



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyň Mgr. Andrey Veselé a Mgr. Jany Jurečkové ve věci

žalobkyně

M. P., nar. X
bytem X

proti
žalovanému

Magistrát hl. m. Prahy
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1

za účasti

B. S.,
X

Lidové bytové družstvo Praha 4, IČO 480 30 660
Sídlem Zdaru 1086/3, 140 00 Praha 4,

zastoupeni JUDr. Danem Holubkovem, advokátem

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 7. 2024, č. j. MHMP
1127844/2024,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

Odůvodnění:

I. Základ sporu

1. Žalobou napadeným rozhodnutím žalovaný potvrdil rozhodnutí, které vydal Úřad městské části Praha 4, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“), dne 11. 8. 2023, č.j. P4/324704/23/OST/KOP, jehož předmětem byla žádost Společenství vlastníků jednotek X (dále jen „SVJ“), o povolení změny stavby bytového domu č.p. X v ul. X, na pozemku parc. č. X k.ú. X, spočívající ve stavebních úpravách souvisejících se zateplením uliční a dvorní fasády bytového domu.
2. Žalobkyně s tímto rozhodnutím nesouhlasí, jelikož záměr nebyl schválen shromážděním SVJ.

II. Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

3. Žalobkyně se domáhá zrušení napadeného rozhodnutí z důvodu jeho nezákonnosti, kterou spatřuje v následujících skutečnostech:
4. Žalovaný chybně posuzuje SV na základě zákona, který byl s účinností od 1. 1. 2013 změněn. Zákon nejpozději do konce roku 2014 SV ukládal mimo jiné vydat nové stanovy a přejmenovat společenství na SVJ.
5. Žalovaný nesprávně posoudil odvolání proti rozhodnutí ÚMČ Praha 4 pro nezákonnost, zejména pro absenci aktivní legitimace k zastoupení od nejvyššího orgánu SVJ shromáždění vlastníků, který o pověření statutárních zástupců k jednání za SVJ rozhoduje.
6. Shromáždění SVJ nikdy nerozhodlo o zhotoviteli stavby, jak uvádí žalovaný.
7. Právní názor Mgr. E. D. nese znaky podezření ze spáchání trestného činu křivého svědectví, neboť nelze schvalovat bod programu, který neexistuje a už vůbec ne 92% vlastnických podílů, když na shromáždění je přítomno pouze 75,26% vlastnických podílů včetně vlastnických podílů zastoupených plnou mocí.
8. Žalovaný podklady pro rozhodnutí zkoumal cca 10 měsíců a Městskému státnímu zastupitelství nedal na prošetření oznámení o podezření ze spáchání trestného činu ani 5 dnů ze zákonných 30 dnů. Městské státní zastupitelství podání ze dne 24. 6. 2024 posoudilo jako důvodné a postoupilo je k šetření Obvodnímu ředitelství policie Praha IV, Službě kriminální policie a vyšetřování.
9. Žalovaný ve vyjádření k žalobě navrhl její zamítnutí.
10. Uvedl, že v řízení byl doložen souhlas SVJ dle ust. § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Pokud se žalobkyně domnívá, že SVJ překročilo svou pravomoc při udělení tohoto souhlasu, jedná se o soukromoprávní spor. Žalovaný se k obdobné námitce vyjádřil na stranách 4 a 5 napadeného rozhodnutí a na své odůvodnění v tomto zcela odkazuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

11. Žalovaný postupoval v souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 27 Cdo 4593/2017 ze dne 23. 7. 2019, na něž v napadeném rozhodnutí odkázal.
12. Pokud tedy byl stavebnímu úřadu předložen souhlas výboru – statutárního orgánu společenství, lze tento souhlas pro stavební řízení akceptovat. Žalobkyně jednostranně uvedla, že SVJ překročilo své pravomoci, aniž by své tvrzení jakkoli doložila. Překročení pravomocí výboru SVJ je nutné řešit cestou občanskoprávního soudního řízení.
13. Právní rozbor Mgr. E. D. obsahuje jeho právní názor, na který má jistě právo, a je to jeden z podkladů, založených ve správním spise. Ze správního spisu nevyplývá, a ani žalobkyně nijak nedoložila, že by byl spáchán trestný čin křivého svědectví.
14. Žalovaný nesouhlasí s tvrzením žalobkyně, že by podklady pro rozhodnutí zkoumal 10 měsíců.
15. I žalobkyně měla možnost podat trestní oznámení ihned poté, co obdržela oznámení o zahájení stavebního řízení, učinila tak však až poté, co se žalovaný seznamoval s doplněným podkladem.
16. Skutečnost, že žalobkyně podala trestní oznámení, není důvodem pro přerušení řízení, ani pro zrušení rozhodnutí stavebního úřadu. V případě, že by byl ze strany SVJ prokázán trestný čin, který by měl vliv na vydání rozhodnutí, je možné následně řízení obnovit dle ust. § 100 a násl. správního řádu.
17. Žalobkyně ve své replice ze dne 6. 1. 2025 doplnila, že pozvánka, ani schválený program jednání shromáždění SVJ X neobsahuje bod jednání a hlasování o povolení změny stavby bytového domu. Pod bodem 6. byly projednány pouze informace o stavu objektu, plán investic pro rok 2022/2023 (Rekonstrukce fasády a výměna oken – nabídky, informace, vzhled, rozsah prací, aj.).
18. Projekt firmy PSK TUZAR s.r.o. hrubě zasahuje do vlastnických práv, a to zejména v oblasti změny užívání a zcizení společných částí domu, pro které je dle zákona a stanov SVJ nutný 100% souhlas vlastníků, nadto byl předložen stavebnímu úřadu bez vědomí vlastníků. Shromáždění jako nejvyšší orgán SVJ nikdy neschválilo Mgr. E. D. generální ani rámcovou plnou moc k zastupování.
19. Žalobkyně navrhla jako důkaz výslech paní B. S.
20. Paní B. S., která vstoupila do řízení jako osoba zúčastněná na řízení, uvedla, že je připravena dosvědčit skutečnosti uváděné žalobkyní zejména, že shromáždění konané dne 5. září 2022 nemohlo odsouhlasit projekt PSK Tuzar s.r.o. hrubě zasahujíc do práv členů SVJ, které vzniklo až o sedm měsíců později v dubnu 2023.

III.

Posouzení žaloby

21. 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 žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 soudního řádu správního), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. Jiné vady, k nimž by byl povinen přihlídnout z moci úřední, soud neshledal.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

22. Žaloba není důvodná.
23. Soud vycházel z následující právní úpravy.
24. Dle § 184a odst. 1 věta druhá stavebního zákona, *není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby.*
25. Dle odst. 2 tohoto ustanovení, *souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*
26. Dle § 1205 odst. 1 občanského zákoníku *nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Statutární orgán je výbor, ledaže stanovy určí, že je statutárním orgánem předseda společenství vlastníků. Zřídí-li stanovy další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.*
27. Dle § 1208 písm. e) bod 2. občanského zákoníku, *do působnosti shromáždění patří rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného.*
28. Dle ust. § 1221 odst. 1 občanského zákoníku, *nevyplývá z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.*
29. Dle ust. § 225 občanského zákoníku, *každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů spolku.*
30. Z obsahu žaloby a návrhu na předběžné opatření lze vyčíst, že žalobkyně brojí proti jednání některých osob v rámci SVJ X, a že s projektem zateplení uliční a dvorní fasády bytového domu, tak jak byl schválen stavebním úřadem, nesouhlasí. Soud proto úvodem musí osvětlit účel a charakter stavebního řízení ve vztahu k samotnému provedení stavby.
31. Dle ust. § 111 odst. 1 stavebního zákona účinného v době povolování stavby, *Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda projektová dokumentace je zpracována v souladu s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací, zda projektová dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,*
32. Dle odst. 2 tohoto ustanovení pak *Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.*
33. Povinností stavebního úřadu je tedy pouze zkontrolovat, zda jsou splněny všechny zákonné povinnosti k povolení stavby. Samotné povolení stavby však ještě neznamená, že stavba musí být následně dle této projektové dokumentace zahájena a provedena, ani kdo ji má provést. Pokud stavba do dvou let od právní moci zahájena nebude, stavební povolení dle ust. § 115 odst. 4 věta první stavebního zákona pozbude platnosti a stavbu již provést dle tohoto povolení nelze a je nutné požádat o nové povolení.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

34. Úkolem stavebního úřadu proto není posuzovat, zda záměr byl v rámci SVJ schválen v souladu se zákonem, popřípadě se stanovami SVJ, tedy zda záměr schválilo usnášeníschopné shromáždění vlastníků.
35. Stavební úřad vychází z presumpce oprávněnosti výboru jednat za SVJ. Pokud má žalobkyně za to, že projekt nebyl schválen shromážděním SVJ, může se neprovedení stavby domáhat v občanskoprávním soudním řízení z titulu svého vlastnictví bytové jednotky.
36. V době podání žádosti o stavební povolení byl dle výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek předsedou výboru B. G. a místopředsedkyní byla M. V.
37. Ze správního spisu se podává, že tito dva podepsali dne 18. 4. 2023 plnou moc společnosti PSK TUZAR s.r.o. k zastupování SVJ ve stavebním řízení a také podepsali souhlas dle ust. § 184a stavebního zákona.
38. Co se týče zastoupení SVJ ve stavebním řízení, resp. udělení plné moci, z ust. § 33 odst. 1 první dvě věty správního řádu vyplývá, *že si účastník může zvolit zmocněnce. Zmocnění k zastoupení se prokazuje písemnou plnou mocí.*
39. Soud má za to, že patřilo do pravomoci výboru zplnomocnit třetí osobu pro stavební řízení. Jedná se totiž o klasické jednání statutárního orgánu SVJ za SVJ ve smyslu ust. § 1205 odst. 1 občanského zákoníku.
40. Nakolik byla tato otázka rozhodnuta, resp. schválena, shromážděním ve smyslu ust. § 1208 písm. e) bod 2. občanského zákoníku, je otázka druhá. Stavební úřad, tak jako jakýkoliv jiný úřad nebo jiný subjekt práv, nemůže pouze na základě tvrzení zpochybňovat, že výbor nemá takové schválení a jedná bez takového schválení.
41. Na jednání statutárního orgánu SVJ se vztahují obecná ustanovení občanského zákoníku o jednání právnických osob, podle jeho § 162, *zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným do veřejného rejstříku, nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení, že usnesení bylo stiženo vadou, nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil.*
42. Byly-li tyto osoby zapsány jako statutární orgán do veřejného rejstříku – v tomto případě do rejstříku společenství vlastníků osob - což byly, jak se podává z jeho výpisu, nastupuje tzv. zákonná presumpce jejich oprávnění za SVJ jednat. To znamená, dokud není prokázán opak, stavební úřad nemohl takové oprávnění zpochybnit.
43. Pokud tedy nebyl žalobkyní v řízení předložen kvalifikovaný dokument, ze kterého by vyplývalo, že osoby jednající za výbor jménem SVJ nejednaly v souladu s usnesením shromáždění SVJ, jako např. rozsudek občanskoprávního soudu, nemusel správní úřad takovému tvrzení přikládat žádnou váhu a musel vycházet z údajů uvedených v rejstříku SVJ. Postup žalovaného, kterým takovou plnou moc považoval za platné právní jednání, tak je zcela správný.
44. Soud rovněž souhlasí se žalovaným, že pokud byl stavebnímu úřadu předložen na situačním výkresu souhlas výboru dle § 184a stavebního zákona podepsaný těmito dvěma osobami, nutno tento souhlas pro stavební řízení akceptovat, jelikož stavební úřad jedná v důvěře v zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek a jelikož dle ust. § 162 NOZ, *nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení.*
45. Žalobkyně sice v odvolání uvedla, že výbor SVJ překročil své pravomoci, toto své tvrzení však nijak kvalifikovaně, tj. rozsudkem občanskoprávního soudu, nedoložila. Soud proto

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

souhlasí se žalovaným, že překročení pravomocí výboru SVJ je nutné řešit cestou občanskoprávního soudního řízení, viz ust. § 1209 občanského zákoníku.

46. Soud rovněž souhlasí se žalovaným, v tom, že pokud by bylo v trestněprávním řízení rozhodnuto o spáchání trestného činu nebo v občanskoprávním řízení rozhodnuto o neplatnosti usnesení shromáždění SVJ, kterým měla být tato stavební úprava schválena, mohla by žalobkyně žádat o obnovu řízení z důvodu nedostatku plné moci a tím z důvodu zpochybnění zahájení tohoto řízení a z důvodu nedostatku souhlasu dle ust. § 184a stavebního řádu.
47. Pokud žalobkyně v době rozhodování stavebního řízení takové občanskoprávní řízení nezahájila, postupoval stavební úřad v souladu se správním řádem, když jednání nepřerušil.
48. Samotné trestní oznámení rovněž nemá účinky zpochybnění oprávněnosti výboru jednat jménem SVJ. Důvodem pro přerušení stavebního řízení by tak mohlo být až zahájení trestního stíhání.
49. Žalobkyně mohla rovněž iniciovat svolání shromáždění vlastníků a tam uvedenou stavební úpravu opětovně projednat, popř. navrhnout změnu obsazení výboru.
50. Jak ale bylo shora uvedené, žalobkyně nepředložila ve stavebním řízení žádnou listinu (nový zápis ze shromáždění nebo rozsudek soudu), ze které vyplývalo jí namítané překročení oprávnění výboru SVJ.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

51. S ohledem na vše shora uvedené dospěl soud k závěru, že rozhodnutí žalovaného bylo vydáno v souladu se zákonem a shora uvedené žalobní námitky nejsou důvodné. Soudu tedy nezbylo, než žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítnout.
52. Výrok o nákladech řízení má oporu v § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobkyně v řízení úspěšná nebyla, proto ji právo na náhradu nákladů řízení nepřisluší. Žalovanému, který měl v řízení plný úspěch, však žádné náklady spojené s tímto řízením nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, proto soud rozhodl, že se žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřiznává.
53. Osobám zúčastněným na řízení nebyla ze strany soudu uložena žádná povinnost spojená s vynaložením nákladů, a proto soud rozhodl v souladu s ust. § 60 odst. 5 s. ř. s., že jim právo na náhradu nákladů řízení nevzniklo.

Poučení:

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

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

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

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.

Praha 24. září 2025

JUDr. Slavomír Novák v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.