



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Milana Taubera, soudce Vadima Hlavatého a soudkyně Pavly Klusáčkové ve věci

žalobce: **P. B.**
bytem X
zastoupen advokátem JUDr. Jiřím Vaničkem
se sídlem Hloubětínská 1/38, Praha 9

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 6. 2025, č. j. MHMP 669572/2025,

takto:

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

Odůvodnění:

Obsah žaloby

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.

1. Žalobce se podanou žalobou domáhal zrušení v záhlaví uvedeného rozhodnutí, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání a bylo potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 7 ze dne 2. 9. 2024, č. j. MČ P7 230761/2024/SU/Fiš. Prvostupňovým rozhodnutím byla zamítnuta žalobcova žádost o dodatečné povolení stavby *Zahradní domek v areálu Strachův sad* na pozemku parc. č. XA v k. ú. X z důvodu chybějícího souhlasu vlastníka pozemku – Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Strachův sad Praha 7 (dále jen „ZO ČZS“) – s předmětnou stavbou.
2. Žalobce v žalobě namítl podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem. Žalovaný provedl v rámci odvolacího řízení důkaz zápisem z členské schůze ZO ČZS ze dne 28. 9. 2024 a doplnil do spisu nové listiny – doplnění odvolání ze dne 10. 10. 2024, vyjádření ZO ČZS coby účastníka řízení k odvolání žalobce a výpis ze spolkového rejstříku, o čemž však žalobce nebyl vyrozuměn. Žalovaný tak žalobci v rozporu s § 36 odst. 3 správního řádu nedal možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.
3. Žalobce dále namítl nepřezkoumatelnost právního hodnocení provedeného žalovaným. Žalovaný nevysvětlil, proč nejsou splněny podmínky uvedené v § 103 odst. 1 písm. f) bod 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tedy nevysvětlil, proč předmětná stavba vyžaduje stavební povolení.
4. Žalobce též namítl nezákonnost rozhodnutí, jelikož nereflektuje § 69 odst. 2 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).
5. Konečně žalobce namítl, že žalovaný nesprávně vyhodnotil (ne)existenci souhlasu ZO ČZS s předmětnou stavbou. Členská schůze ZO ČZS totiž udělila generální souhlas pro stavby na daném pozemku, které splňují pražské stavební předpisy. Tento souhlas je coby rozhodnutí nejvyššího orgánu závazný i pro statutární orgán (výbor) a je relevantní také pro řízení podle stavebního zákona. Ve správním spise je založena nájemní smlouva mezi žalobcem a spolkem, z níž vyplývá, že nájemce (žalobce) se automaticky stává i členem spolku. Je proto logické, že členská schůze ZO ČZS udělila generální souhlas svým členům. Správní orgány musí tento souhlas respektovat.

Vyjádření žalovaného

6. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout. K žalobní námitce ohledně porušení ustanovení o řízení před správním orgánem uvedl, že vyjádření ZO ČZS k odvolání žalobce není podkladem rozhodnutí a nevztahuje se na něj povinnost seznámit ostatní účastníky s jeho obsahem (*a contrario* § 86 odst. 2 správního řádu). Podkladem rozhodnutí není ani výpis ze spolkového rejstříku. V odvolacím řízení taktéž nebyl prováděn důkaz zápisem členské schůze ZO ČZS ze dne 28. 9. 2024, jednalo se pouze o citaci z vyjádření ZO ČZS k odvolání žalobce. Spis tak neobsahuje nové podklady ani důkazy.
7. Ohledně žalobní námitky nepřezkoumatelnosti právního hodnocení situace odkázal žalovaný na str. 4 napadeného rozhodnutí. Zde je uvedeno, že předmětná stavba splňuje podmínky uvedené v § 103 odst. 1 písm. f) bod 1 stavebního zákona a nevyžaduje tak vydání stavebního povolení. To však neznamená, že nevyžaduje ani vydání územního souhlasu, resp. územního rozhodnutí. Na předmětnou stavbu se vztahuje § 79 odst. 2 stavebního zákona, neboť se nachází v zahrádkářské osadě, nikoliv na pozemku rodinného domu či na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci.

8. Co se týče žalobní námitky nezákonnosti rozhodnutí z důvodu nereflexování pražských stavebních předpisů, žalovaný uvedl, že tyto předpisy sice žalobce splnil, nejde však o jedinou podmínku povolení předmětné stavby. Žalobce především nevyhověl podmínce dle § 184a stavebního zákona, když nedoložil souhlas vlastníka pozemku s předmětnou stavbou.
9. K poslední žalobní námitce ohledně souhlasu členské schůze ZO ČZS s danou stavbou žalovaný odkázal na napadené rozhodnutí. Zdůraznil, že souhlas vlastníka musí být podle § 184a odst. 2 stavebního zákona vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace, což se nestalo. I kdyby tedy členská schůze ZO ČZS udělila generální souhlas se stavbami na daném pozemku, nesplňuje tento souhlas podmínky stavebního zákona (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 26. 3. 2025, č. j. 6 A 107/2024-77). K poukazu žalobce na uzavřenou nájemní smlouvu se ZO ČZS žalovaný podotkl, že jde o irelevantní tvrzení, jelikož souhlas může udělit výhradně vlastník, jímž je ZO ČZS coby právnická osoba; žalobce není coby člen ZO ČZS spoluvlastníkem pozemku.

Posouzení žaloby soudem

10. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, jež jeho vydání předcházelo, v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán, vycházející přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí správního orgánu [§ 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“)].
11. Soud rozhodl bez jednání, jelikož účastníci na výzvu soudu dle § 51 odst. 1 s. ř. s. nereagovali.
12. Po posouzení věci soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
13. Dle § 36 odst. 3 správního řádu *nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.*
14. Dle § 75 odst. 3 s. ř. s. *k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě správnost napadeného rozhodnutí, se nepřihlíží.*
15. Soud se nejprve zabýval námitkou podstatného porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, kterého se žalovaný měl dopustit: a) nevyrozuměním žalobce o vyjádření ZO ČZS k jeho odvolání; b) doplněním dokazování zápisem z členské schůze ZO ČZS ze dne 28. 9. 2024 bez vyrozumění žalobce; c) doplněním nových listin do spisu, k nimž se žalobce nemohl vyjádřit. Tuto námitku soud neshledal důvodnou.
16. Co se týče nevyrozumění žalobce o vyjádření ZO ČZS k jeho odvolání, soud konstatuje, že žalovaný z něj sice v napadeném rozhodnutí cituje, leč zjevně nebylo rozhodné pro úvahy žalovaného při rozhodování o odvolání žalobce. Z judikatury přitom vyplývá, že pokud dojde k doplnění jen takových podkladů (důkazů), které nejsou rozhodné pro posuzovanou věc, nemůže tím být žalobce zkrácen na svých právech natolik, aby to mohlo mít za následek nezákonné rozhodnutí ve věci samé (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 6. 2014, č. j. 3 As 87/2013-31), což plně odpovídá situaci v nyní projednávané věci. Žalobce přitom v žalobě netvrdil, že by vyjádření ZO ČZS k jeho odvolání bylo způsobilé ovlivnit závěry žalovaného (nosné důvody rozhodnutí) a jakým konkrétním způsobem.
17. Neseznámení se žalobce s vyjádřením ZO ČZS k jeho odvolání tak dle soudu nemohlo nijak ovlivnit pro žalobce nepříznivý výsledek řízení, nemohlo tudíž nijak zasáhnout do jeho práv. K zamítnutí žalobcova odvolání by došlo tak jako tak, a to z důvodu nedoložení souhlasu vlastníka pozemku s předmětnou stavbou, což je nosný důvod prvostupňového i napadeného rozhodnutí, který v přezkumu soudu obstál (viz níže). Napadené rozhodnutí

dle náhledu soudu cituje vyjádření ZO ČZS k odvolání žalobce jen pro úplnost, aby bylo zřejmé, že se na platnosti nosného důvodu napadeného rozhodnutí nic nezměnilo.

18. Ke zbylému obsahu námitky soud zjistil, že ve správním spise není obsažen zápis z členské schůze ZO ČZS ze dne 28. 9. 2024. Z napadeného rozhodnutí (str. 5) je pak patrné, že pasáž, v níž se žalovaný o této členské schůzi zmiňuje, je pouze citací z vyjádření ZO ČZS k odvolání žalobce; k doplnění dokazování tak nedošlo. Stejně tak ve spise nejsou doplněny žádné další podklady. Jedinou „novou“ listinou ve spise je výpis ze spolkového rejstříku, který však nelze považovat za podklad rozhodnutí, na jehož doplnění do spisu by měl být žalobce upozorňován; žalovaný jím zřejmě jen ověřoval, kdo je statutárním orgánem ZO ČZS, což je ostatně informace veřejně přístupná. Konečně pokud žalobce za nové podklady napadeného rozhodnutí označuje své doplnění odvolání ze dne 10. 10. 2024, tak s těmito podklady musel být žalobce, coby jejich původce, nutně obeznámen.
19. Podle § 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona *rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.*
20. Dále se soud zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti právního hodnocení provedeného žalovaným, který měl nedostatečně vysvětlit, proč nejsou splněny podmínky uvedené v § 103 odst. 1 písm. f) bod 1 stavebního zákona. S touto námitkou se soud neztotožnil.
21. Jak uvedl žalovaný na str. 4 napadeného rozhodnutí, předmětná stavba svými rozměry spadá pod § 103 stavebního zákona, a tudíž není potřeba stavební povolení. To však nutně neznamená, že stavba nevyžaduje vydání jiného druhu rozhodnutí podle stavebního zákona. Předmětná stavba vyžaduje vydání územního souhlasu, resp. územního rozhodnutí, jelikož nespadá do žádné ze staveb uvedených v § 79 odst. 2 stavebního zákona. Důvodem, proč předmětná stavba nespadá pod § 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona, je to, že se nenachází na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.
22. Toto právní hodnocení považuje soud za správně a srozumitelně odůvodněné, přičemž žalobce proti němu v žalobě nijak konkrétně nebrojil.
23. Soud se neztotožnil ani s námitkou nereflektování pražských stavebních předpisů žalovaným. Žalovaný ve svém vyjádření správně uvádí, že splnění těchto předpisů je jen jednou z podmínek úspěšnosti žádosti. V této věci byl žalobce neúspěšný kvůli nesplnění zcela jiné podmínky, a to nedoložení souhlasu vlastníka pozemku s předmětnou stavbou.
24. Dle § 184a odst. 1 stavebního zákona, *není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.*
25. Dle § 184a odst. 2 stavebního zákona *souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*

26. Dle § 162 občanského zákoníku *zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným do veřejného rejstříku, nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení, že usnesení bylo stíženo vadou, nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil.*
27. Dle § 163 občanského zákoníku *statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou zakladatelské právní jednání, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby.*
28. Dle § 164 odst. 1 občanského zákoníku *člen statutárního orgánu může zastupovat právnickou osobu ve všech záležitostech.*
29. Dle § 164 odst. 2 občanského zákoníku *náleží-li působnost statutárního orgánu více osobám, tvoří kolektivní statutární orgán. Neurčí-li zakladatelské právní jednání, jak jeho členové právnickou osobu zastupují, činí tak každý člen samostatně. Vyžaduje-li zakladatelské právní jednání, aby členové statutárního orgánu jednali společně, může člen právnickou osobu zastoupit jako zmocněnec samostatně, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání.*
30. Soud neshledal důvodnou ani námitku, dle které žalovaný nesprávně posoudil (ne)existenci souhlasu ZO ČZS se stavbou.
31. Podle výpisu z katastru nemovitostí vlastní pozemek parc. č. XA v k. ú. X, na němž se nachází předmětná stavba, ZO ČZS. Žalobce tak byl pro úspěšné dodatečné povolení předmětné stavby povinen v řízení doložit souhlas ZO ČZS se stavbou, a to způsobem uvedeným v § 184a odst. 2 stavebního zákona. Lze dodat, že žalobce není spoluvlastníkem pozemku z důvodu členství v ZO ČZS, jak správně podotkl žalovaný, a pouhé členství v této právnické osobě nezakládá souhlas s umístěním stavby člena ZO ČZS.
32. Podle názoru žalobce vyplývá souhlas ZO ČZS s předmětnou stavbou z toho, že členská schůze ZO ČZS přijala dne 24. 9. 2022 usnesení, ve kterém projevila souhlas s umísťováním staveb, které vyhovují § 69 pražských stavebních předpisů, bez jakýchkoliv výjimek na pozemcích parc. č. XA a XB v k. ú. X.
33. K tomu soud uvádí, že navenek zastupuje právnickou osobu statutární orgán (§ 164 občanského zákoníku). Vnitřní omezení zástupčího oprávnění nejsou vůči třetím osobám relevantní (§ 162 občanského zákoníku). Usnesení nejvyššího orgánu (členské schůze) vytváří vnitřní pokyn, který je závazný pro ostatní orgány právnické osoby. Usnesení nejvyššího orgánu však neprojevuje vůli právnické osoby (spolku) navenek a nezavazuje ji při jednání s třetími osobami. Možností zastupovat právnickou osobu navenek je nadán stále pouze statutární orgán. Ve vztahu ke třetím osobám tak nedochází k tomu, že by vůle nejvyššího orgánu nahrazovala vůli orgánu statutárního.
34. Úvaha žalobce, že rozhodne-li o něčem nejvyšší orgán, nemá v tom již statutární orgán působnost, je lichá. Dikce § 163 občanského zákoníku hovoří o svěření působnosti jinému orgánu právnické osoby než statutárnímu orgánu na základě zákona, zakladatelského právního jednání (stanov spolku) či rozhodnutí orgánu veřejné moci. Žalobce netvrdil, že existuje zákon, ustanovení stanov ZO ČZS či rozhodnutí orgánu veřejné moci, které by udílení souhlasů dle § 184a odst. 2 stavebního zákona svěřily do působnosti členské schůze ZO ČZS.
35. Sám žalobce v žalobě odkazuje na judikaturu vztahující se k usnesení nejvyššího orgánu coby vnitřního pokynu, který je závazný pro ostatní orgány právnické osoby. Rovněž dle soudu z usnesení členské schůze ZO ČZS ze dne 24. 9. 2022 vyplývá vnitřní pokyn (obecné vodítko) pro výbor ZO ČZS, aby ten v rámci své působnosti statutárního orgánu vydával

souhlasy s umístěním staveb splňujících § 69 pražských stavebních předpisů. Jestliže má žalobce za to, že mu ZO ČZS měla prostřednictvím svého výboru souhlas udělit, a to ve formě požadované § 184a odst. 2 stavebního zákona, pak tento souhlas nemůže být nahrazen ve správním řízení o dodatečném povolení stavby, ani v řízení před správním soudem. Jedná se o ryze soukromoprávní vztah, kdy právnická osoba nakládá se svým majetkem. Případný spor žalobce s ZO ČZS o tom, zda statutární orgán jednal v souladu se závazným vnitřním pokynem nejvyššího orgánu, by tedy rozhodovaly civilní soudy.

36. Lze dodat, že i kdyby generální souhlas členské schůze tvořil vůli ZO ČZS navenek, nejednalo by se o dostačující souhlas pro účely stavebního zákona. Jak správně podotýká žalovaný, dle § 184a odst. 2 stavebního zákona musí být souhlas vlastníka s navrhovaným stavebním záměrem vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Souhlas tak musí být nikoli povšechný, nýbrž konkrétní a musí mít určitou formu. K tomu v projednávané věci nedošlo, neboť souhlas takto vyznačen nebyl, naopak byl výborem ZO ČZS vysloven písemný nesouhlas, který byl v průběhu správního řízení opakován.
37. Žalovaný proto nemohl než žádost žalobce zamítnout pro nesplnění podmínky doložení souhlasu vlastníka pozemku s předmětnou stavbou dle § 184a odst. 2 stavebního zákona.

Závěr

38. Soud tedy neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
39. Protože žalobce nebyl ve sporu úspěšný a žalovanému žádné účelně vynaložené náklady v řízení nevznikly, soud ve druhém výroku rozsudku v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

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 na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže 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 26. listopadu 2025

Milan Tauber v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje M. S.