



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátu složeném z předsedkyně
Mgr. Lucie Trejbalové a soudců Mgr. Karolíny Tylové, LL.M. a Mgr. Zdeňka Macháčka ve věci

žalobce: L. Š., narozený X
bytem X

proti

žalovanému: Krajský úřad Libereckého kraje
sídlem U jezu 642/2 a, Liberec 2

za účasti: I. I. Z.

II. MUDr. J. H.

III. Ing. arch. J. H.

všichni bytem X

IV. Statutární město Liberec
sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 22. 7. 2025, č. j. KÚLK 25725/2025-OSŘ

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 22. 7. 2025, č. j. KÚLK 25725/2025-OSŘ, a rozhodnutí Magistrátu města Liberec ze dne 29. 1. 2024, č. j. SURR/7130/036434/220-Hor, se zrušují a věc se vrací k dalšímu řízení žalovanému.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 3 000 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osobám zúčastněným na řízení se náhrada nákladů nepřiznává.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalobce se domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí, kterým žalovaný ve společném odvolacím řízení zamítl odvolání žalobce a dalších účastníků a potvrdil rozhodnutí Magistrátu města Liberec, odboru stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“) ze dne 29. 1. 2024, č. j. SURR/7130/036434/220-Hor.
2. Tímto rozhodnutím byla stavebníku I. Z. (osoba zúčastněná na řízení I. – dále jen „stavebník“) podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, dodatečně povolena stavba *Stavba „anglického dvorku“ bytového domu č.p. X, X“ - opěrná zeď, zpevněná plocha (terasa) na pozemcích p. č. XA a XB v k. ú. X* (dále budou pozemky uváděny i bez názvu k. ú.). Ve výroku I. byla stavba opěrné zdi a zpevněné plochy (terasy) podrobně popsána. Výrokem II. byly stanoveny podmínky pro dokončení stavby. Dle bodu 1. podmínek bude stavba dokončena podle dokumentace pro dodatečné povolení stavby, kterou vypracoval Ing. Radovan Novotný na podkladě dokumentace pro stavební povolení zpracované společností Storing, s.r.o., č. zak. 07/15P s datem 5/2007 s tím, že případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Stavební úřad vedl řízení o odstranění stavby anglického dvorku bytového domu č. p. X. Dne 14. 2. 2020 požádal stavebník o dodatečné povolení stavby anglického dvorku bytového domu, jehož součástí byla opěrná zeď. V žádosti uvedl, že jde o pozemek ve vlastnictví i jiného stavebníka a stavbu dle původní projektové dokumentace vypracované Storing, s.r.o. na základě dispoziční studie v rámci rekonstrukce bytu v přízemí domu. V průběhu řízení byl stavebník vyzván k doložení souhlasu vlastníků domu č. p. X a pozemku p. č. XA a k předložení projektové dokumentace k rozestavěné stavbě. Z důvodu neukončeného civilního sporu se spoluvlastníky byly lhůty k předložení podkladů žádosti opakovaně prodlužovány. Stavebník poté předložil pravomocný rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22. 9. 2021, č. j. 30 Co 121/2019-304 (dále také jen „rozsudek“), jímž byl nahrazen souhlas spoluvlastníků bytového domu č. p. X s podáním žádosti stavebnímu úřadu o dodatečné povolení stavby opěrné zdi a anglického dvorku na pozemcích p. č. XA a p. č. XB, a to dle dispoziční studie Ing. arch. Filipa Horatschke, datované 2/2007 a projektové dokumentace společnosti Storing, s.r.o. – rekonstrukce bytu Shodu s prvopisem potvrzuje M. P.

v přízemí X, zak. č. 07/15– RO datované 6/2007. Dále předložil projektovou dokumentaci zpracovanou Ing. Novotným ze srpna 2022. Ta je označena jako neplatná a součástí spisu je projektová dokumentace Ing. Novotného z května 2023. V průběhu řízení žalobce opakovaně namítal, že jeho souhlas s podáním žádosti o dodatečné stavební povolení nebyl předloženým rozsudkem nahrazen, neboť dle rozsudku se nejednalo o souhlas podle dokumentace Ing. Novotného, souhlas pro řízení podle nové projektové dokumentace nebyl dán.

4. Rozhodnutím ze dne 29. 1. 2024 stavební úřad stavbu anglického dvorku s opěrnou zdí stavebníku dodatečně povolil. Konstatoval, že stavebník doplnil projektovou dokumentaci pro dodatečné povolení stavby Ing. Novotného, autorizovaného inženýra, vypracovanou na podkladě dokumentace pro stavební povolení zpracované Storing, s.r.o. s tím, že umístění stavby (velikost zpevněné plochy – terasy) odpovídá. K námitkám žalobce uvedl, že stavebník předložil rozsudek soudu nahrazující souhlasy s podáním žádosti o dodatečné povolení stavby na základě dokumentace pro stavební povolení, která v té době jako jediná existovala. Vzhledem k tomu, že stavba byla provedena jiným technologickým postupem a z jiného materiálu, i když ve stejném umístění, bylo nutno využít dokumentaci uvedenou v rozsudku jako podklad pro dopracování dokumentace pro dodatečné povolení stavby dle jejího skutečného provedení. Na základě odůvodnění rozsudku jsou spoluvlastníci zavázáni jednáním svým či právních předchůdců učiněným v podobě souhlasu se stavbou opěrné zdi a rozšířením anglického dvorku. Tudíž stavebník disponuje právem stavby anglického dvorku s opěrnou zdí a zpevněné plochy na základě předchozích ujednání s vlastníky objektu č. p. X a pozemků p. č. XA a XB.
5. Odvolání žalobce i dalších účastníků řízení žalovaný zamítl a rozhodnutí o dodatečném povolení stavby potvrdil. Konstatoval, že rozsudek nahrazuje souhlas spoluvlastníků s podáním žádosti o vydání dodatečného povolení stavby opěrné zdi a anglického dvorku. Přestože je rozsudek formulován obecně, jedná se o souhlas k právnímu jednání, který lze použít jako základ k celé řadě dalších navazujících jednání. Žalovaný odkázal na § 110 odst. 2 písm. a) a § 184a stavebního zákona a uvedl, že jde o veřejnoprávní ustanovení, která nemohou jít proti zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku. V návaznosti na rozsudek bylo zadáno zpracování projektové dokumentace, neboť projektovou dokumentaci vypracovanou Storing, s.r.o. z roku 2007 a dispoziční studii Ing. arch. Horatschke z roku 2007 nebylo možné využít v řízení zahájeném v roce 2020, v němž bylo nutno žádost s přílohami posuzovat podle aktuálně platných právních předpisů. Dřívější podklady mohly být podkladem pro zpracování projektové dokumentace Ing. Novotného. Po porovnání podkladů žalovaný konstatoval, že jsou v nich uváděny stejné rozměry stavby, její umístění – prostorové uspořádání odpovídají a v tomto směru nejsou v rozporu s rozsudkem. Výhrady, že řešení stavby nemá plně odpovídat dokumentaci z roku 2007, jsou občanskoprávní povahy a nemohou být překážkou dokončení řízení o dodatečném povolení stavby. Žalovaný dodal, že i po právní moci rozhodnutí o odvolání lze např. žádat o povolení změny stavby – záměru před jejím dokončením. Jde o nepovolenou stavbu, kdy všichni spoluvlastníci domu i společenství vlastníků porušují stavební předpisy, od čehož nelze odhlédnout. Tuto situaci stavebník řešil, k žádosti dodal za ostatní souhlas – potřebné soukromoprávní oprávnění k podání žádosti, odmítnutí provést řízení o dodatečném povolení stavby by bylo nepřiměřené okolnostem případu. Skutečnost, že řešení stavby v detailu (jiný materiál opěrné zdi) dle dokumentace Ing. Novotného neodpovídá dokumentaci vypracované Storing, s.r.o. nemohlo být překážkou vydání rozhodnutí Shodu s prvopisem potvrzuje M. P.

stavebním úřadem. Z hlediska stavebního práva jde o to, aby stavba měla požadovanou technickou stránku, tím jsou chráněny zájmy i dalších účastníků řízení i veřejné zájmy. Z pohledu veřejného práva byly podmínky pro povolení stavby naplněny.

II. Žaloba

14. Žalobce namítal, že žalovaný neoprávněně rozšířil účinky shora označeného rozsudku vydaného v občanskoprávní věci. Nesprávný je jeho závěr, že rozsudek je formulován obecně a lze z něj dovodit souhlas s celé řadě dalších navazujících právních jednání, nejen k podání žádosti o dodatečné povolení. Podle žalobce je výroková část rozsudku formulována konkrétně a přesně, a to ve vztahu ke konkrétním osobám, jejichž souhlas je nahrazován, ke konkrétnímu právnímu úkonu, kterým je podání žádosti o dodatečné povolení stavby, ke konkrétní stavbě opěrné zdi a anglického dvorku, na pozemcích p. č. XA a p. č. XB a dle konkrétní projektové dokumentace – dispoziční studie Ing. arch. Filipa Horatschke 2/2007 a projekt Storing, s.r.o. 6/2007. Výrok tedy přesně určuje, v jakém rozsahu a pro jaký účel byl souhlas nahrazen, a to výhradně pro veřejnoprávní účely podle stavebního zákona s cílem umožnit podání žádosti o dodatečné povolení. Pokud žalovaný dovodil, že rozsudkem byla žadateli přiznána práva majetkové povahy, tedy že může s předmětnými nemovitostmi disponovat, jde o hrubé překročení pravomoci a nepřípustný výklad v rozporu s čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Žalovaný ignoruje zásadní rozdíl mezi souhlasem spoluvlastníků pro účely § 129 stavebního zákona a mezi dispozičními oprávněními ve smyslu občanského zákoníku.
15. V dalším žalobním bodu žalobce namítal, že žádost stavebníka byla v rozporu s označeným rozsudkem, stavebník totiž předložil jinou dokumentaci, než jaká byla soudem schválena. Šlo o dokumentaci vypracovanou Ing. Novotným, která popisuje jiný rozsah a charakter stavby, přičemž nebylo prokázáno, že by šlo o shodnou nebo jen nevýznamně upravenou variantu původní dokumentace. Žalovaný přesto změněnou dokumentaci akceptoval jako podklad pro dodatečné povolení stavby, ačkoliv souhlas podílových vlastníků nebyl nahrazen pro žádné jiné právní jednání ani jinou dokumentaci, než která je vymezena výrokem rozsudku. Rozhodnutí tak bylo vydáno na základě dokumentace, pro kterou žalovaný neměl právní titul ani nahrazený souhlas ostatních vlastníků, proto je rozhodnutí nezákonné.
16. Žalovaný se dále nevypořádal s odvoláním společenství vlastníků jednotek a nesprávně posoudil jeho účinky. Společenství se odvolalo proti usnesení, jímž byla uložena povinnost předložit plnou moc, žalovaný se s odvoláním v napadeném rozhodnutí věcně nevypořádal. Závěr je formalistický, společenství výslovně napadlo usnesení jako procesní úkon a současně rozporovalo závěr o neexistenci odkladného účinku tohoto usnesení. Napadené rozhodnutí je tak nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.
17. V závěru žalobce namítal, že žalovaný porušil procesní práva třetí osoby, která má být účastníkem řízení. Mezi vydáním dodatečného stavebního povolení a napadeným rozhodnutím totiž došlo ke změně právních poměrů ovlivňujících účastenství. Ohledně bytové jednotky č. Y, jejímž formálním výlučným vlastníkem je žalobce, byla ze strany jeho manželky podána určovací žaloba o zařazení jednotky do společného jmění manželů. Bude-li žalobě vyhověno, vznikne zpětně spoluvlastnictví k této jednotce, což má přímý vliv na účastenství ve stavebním řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Rozhodnutí žalovaného tento potenciální zásah do práv třetí osoby nezohlednilo, v řízení Shodu s prvopisem potvrzuje M. P.

tuto osobu nevyslechlo v rozporu s § 27 a § 36 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Soud má podle žalobce zvážit, zda neměla být otázka vlastnictví předložena jako předběžná civilnímu soudu dle § 57 správního řádu, případně zda nemělo být řízení přerušeno dle § 64 správního řádu.

18. Žalobce z uvedených důvodů navrhoval, aby soud rozhodnutí žalovaného zrušil, věc žalovanému vrátil k dalšímu řízení a žalovanému uložil povinnost nahradit mu náklady řízení.

III. Vyjádření žalovaného

19. Žalovaný nesouhlasil s tvrzením, že nezákonně rozšiřuje výrok soudního rozhodnutí a ztotožňuje veřejnoprávní souhlas s dispozičními majetkovými právy. Výrokem napadeného rozhodnutí bylo pouze zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí stavebního úřadu. Ani výrok prvostupňového rozhodnutí nic o rozšiřování předmětu soudního rozhodnutí či majetkových právech neobsahuje. Žalobcem citovaná pasáž je vytržena z kontextu odůvodnění napadeného rozhodnutí, účelem bylo pouze vysvětlit, že stavebník není stoprocentním vlastníkem domu (pozemku), a proto musel doložit odpovídající doklad. To bylo splněno předložením označeného rozsudku. Není zřejmé, co žalobce myslí souhlasem spoluvlastníků ve smyslu § 129 stavebního zákona, který řeší problematiku odstranění nepovolených staveb a jejich dodatečné povolování.
20. Pokud jde o námitky týkající se dokumentace stavby, odkázal žalovaný na str. 19 a 20 napadeného rozhodnutí. Výrok rozsudku byl patrně formulován neobratně dle petitu žaloby a připouští formalistický výklad. Žalovaný vycházel ze smyslu rozsudku, tj. že ostatní spoluvlastníci nemohou nadále prostřednictvím odepření souhlasu bránit v dodatečném povolení stavby v parametrech uvedených dokumentů, nepožadoval proto po stavebníku znovu podstoupit civilní soudní řízení. Soukromoprávní rovina řešena nebyla.
21. Není jasné, k jakému zásahu do žalobcových práv mělo dojít vypořádání odvolání jiného účastníka proti usnesení, kterým mu byla stanovena lhůta k předložení plné moci. Tento účastník žalobu nepodal, žalobce není jeho statutárním orgánem či zmocněncem. Žalovaný v souladu se zákonem pokračoval v řízení a vydal rozhodnutí, i když o odvolání nebylo nadřízeným orgánem dosud rozhodnuto.
22. K poslední žalobní námitce žalovaný konstatoval, že problematika údajně podané určovací žaloby ohledně vlastnictví jedné bytové jednotky nebyla pro rozhodování správního orgánu významná, podstatný je stav zapsaný v katastru nemovitostí. Ohledně tohoto zápisu žalobce nic nenamítá.
23. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.

IV. Posouzení věci krajským soudem

24. Napadené rozhodnutí a řízení jeho vydání předcházející soud přezkoumal v řízení dle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), v rozsahu a v mezích uplatněných žalobních bodů dle § 75 odst. 2 s. ř. s., v duchu dispoziční zásady, kterou je správní soudnictví ovládáno. Vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu v souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s.
25. Předmětem soudního přezkumu je rozhodnutí žalovaného ve spojení s rozhodnutím stavebního úřadu, kterými byla stavebníku dodatečně povolena stavba rozšíření anglického Shodu s prvopisem potvrzuje M. P.

dvorku s opěrnou zdí u bytového domu č. p. X na pozemcích p. č. XA a p. č. XB, které jsou ve spoluvlastnictví stavebníka a dalších osob.

26. Pokud jde o právní rámec věci, rozhodnutí o dodatečném povolení stavby bylo vydáno podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 stavebního zákona z roku 2006, ve znění rozhodném pro posuzovanou věc, tj. ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2023.
27. Dle § 129 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 platilo, že *stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b), tedy stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena. V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení uplatňování námitek v územním a stavebním řízení. Odst. 3 citovaného ustanovení stanoví podmínky, za nichž stavební úřad stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) dodatečně povolí.*
28. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, který je nutno v souladu s § 129 odst. 2 stavebního zákona aplikovat i v řízení o dodatečném povolení stavby, platí, že *k žádosti o stavební povolení stavebník připojí souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a.*
29. Ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona stanoví, že *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. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. Dle odst. 2 uvedeného ustanovení platí, že souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*
30. Pro uskutečnění stavebního záměru je vyžadován jak veřejnoprávní titul, tak soukromoprávní oprávnění. Stavební úřad v řízení dle stavebního zákona zkoumá nikoli soukromoprávní stránku věci, ale to, zda byl udělen souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k uskutečnění stavebního záměru, tj. zda je dán souhlas s podáním žádosti o příslušné povolení či úkon dle stavebního zákona. Formát, který pro souhlas stanoví § 184a odst. 2 stavebního zákona, je podpis vlastníka pozemku nebo stavby na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace. Z dokumentace musí být jednoznačně seznatelné, o jakou stavbu se jedná. Souhlas je třeba chápat jako jednoznačný souhlas se stavebním záměrem tak, jak je specifikován v předložené dokumentaci nebo projektové dokumentaci. Není vyloučeno, že mezi vlastníkem a stavebníkem dojde
- Shodu s prvopisem potvrzuje M. P.

k soukromoprávním ujednáním, ale ve vztahu ke stavebnímu úřadu, který povoluje stavbu z hledisek veřejnoprávních, musí být souhlas jednoznačný (srov. metodická pomůcka Ministerstva místního rozvoje *Souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona*, dostupná na <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/Souhlas-vlastnika-podle-§-184a-stavebniho-zakona>).

31. Stavebním zákonem vyžadovaný souhlas (spolu)vlastníka k umístění a provedení stavebního záměru, včetně dodatečného povolení stavebního záměru, může být nahrazen projevem vůle dotyčné osoby v podobě pravomocného rozsudku civilního soudu ve smyslu § 161 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), který je podle § 159a odst. 1 a 3 o. s. ř. závazný i pro správní orgány pro účely řízení, v nichž je takový souhlas ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona vyžadován. V podrobnostech si soud dovolí odkázat na podrobnou argumentaci obsaženou v rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 13. 9. 2022, č. j. 57 A 38/2022-79 (všechny rozsudky správních soudů dostupné na nssoud.cz), který cituje jak relevantní doktrínu, tak judikaturu správních soudů. A odkazuje např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 28. 7. 2022, č. j. 1 As 65/2022-44, dle kterého může spoluvlastník u civilního soudu žalovat na nahrazení projevu vůle spoluvlastníka, který mu pro účely řízení dle stavebního zákona neudělil potřebný souhlas ke stavebnímu záměru.
32. V projednávané věci není mezi účastníky sporu o tom, že k žádosti o dodatečné povolení stavby anglického dvorku s opěrnou zdí na pozemcích p. č. XA a p. č. XB byl stavebník podle § 129 odst. 2 ve spojení s § 110 odst. 1 písm. a) a § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona povinen předložit souhlas ostatních spoluvlastníků bytového domu č. p. X a pozemků p. č. XA a XB, včetně žalobce, s dodatečně povolenou stavbou. Žalobce rovněž akceptuje, že takový souhlas mohl být nahrazen pravomocným rozsudkem soudu vydaným v občanskoprávním řízení k žalobě spoluvlastníka, kterému ostatní spoluvlastníci souhlas ke stavebnímu záměru pro účely podání potřebné žádosti nedali.
33. Spornou otázkou je, zda výrok I. pravomocného rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 22. 9. 2021, č. j. 30 Co 121/20119-34, takový souhlas ve smyslu § 184a stavebního zákona představuje v situaci, kdy byl vysloven k podání žádosti o dodatečné povolení předmětné stavby dle dispoziční studie Ing. arch. Filipa Horatschke a projektové dokumentace vypracované Storing, s. r.o., zatímco k žádosti stavebník předložil později vypracovanou projektovou dokumentaci Ing. Novotného, dle které má dodatečně povolená stavba dokončena.
34. Především musí soud odmítnout výklad žalovaného, že výrok rozsudku je formulován obecně a ve své podstatě jde o souhlas k právnímu jednání, které dává základ a potřebnou „jistotu“ k celé řadě navazujících jednání, nejen k podání žádosti o dodatečné povolení stavby, ale např. k učinění objednávek všeho druhu, uzavření pojistných smluv atd. Soud nemůže souhlasit s tvrzením žalovaného, že se jedná jen o pasáž odůvodnění napadeného rozhodnutí vytrženou z celkového kontextu. Jde se o nesprávný výklad a nepochopení významu závazného výroku civilního rozsudku nahrazujícího prohlášení vůle, který ve svém důsledku vedl k nesprávnému závěru o připojení potřebného souhlasu ve smyslu § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona. Žalovaný ignoroval rozdíl mezi souhlasem spoluvlastníků pro veřejnoprávní účely dle stavebního zákona a mezi soukromoprávními dispozičními oprávněními.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. P.

35. K povaze rozsudku soudu nahrazujícího projev vůle je třeba zdůraznit následující. „Požadavek určitosti obsahu prohlášení vyžaduje, aby text prohlášení, které má být nahrazeno, byl zásadně žalobcem pro soud přesně předformulován, aby mohl být převzat do výroku a nebylo pochyb, jaké prohlášení se nahrazuje. Požadované prohlášení přitom musí mít obsah, který je plně „dotvořen“. Tím je myšleno na to, že soud nemůže sám na obsahu smlouvy (jiného navrhovaného prohlášení vůle), resp. na jejích podstatných náležitostech ničeho měnit, doplňovat, upřesňovat apod. Ukládané prohlášení vůle musí být určité natolik, že nevyžaduje další doplnění (například o jen žalovanému známé údaje). Pokud by žalobní požadavek směřoval k zjištění žalobci neznámých údajů nebo jiných (například hodnotících) údajů, které žalobce žádá získat, pak by se nejednalo o žádání prohlášení ve smyslu § 161 odst. 3, ale o žalobní požadavek na „klasicky exekvovatelné“ plnění (konání), jako poskytnutí informací (například § 3 VymPrVl), předložení vyúčtování (například § 1135, 1436 a 2435 ObčZ), vydání posudku o pracovní činnosti (§ 314 ZPr) atd. V případech žalobních požadavků například na zaslání dopisu nebude pochyb o tom, že zadostiučinění spočívající v zaslání dopisu (omluvného sdělení) se vykonává ukládáním pokut (NS 20 Cdo 498/2004). Avšak v některých případech, například u „vydání“ prohlášení vlastníka podle BytZ, bude možnost, resp. varianta vynucení („klasickou“ exekucí nebo nahrazením prohlášení) záviset na formulaci žalobního požadavku (srov. § 1166 a násl. ObčZ). ... Prohlášení ve smyslu § 161 odst. 3 předpokládá určitou právní významnost, proto obsahem prohlášení bude právní úkon (případně nelze vyloučit jiný projev vůle, na jehož prohlášení objektivně existuje právní zájem), nikoli prohlášení skutkových údajů atp. Rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují prohlášení včetně formálních náležitostí (například ověřený podpis, forma notářského zápisu apod.). Není proto třeba v petitu uvádět, že se žalovanému ukládá povinnost uzavřít smlouvu písemně, s ověřeným podpisem apod. Tomuto typu žalob odpovídá jak petit požadující „uložení povinnosti uzavřít smlouvu“, tak petit, kterým se „nahrazuje prohlášení vůle žalovaného uzavřít smlouvu“ – obsahově jde o totožné prostředky k dosažení stejného cíle (srov. například NS 33 Odo 553/2006). Žalobní návrh musí buď zahrnout obsah budoucí (hlavní) smlouvy, anebo učinit neoddělitelnou součástí žaloby připojený návrh budoucí (hlavní) smlouvy (srov. NS 3 Cz 45/90, Rc 53/1991); obdobně bude uvedené platit pro jiná prohlášení vůle.“ (viz Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Doležilek, J. a kol. Občanský soudní řád. Komentář. 3. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, k § 161).
36. S ohledem na uvedené je třeba výrok I. rozsudku vykládat pouze způsobem, jakého se dovolává žalobce. Tedy že tento výrok přesně určuje za koho, v jakém rozsahu a pro jaký účel byl projev vůle (souhlas) pro veřejnoprávní účel vyžadovaný stavebním zákonem nahrazen. A že byl nahrazen právě a jedinečně souhlas spoluvlastníků s podáním žádosti o dodatečné povolení stavby opěrné zdi a anglického dvorku, na uvedených pozemcích p. č. XA a XB, a to konkrétně dle dispoziční studie Ing. arch. Horatschke datované 2/2006 a projektové dokumentace společnosti Storing, s.r.o. zak. č. 07/15, datované 6/2007. Nejedná se o nahrazení souhlasu dle § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona na projektové dokumentaci Ing. Novotného z roku 2023, která byla k podané žádosti o dodatečné povolení předmětného stavebního záměru stavebníkem nakonec stavebníkem předložena. Ostatně tato nová projektová dokumentace byla vypracována, aby dokumentovala skutečné provedení stavby, neboť stavba opěrné zdi byla provedena v jiné technologii, nežli předpokládalo původní povolení, které bylo požadováno (viz kapitola B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího užívání Souhrnné technologické zprávy projektové dokumentace Ing. Novotného z května 2023). Skutečnost, že se jedná o stavbu opěrné zdi za využití jiné technologie, konstatovali i stavební úřad a žalovaný. Dle názoru soudu ale

nemůže obstat jejich argumentace, že stavba je umístěna shodně jako předpokládala dokumentace Storing, s. r.o., a účel stavby je stejný, což pro účely udělení souhlasu spoluvlastníků bytového domu a dotčených pozemků postačuje a ve zbytku se jedná o občanskoprávní námitky, které nemusí být v řízení o dodatečném povolení stavby řešeny. Z ustanovení § 129 odst. 2 ve spojení s § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vyplývá, že souhlas ve smyslu § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona je vyžadován k provedení stavby, nikoli jen k jejímu umístění a určení jejího účelu, přičemž se připojuje ve formě souhlasu na projektové dokumentaci, kterou žadatel k příslušné žádosti o dodatečné stavební povolení přikládá. Taková projektová dokumentace stavební záměr konkrétně vymezuje nikoli jen co do jejího umístění, ale také stavebního provedení.

14. Soud uzavírá, že v řízení o dodatečném povolení stavebního záměru anglického dvorku s opěrnou zdí na pozemcích p. č. XA a XB, jež měla být dokončena dle projektové dokumentace Ing. Novotného, nebyla splněna zákonná podmínka souhlasu k provedení stavby podle § 184a, jak je vyžadováno § 129 odst. 2 ve spojení s § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
15. Další žalobní námitky týkající se řádného nevypořádání odvolání podaného společenstvím vlastníků proti usnesení o určení lhůty k předložení plné moci a dále dotčení práva třetí osoby (manželky žalobce Vlasty Špísové) tím, že by připadala v úvahu jako účastník řízení o dodatečném povolení stavby, nejsou důvodné.
16. K otázce uplatňování námitek účastníků řízení soud zdůrazňuje, že žalobce může účinně namítat jen taková pochybení správních orgánů v řízení o dodatečném povolení předmětné stavby, kterými může být reálně dotčen ve svých právech. Rozsah toho, co je žalobce oprávněn v žalobě namítat, je determinován jeho postavením ve správním řízení (shodně rozsudky NSS ze dne 11. 6. 2014, č. j. 7 As 23/2014-57, a ze dne 19. 12. 2014, č. j. 7 As 252/2014-205). Přitom důvodem jeho účastenství v řízení o dodatečném povolení stavby dle § 129 odst. 2 stavebního zákona byla ochrana jeho spoluvlastnických práv k pozemkům č. p. XA a č. p. XB, kterých se předmětný stavební záměr dotýkal. Právě jen k ochraně těchto práv k nemovitým věcem mohl vznášet námitky ve smyslu § 129 odst. 2 věta poslední stavebního zákona, obdobně jako by k tomu byl oprávněn v územním a stavebním řízení (např. rozsudky NSS ze dne 15. 7. 2020, č. j. 4 As 68/2020-53, nebo ze dne 25. 2. 2021, č. j. 9 As 163/2019-74). V žalobě podané dle § 65 a násl. s. ř. s. směřující proti rozhodnutím ve věci dodatečného povolení stavby pak může uplatňovat námitky na ochranu svých práv, ať procesních či hmotných. Nejedná o všeobecnou soudní kontrolu zákonnosti rozhodování správního orgánu v dané věci. Žalobu proti rozhodnutí správního orgánu nelze úspěšně vznášet k ochraně veřejných subjektivních práv jiné osoby, soud je povolán o ochraně práv žalobce, nikoli k obecné kontrole zákonnosti žalobou napadeného správního rozhodnutí a celého správního řízení, které jeho vydání předcházelo. Z uvedeného vyplývá závěr již judikovaný správními soudy, že „žalobce může namítat jen tu nezákonnost rozhodnutí, kterou byl zkrácen na svých právech, přičemž zkrácením na právech je třeba rozumět nejen zkrácení na právech hmotných, ale také na právech procesních (§ 65 s. ř. s.)“ (rozsudek NSS ze dne 29. 7. 2004, č. j. 7 A 139/2001-67, publ. ve Sb. NSS č. 379/2004, obdobně rozsudek NSS ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007-83).
17. Právě z takového pojetí soudního přezkumu soud vycházel při posouzení posledně vznesených námitek žalobce. Není zřejmé, jak by mohl být žalobce zkrácen na svých právech nedostatečným vypořádáním odvoláním proti procesnímu usnesení, které stanovilo

lhůtu jinému účastníku řízení. Stejně tak nemohl být žalobce v řízení o dodatečném povolení předmětného stavebního záměru na svých právech dotčen tím, že jako účastník řízení nebyla uvažována jeho manželka. Pokud ona sama měla za to, že byla na svých právech zkrácena postupem stavebního úřadu či žalovaného, protože s ní nebylo jednáno jako s účastníkem řízení, mohla uplatnit námitky na svoji obranu, případně se ochrany svých práv jako opomenutý účastník sama dovolávat před soudem postupem dle § 65 odst. 1 s. ř. s. To samé lze uvést k ochraně procesních práv společenství vlastníků, které bylo samostatným účastníkem řízení před správními orgány.

VI. Závěr a náklady řízení

18. Vzhledem k tomu, že část žalobní argumentace byla důvodná, zrušil soud napadené rozhodnutí žalovaného pro nezákonnost postupem podle § 78 odst. 1 s. ř. s. a věc v souladu s § 78 odst. 4 s. ř. s. vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Protože nezákonností trpělo i prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu, využil soud možnosti dané mu § 78 odst. 3 s. ř. s. a přistoupil i ke zrušení tohoto rozhodnutí. V dalším řízení jsou správní orgány vysloveným právním názorem soudu vázány podle § 78 odst. 5 s. ř. s. Budou vycházet z toho, že žalobce jako spoluvlastník pozemků, na kterých byl dodatečně povolovaný stavební záměr (anglický dvorek s opěrnou zdí) postaven, nedal s jeho umístěním a provedením souhlas ve smyslu § 129 odst. 2 ve spojení s § 110 odst. 2 písm. a) a § 184a stavebního zákona souhlas.
19. Ve věci soud rozhodl, aniž nařídil jednání, v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s., když s tímto postupem žalobce souhlasil a žalovaný nevyslovil ve stanovené lhůtě svůj nesouhlas.
20. Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 věta první s. ř. s., podle kterého *účastník, který měl ve věci plný úspěch, má právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.*
21. Ve věci měl úspěch žalobce, soud mu proto proti žalovanému přiznal právo na náhradu nákladů řízení. Žalobce nebyl v řízení před soudem zastoupen advokátem, jeho náklady řízení se tak sestávají pouze ze zaplaceného soudního poplatku za podání žaloby ve výši 3 000 Kč. Celkem tedy přiznal soud žalobci na náhradě nákladů řízení částku 3 000 Kč a žalovanému uložil, aby tuto částku zaplatil k rukám žalobce v přiměřené lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku.
22. Protože osobám zúčastněným na řízení soud neuložil v řízení žádné povinnosti a současně neshledal žádné důvody hodné zvláštního zřetele, vyslovil v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s., že se osobám zúčastněným na řízení náhrada nákladů řízení nepřiznává.

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 nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. P.

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.

Liberec 10. prosinec 2025.

Mgr. Lucie Trejbalová v. r.
předsedkyně senátu