymezeno úžeji než předmět řízení o dodatečném povolení stavby. Správní orgán prvního stupně v řízení o odstranění stavby vymezil ve výrokové části oznámení realizované stavební úpravy v části dotýkající se zasklení lodžii jejich uzavřeným výčtem, odpovídajícím stavu realizovaných stavebních úprav v okamžiku jeho vydání. Nijak neindikoval, že by stavební úpravy lodžii byly stavbou rozestavěnou (čemuž soud s ohledem na vzápětí rozvedené důvody rozumí), ani tuto stavbu nevymezil obecněji jako ve výše posuzovaném případě zateplení budovy. Naopak zcela konkrétně formuloval výčet dosud zasklených lodžii, které byly předmětem řízení o odstranění stavby. Teprve v odůvodnění napadeného rozhodnutí žalovaný přišel s argumentací, dle níž byla prvostupňovým rozhodnutím povolena rozestavěná stavba.
76. S žalovaným však v tomto ohledu nelze souhlasit. Z ničeho nevyplývá, že by prováděné zasklení lodžii bylo právně či fakticky stavbou rozestavěnou. Mezi stranami není sporu o tom, že realizace zasklení lodžii probíhala nekoordinovaně od 90. let minulého století do současnosti, z čehož jasně vyplývá, že stavební činnosti nepojil společný záměr spočívající v jednotném zasklení všech lodžii v bytovém domě. Stavební úpravy – zasklení (v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby) vypočtených lodžii fakticky sestávají z několika na sebe v průběhu řady let navazujících samostatných stavebních úprav, realizovaných v různých obdobích různými technologiemi, v žádném ohledu však nelze hovořit ani o jistém jednotném záměru, ani o funkčním celku ve smyslu, jak je pojmán výše poukazovanou rozhodovací praxí správních soudů.
77. Tento závěr ostatně nade vši pochybnost vyplývá rovněž ze samotného odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, podle něž bylo původním záměrem stavebníka „*povolit zasklení lodžii tak, jak byly v minulosti realizovány. Jelikož toto provedení je v rozporu s platnými právními předpisy, zejména s obecnými požadavky na výstavbu, bylo potřeba navrhnout takové řešení, které by daným platným požadavkům vyhovovalo. Proto je navrženo zasklení všech lodžii shodným způsobem, tzn. aby byla stavba zkolaudována, je třeba ji upravit a dokončit dle projektové dokumentace doložené k žádosti, která bude ověřena v tomto řízení – musí být zaskleny i zbývající lodžie a stávající odlišné zasklení je nutné změnit*“. Z uvedené argumentace správního orgánu prvního stupně je zjevné, že původním záměrem stavebníka bylo pouze získání dodatečného povolení dříve realizovaných stavebních úprav. Záměr rozšíření a sjednocení podoby zasklení pojal stavebník teprve v rámci řízení o dodatečném povolení stavby pod hrozbou procesního neúspěchu, tedy poté, co zjistil, že by v řízení dotýkajícím se jen dosud realizovaných zasklení s ohledem na stavebním úřadem akcentovanou hmotněprávní podmínku jednotného vzhledu nebyl úspěšný. Jakkoli soud může mít pro takový postup pochopení, nelze jím však obejít shora akcentované principy, včetně přísně akcesorické povahy vztahu řízení o dodatečném povolení stavby (stavební úpravy) a řízení odstranění stavby. Řízení o odstranění stavby v nynější věci nemohlo být zahájeno ve vztahu k rozestavěné stavbě zasklení celého bytového domu, neboť stavebník

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

takový záměr v době zahájení řízení o odstranění stavby evidentně neměl. Změna úmyslu stavebníka v rámci řízení o dodatečném povolení stavby však dle ustálené judikatury správních soudů nemůže vést k překročení rámce vymezeného řízením o odstranění stavby (viz např. shora citované rozsudky NSS čj. 6 As 207/2014 - 36, čj. 2 As 166/2015 - 33, čj. 1 As 89/2024 - 39, čj. 2 As 197/2023 - 39 či čj. 10 As 69/2019 - 48).

78. Bylo-li (jak stavební úřad správně v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí uvedl) původním záměrem stavebníka toliko povolit dosud realizovaná zasklení lodžií, nikoli usilovat o povolení zasklení lodžií v celém bytovém domě, nemohla sama okolnost, že se takové provedení ukázalo být v dalším průběhu řízení o dodatečném povolení stavby neakceptovatelné pro dovozený rozpor s požadavky na výstavbu, legitimovat přehodnocení realizovaných stavebních úprav (realizovaných zasklení) na rozestavěnou stavbu. Nebylo tedy možné dodatečně povolit stavební úpravy spočívající v jednotném zasklení všech lodžií u všech bytových jednotek, pokud z ničeho nevyplývá, že stavebník takový záměr měl již před zahájením řízení o odstranění stavby. Stanovení podmínek je podle textu zákona podmíněno rozestavěností stavby. Stavební úřad o rozestavěné stavbě ve svém rozhodnutí ani výslovně, ani implicitně nehovořil, naopak v souladu s výše řečeným explicitně akcentoval odlišný záměr stavebníka. Žalovaný pak nebyl podle přesvědčení soudu oprávněn v rozporu se skutečným stavem věci dovodit aplikovatelnost nástrojů svázaných úzce s institutem rozestavěné stavby za situace, kdy se o rozestavěnou stavbu (stavební úpravu) nejednalo, a budit dojem, že v souladu s § 129 odst. 3 větou čtvrtou stavebního zákona toliko stanoví podmínky pro její dokončení. Správní orgány naopak svými rozhodnutími ve skutečnosti, s jistým zjednodušením řečeno, stanovily podmínky k dokončení již dokončené stavby (již realizovaných stavebních úprav), k čemuž naposledy uvedené ustanovení jistě neslouží.
79. Je pravdou, že v době vydání prvostupňového rozhodnutí účinná vyhláška o obecných požadavcích na využívání území skutečně obsahovala v § 23 odst. 4 požadavek na zachování urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby. Uvedené ustanovení je interpretováno v tom smyslu, že stanoví požadavek na zachování jednotného architektonického vzhledu budovy (viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 6. 2021, čj. 11 A 112/2018 - 61, arobovaný rozsudkem NSS ze dne 5. 8. 2022, čj. 10 As 319/2021 - 46). Obdobný požadavek je v současnosti vyjádřen v § 143 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Nicméně ani to, že by stavebník nemohl být se svou žádostí o dodatečné povolení realizovaných stavebních úprav úspěšný, nemůže automaticky znamenat, že správní orgány umožní stavebníkovi rozšířit předmět řízení o dodatečném stavebním povolení nad rámec mezí stanovených v § 129 odst. 3 stavebního zákona, tedy nad rámec předmětu řízení o odstranění stavby. Pokud tak v rozporu s ustálenými východisky přesto postupovaly a dodatečně povolily (dosud nerealizované) stavební úpravy, ve vztahu k nimž nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby (stavební úpravy), aniž současně bylo z popsanych důvodů možno uvažovat o stanovení podmínky pro dokončení rozestavěné stavby, zatížily řízení závažnou procesní vadou, dosahující dle přesvědčení soudu parametrů vady dle § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s., která vyústila v nezákonnost napadeného rozhodnutí.
80. Závěr, že nebylo možné stavebníkův záměr v rozsahu zasklení všech lodžií bytového domu dodatečně povolit, avšak i s ohledem na níže rozvedené úvahy k dalším žalobním námitkám nutně nemusí znamenat, že zamýšlené zasklení všech lodžií v daném bytovém domě nemůže být v budoucnu povoleno vůbec. Není však úlohou správního soudu, aby namísto správních orgánů či stavebníka domýšlel, jak má být nezákonnost napadeného

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

rozhodnutí zhojena, ani to, zda je možné dosáhnout stávajícího úmyslu stavebníka prostřednictvím dodatečného povolení stavby v přípustném rozsahu (po zúžení předmětu) v kombinaci s povolením záměru na dosud nerealizované části zasklení, či případně jiným způsobem.

81. Lze uzavřít, že správní orgány v nynější věci vykročily ze stavebním zákonem a související judikaturou vytyčených limitů předmětu řízení o dodatečném povolení stavby, když dodatečně povolily stavební úpravu, která však dílem nebyla předmětem řízení o odstranění stavby. Městský soud v Praze proto nemohl než shledat žalobní námitku uvedenou pod třetím žalobním bodem důvodnou. Nelze přitom dovodit, že by uvedené procesní pochybení nemělo vliv na meritorní rozhodnutí, nebo že by snad nebylo způsobilé zasáhnout do právní sféry žalobce a vylučovat jeho dotčení na právech tak, aby soud mohl uvažovat o tom, že by přes zjištěnou nezákonnost nepřistoupil ke zrušení napadeného rozhodnutí.
82. Městský soud v Praze se dále zabýval námitkami uvedenými pod **prvním a čtvrtým žalobním bodem**, které svou povahou představují jednotnou a vnitřně provázanou argumentační linii podané žaloby. Žalobcova argumentace je založena na předpokladu, že jednotliví vlastníci jednotek, tedy i on osobně, jsou výhradními vlastníky lodžii přístupných výhradně z jejich bytů. Žalobce uvádí, že jednotky v domě jsou vymezeny v prohlášení vlastníka podle zákona o vlastnictví bytů, přičemž k vymezení jednotek došlo před účinností OZ. Žalobce pak konkrétně tvrdí, že předmětné lodžie jsou ve výlučném vlastnictví vlastníků jednotek, přičemž v řízení o dodatečném povolení stavby stavebník nedodal nezbytný souhlas vlastníka stavby. Odkazuje se přitom mimo jiné i na intertemporální úpravu obsaženou v § 3028 OZ.
83. Obdobná situace byla v nedávné době řešena NSS v rozsudku ze dne 7. 4. 2025, čj. 5 As 90/2024 - 62. Stejně jako v nynější věci, i v odkazovaném rozsudku spočívala stěžejní právní otázka v tom, zda je souhlas vlastníka jednotky, vymezené stejně jako v nyní řešeném případě podle zákona o vlastnictví bytů, nezbytný k danému stavebnímu záměru stavebníka, či nikoli. Ačkoliv lze mezi skutkovým stavem v nynější věci a ve věci řešené odkazovaným rozsudkem spatřovat dílčí odlišnosti (v rozhodnutí NSS byla řešena také otázka relevance zápisu ze shromáždění vlastníků), argumentace vztahující se k nyní řešené otázce je v klíčové otázce zcela přenositelná. NSS ostatně sám v odůvodnění odkazovaného rozsudku s poukazem na ustálenou judikaturu konstatuje, že ve vztahu k udělení souhlasu s provedením stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona „[s]tavební úřad neposuzuje a ani není ze zákona oprávněn posuzovat soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví, tedy ani to, zda usnesení společenství vlastníků jednotek bylo přijato řádně“ a že „[z]a společenství vlastníků tudíž bude souhlas udílet pověřený člen výboru nebo předseda“.
84. NSS se v odkazovaném rozsudku nejprve zabýval vztahem úpravy bytového spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů a podle OZ. Předeslal přitom, že „o otázce vymezení společných částí domu se dlouhodobě diskutuje v judikatuře i v doktríně a leckdy s odlišnými závěry. Lze konstatovat, že pojetí společných částí nemovité věci tvořících podle právní úpravy v občanském zákoníku spolu s bytem či nebytovým prostorem (jako prostorově oddělenou částí domu) jednotku, vychází v zásadě ze shodného principu jako v zákoně o vlastnictví bytů, tedy jde o části nemovité věci, které mají sloužit vlastníkům jednotek jako společné. Stanovisko, že pro odlišení společných částí domu je určující především hledisko společného užívání, zastával ve své judikatuře i Nejvyšší správní soud (např. rozsudky ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004-2014 či ze dne 29. 11. 2013, č. j. 5 As 117/2012-75)“.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

85. V souladu s názorem žalovaného pak NSS konstatoval, že „[o]tázkou, kdy jsou části bytové jednotky společnou částí domu a kdy jsou součástí jednotky, se ve svých rozhodnutích zabýval i Nejvyšší soud (např. v rozsudku ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, nebo ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013) a uzavřel, že pro závěr, které části domu jsou společné ve smyslu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, je významný zejména účel jejich užívání a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy; jen stavebně technické hledisko z pohledu zákona o vlastnictví bytů určující není. Hlavní konstrukce budovy musí být vždy společnými částmi domu, jedná se o části nezbytné pro zachování domu. V rozsudku ze dne 14. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3434/2023, Nejvyšší soud také uvedl, že zákon sice pojem „hlavní svislé a vodorovné konstrukce“ blíže nedefinuje, nepochybně mezi ně patří vnější (obvodové) zdi, které vymezují stavbu v prostoru a oddělují ji od vnějšího prostředí, a stejně tak i stropy, které ji rozdělují na jednotlivá podlaží. I když tedy např. balkóny, lodžie či terasy mohou být součástí jednotky (vymezilo-li je tak prohlášení vlastníka budovy), neznamená to, že by hlavní konstrukce nebo střecha – jsou-li tyto stavební prvky jejich součástí – ztratily charakter společných částí a o jejich správě (opravách, údržbě, odstraňování vad atd.) rozhodoval jen vlastník jednotky, a nikoliv osoba odpovědná za správu domu (kterou je zpravidla společenství vlastníků). **Jinými slovy, i když je balkón, lodžie či terasa podle prohlášení vlastníka součástí jednotky, jejich stavební prvky, které jsou součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jsou vždy společnými částmi domu** (rozsudek ze dne 17. 12. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3135/2023)“ (zvýraznění provedeno soudem). Analogický postoj vyjádřil NSS ve shora citovaném rozsudku i ve vztahu k oknům přístupným z konkrétní jednotky. V tomto ohledu proto není pro posouzení řešené otázky rozhodné, zda lodžie je, či není součástí jednotky podle prohlášení vlastníka, na jehož interpretaci mezi žalobcem a žalovaným nepanuje shoda, když předmětná lodžie tvoří bezpochyby součást hlavní svislé konstrukce budovy, neboť lodžie bezpochyby vymezují stavbu v prostoru, její půdorys a oddělují budovu od vnějšího prostředí.
86. Městský soud v Praze proto uzavírá, že žalovaný v rozsahu prvního a čtvrtého žalobního bodu postupoval plně v souladu s právním názorem, který zaujal NSS v citovaném rozsudku, s nimž se zcela ztotožňuje i zdejší soud a v plném rozsahu na v něm uvedené závěry a k nim vedou úvahy pro větší stručnost odkazuje. Nezbyvá proto než námitky koncentrované pod oběma žalobními body označit jako nedůvodné.
87. Námitka uvedená pod **druhým žalobním bodem** je svou povahou akcesorická vůči námitkám uplatněným pod prvním a čtvrtým žalobním bodem, což implikuje, že bude sdílet jejich osud. Předpokladem uvedené námitky je skutečnost, že stavební úpravy se týkaly výlučného vlastnictví vlastníků jednotek a stavebník nebyl v dané věci svéprávný. Z výše citovaných pasáží rozhodnutí NSS je patrné, že lodžie budou v rozsahu stavebních prvků, které jsou součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy, vždy společnými částmi domu.
88. K nastíněné otázce je na místě opětovně odkázat na shora citovaný rozsudek NSS čj. 5 As 90/2024 - 62, podle něž je bytové spoluvlastnictví „specifické dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu na straně druhé. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je tak z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016). Důsledky vyplývající pro vlastníky jednotek z uvedeného omezení řeší zákonná úprava mimo jiné zavedením tzv. společenství vlastníků, jehož hlavním

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

účelem je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu jej nový občanský zákoník (§ 1194 odst. 1 věta před středníkem ve spojení s § 20 odst. 1 a § 15 odst. 1) předně prohlašuje za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, tedy právní osobnost. Vedle toho mu zároveň poskytuje způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat), tj. svéprávnost (§ 1194 odst. 1 věta za středníkem ve spojení s § 15 odst. 2), byť vázanou pouze na naplňování účelu jeho činnosti. Z toho, že společenství vlastníků má právní osobnost i svéprávnost, současně vyplývá, že v rámci zajišťování správy domu a pozemku, nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti, jako by samo bylo vlastníkem“.

89. Podle téhož rozsudku patří mezi úkoly stavebníka jakožto společenství vlastníků „v rámci zajištění správy domu obstarat i opravy jeho společných částí. Správa domu totiž dle § 1189 odst. 1 nového občanského zákoníku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. V odstavci 2 pak výslovně stanoví, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku“.
90. Ani v případě druhého žalobního bodu tak nelze dát žalobci za pravdu. Stavebník byl ve světle vymezení společných částí domu v recentní judikatuře NSS aktivně legitimován k podání žádosti o dodatečné povolení stavby a měl v tomto rozsahu dostatečnou svéprávnost. Platí totiž, že společenství vlastníků je svéprávné ve vztahu ke správě společných částí domu, a pokud mezi tyto části náleží i správa, úpravy a údržba předmětných lodžii, je společenství dostatečně svéprávné k tomu být účastníkem řízení o dodatečném povolení stavby týkajícím se stavebních úprav těchto lodžii.
91. Ve shora uvedeném kontextu shledal Městský soud v Praze také tuto žalobní námitku nedůvodnou.
92. Městský soud v Praze se dále zabýval námitkou uvedenou pod **pátým žalobním bodem**, podle nějž správní orgán prvního stupně měl zneužít správního uvážení, když akceptoval projektovou dokumentaci neobsahující statické posouzení stavby.
93. Podle § 6a odst. 1 vyhlášky o dokumentaci staveb „[d]okumentace nebo projektová dokumentace zpracovaná podle příloh č. 1 až 4 a 6 až 15 k této vyhlášce musí vždy obsahovat části A až D, dokumentace zpracovaná podle přílohy č. 5 k této vyhlášce musí vždy obsahovat části A až C. K dokumentaci nebo projektové dokumentaci se přikládá dokladová část“.
94. Podle § 6a odst. 2 vyhlášky o dokumentaci staveb platí, že „[č]ásti příloh uvedené v odstavci 1 se dále člení na jednotlivé položky s tím, že rozsah jednotlivých částí a položek musí odpovídat druhu a významu stavby, charakteru navrhované změny v území, charakteru navrhované změny vlivu užívání stavby na území, podmínkám v území, umístění stavby, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. Položky jednotlivých částí, které stavba neobsahuje, se neuvádějí“.
95. Podle části D přílohy č. 12 k vyhlášce o dokumentaci staveb platí, že „[d]okumentace stavebních objektů, inženýrských objektů, technických nebo technologických zařízení se

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

zpracovává po objektech a souborech technických nebo technologických zařízení v následujícím členění v přiměřeném rozsahu“.

96. Podle části D.1.2 Stavebně konstrukční řešení přílohy č. 12 k vyhlášce o dokumentaci staveb mají stavby podle této části obsahovat statické posouzení.
97. Co se týče přezkumu úplnosti projektové dokumentace, je třeba poukázat na závěry obsažené v rozsudku ze dne 9. 4. 2014, čj. 1 As 12/2014 - 135, ve kterém Nejvyšší správní soud konstatoval, že vyhláška o dokumentaci staveb je postavena na myšlence, že rozsah a obsah dokumentů tvořících projektovou dokumentaci musí odpovídat druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby, přičemž doplnil, že vyhláška sice demonstrativně uvádí celou řadu dokumentů, které je nutné k žádosti přiložit, nicméně je na stavebním úřadu (odborném aparátu), aby vzhledem ke znalosti místních podmínek charakteru stavby požadoval po stavebníkovi předložení takových dokumentů, které jsou pro povolení stavby nezbytné. K obdobnému závěru pak dospěl i Krajský soud v Hradci Králové v rozsudku ze dne 31. 1. 2019, čj. 52 A 3/2018 - 76, když konstatoval, že „(...) *dokumentace nebo projektová dokumentace musí vždy obsahovat všechny předepsané části s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí bude přizpůsoben druhu a významu stavby nebo zařízení, podmínkám v území, charakteru navrhované změny, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí nebo době trvání stavby. Znamená to tedy, že není nezbytné, aby každá dokumentace nebo projektová dokumentace obsahovala všechny body uvedené v jednotlivých částech. Je na projektantovi, aby s ohledem na to, pro jakou stavbu zpracovává dokumentaci nebo projektovou dokumentaci, určil přiměřený rozsah a obsah jednotlivých částí, které stanoví vyhláška v konkrétních přílohách*“.
98. Se shora vyslovenými názory správních soudů se přitom zdejší soud plně ztotožňuje. Vyhodnocení, zda projektová dokumentace obsahuje veškeré náležitosti stanovené v podzákoném právním předpise v takovém rozsahu, aby bylo lze na základě této posoudit stavební záměr žadatele, je tak primárně v gesci stavebního úřadu, resp. žalovaného. Správní orgány stanoví, zda je třeba projektovou dokumentaci doplnit, případně o jaké podklady. Správní soudy by pak měly být relativně zdrženlivé v tom, nakolik budou do tohoto postupu správních orgánů zasahovat.
99. Městský soud v Praze tedy i na základě těchto skutečností dospěl k závěru, že stavební úřad nepochybil, když Prvostupňové rozhodnutí vydal, aniž předtím osobě zúčastněné na řízení 2 uložil povinnost doplnit projektovou dokumentaci žalobcem uvažovaným způsobem. Je na stavebním úřadu, aby posoudil úplnost projektové dokumentace, přičemž žalobce neuvedl dostatečně konkrétní přesvědčivá tvrzení, ze kterých by bylo lze usoudit, že stavební úřad rozhodoval na základě nekompletních podkladů, což mohlo vyústit v nezákonnost Prvostupňového (potažmo Napadeného) rozhodnutí pro nedostatečně zjištěný skutkový stav ve vztahu k dané otázce. Napadené rozhodnutí přehledným a přezkoumatelným způsobem vymezuje, na základě jakých úvah a důvodů přistoupily správní orgány k upuštění od požadavku na vyhotovení posouzení vlivu provedených stavebních úprav na celkovou statiku budovy. Žalobce s těmito závěry dostatečně konkrétním způsobem nepolemizuje.
100. Městský soud v Praze tedy došel k závěru, že ani tato námitka není důvodná.
101. Soud se dále zabýval námitkami uvedenými pod **šestým žalobním bodem**, podle něž byly správní orgánem prvního stupně v rozporu se zákonem povoleny stavební úpravy, u

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

nichž nebyl prokázán jejich soulad s obecnými požadavky na výstavbu a s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy, a to v oblasti požární ochrany. Žalobce podrobně namítá, že v řízení o dodatečném povolení stavby nebylo dostatečně prokázáno dodržení stanovených postupů při provedení těch částí zateplení, které byly provedeny před dodatečným povolením stavby.

102. Městský soud v Praze v tomto ohledu předesílá, že za klíčové považuje, že dodatečné povolení stavby v nynější věci stanovilo podmínky dokončení stavby, a to konkrétně, že *„[s]tavba bude upravena a dokončena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný technik pro pozemní stavby Břetislav Horák, ČKAIT 0009074, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zaslána stavebníkovi“*; že *„[s]tavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí“*; že *„[s]tavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, příp. kolaudačního rozhodnutí“* a že *„[k] žádosti o vydání kolaudačního souhlasu stavebník doloží prohlášení oprávněné osoby zhotovitele, že použité výrobky, materiály a konstrukce splňují § 156 stavebního zákona, a že stavba byla provedena v souladu s ověřenou projektovou dokumentací.“*
103. V tomto ohledu je potřeba připomenout, že stavební řízení systematicky předchází kolaudačnímu řízení. V rámci stavebního řízení je vypracovávána projektová dokumentace, na jejímž základě je následně stavba provedena. Soulad provedení stavby, v nynější věci stavebních úprav spočívajících v zateplení bytového domu, s dodatečným povolením stavby, resp. s projektovou dokumentací, na jejímž základě je stavba provedena, má být tedy podle podmínek stavebního úřadu následně posouzen v rámci kolaudačního řízení, v němž by mělo být posuzováno i řádné provedení stavby v souladu s projektovou dokumentací. Stavebník bude muset v kolaudačním řízení doložit prohlášení odpovědné osoby o řádném provedení stavebních úprav, včetně použitých výrobků, materiálů a o provedení stavby v souladu s projektovou dokumentací.
104. Z uvedeného je zřejmé, že žalobní námitky se fakticky týkají otázek, které by měly být v budoucnu předmětem kolaudačního řízení, nikoliv řízení o dodatečném povolení stavby, které je předmětem nynějšího řízení. Žalobní námitky se tak dle přesvědčení soudu míjejí podstatou nynějšího řízení. Městskému soudu v Praze proto nezbyvá než konstatovat, že i tato žalobní námitka je nedůvodná.
105. Soud se závěrem zabýval námitkou obsaženou pod **osmým žalobním bodem**, v němž žalobce namítá, že při povolení stávajícího zateplení nebylo prokázáno splnění požadavků na energetickou náročnost stavby. Při formulaci žalobní námitky žalobce vycházel z předpokladu úspěchu námitky uvedené pod sedmým žalobním bodem, tudíž z toho, že by měla být posuzována pouze dosud realizovaná část zateplení bytového domu. Vzhledem k tomu, že soud vyhodnotil námitku uvedenou pod sedmým žalobním bodem jako nedůvodnou, odpadl předpoklad žalobce, na němž svou argumentaci založil.
106. Ve vztahu k dalším dílčím námitkám vedeným pod tímto žalobním bodem soud uvádí, že za situace, kdy žalobce ve správní žalobě netvrdil nic nového oproti tomu, co uvedl již v průběhu předchozího správního řízení, soud odkazuje na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí s tím, že se závěry žalovaného v tomto směru ztotožňuje. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí se všemi uvedenými námitkami jasným a srozumitelným způsobem vypořádal, věcně je posoudil a zaujal k nim své stanovisko, přičemž soud tento postup považuje za věcně správný. Zdejší soud připomíná, že pokud žalobce v žalobních bodech neprezentuje dostatečně konkrétní názorovou oponenturu

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

vedoucí ke zpochybnění závěrů správního orgánu, nemusí pak soud hledat způsob pro alternativní a originální vyjádření závěrů, k nimž již správně dospěl správní orgán (podrobněji srov. rozsudek NSS ze dne 12. 11. 2014, čj. 6 As 54/2013 - 128).

107. Městskému soudu v Praze tak nezbyvá, než označit i tuto žalobní námitku za nedůvodnou.

IX. Závěr a náklady řízení

108. Soudu tedy napadené rozhodnutí zrušil podle § 78 odst. 1 s. ř. s. a vrátil věc podle § 78 odst. 4 s. ř. s. žalovanému k dalšímu řízení. Vzhledem k tomu, že vada, pro níž bylo napadené rozhodnutí zrušeno, tíží již rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, soud podle § 78 odst. 3 s. ř. s. zrušil i toto rozhodnutí.
109. V dalším řízení budou správní orgány podle § 78 odst. 5 s. ř. s. vázány právním názorem soudu vyjádřeným v bodech 72 až 81 odůvodnění tohoto rozsudku. Přitom bude jejich úkolem přehodnotit v souladu se závazným právním názorem soudu rozsah, v němž může být v nynější věci vedeno řízení o žádosti stavebníka o dodatečné povolení stavby (stavebních úprav), s přihlédnutím k vymezení předmětu řízení o odstranění stavby. Soud přitom nepřehlídí, že další postup správních orgánů bude do značné míry záviset na další procesní aktivitě stavebníka.
110. Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce měl ve věci úspěch, proto mu soud přiznal náhradu nákladů řízení. Tu však představuje jen zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč, neboť žalobce nebyl zastoupen advokátem.
111. Osobám zúčastněným na řízení soud náhradu nákladů řízení v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. nepřiznal, neboť jim neuložil žádnou povinnost, neshledal ani žádný důvod zvláštního zřetele hodný, pro který by bylo na místě náhradu nákladů přiznat.

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.

Praha 3. června 2025

Martin Lachmann v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje K. Š.