



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Gabriely Bašné a soudců Mgr. Ondřeje Hrabce a Mgr. Kateřiny Kozákové ve věci

žalobkyně: **Apartment&Design s.r.o.**, IČO: 06011918
se sídlem Široká 118/20, Praha 1 – Staré Město
zastoupený JUDr. Pavlem Kiršnerem, advokátem
se sídlem Rumunská 1720/12, Praha 2 – Nové Město

proti
žalovanému: **Magistrát hl. m. Prahy**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město

za účasti: I) **Ing. J. K.**
bytem X
zastoupený JUDr. Ondřejem Kuchařem
se sídlem Železná 490/14, Praha 1 – Staré Město

II) **Městská část Praha 1**
se sídlem Vodičkova 681/18, Praha 1 – Nové Město
zastoupená JUDr. Pavlínou Uhlířovou, Ph.D., advokátkou
se sídlem Vodičkova 791/41, Praha 1 – Nové Město

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 12. 2024, č. j. MHMP
2052303/2024,

takto:

Shodu s prvopisem potvrzuje J. V.

- I. Žaloba **s e z a m í t á**.
- II. Žalobkyně **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Základ sporu

1. Rozhodnutím ze dne 20. 6. 2024, č. j. UMCP1 196115/2024, Úřad městské části Praha 1 (dále jen „*stavební úřad*“) vydal k žádosti osoby zúčastněné na řízení I) (dále také „*stavebník*“) stavební povolení na stavbu „*stavební úpravy bytu X*“. K následně podanému odvolání žalobkyně žalovaný rozhodnutím uvedeným v záhlaví tohoto rozsudku částečně změnil stavební povolení (ve vztahu podmínce č. 8 pro provedení stavby) a ve zbytku jej potvrdil. Proti tomuto rozhodnutí žalovaného podala žalobkyně žalobu.
2. Žalovaný ve svém rozhodnutí nejprve uvedl, že souhlas Společenství vlastníků Široká 20 (dále jen „*SVJ*“) ke stavebním úpravám obsahuje veškeré náležitosti podle § 184a odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a dodal také, že stavební úřad není v řízení o stavebním povolení oprávněn posuzovat, zda byl tento souhlas vydán v souladu se stanovami SVJ. Žalovaný dále uvedl, že osoba zúčastněná na řízení II), která je vlastníkem bytu, k němuž se vztahuje stavební povolení, stanovuje interními předpisy, jakým způsobem vydává souhlasy s nakládáním se svým majetkem a kdo je oprávněn je podepsat. V daném případě je to vedoucí odboru technické a majetkové správy úřadu této městské části Mgr. P. V., a to na základě plné moci ze dne 16. 5. 2019. Žalovaný nepřisvědčil ani odvolací námitce žalobkyně, dle níž statické posouzení stropní a podlahové konstrukce bytové jednotky posoudily osoby, které neměly dostatečnou odbornost (žalobkyně tvrdila napadení stropu houbami a plísní, a proto se touto otázkou dle ní měl zabývat znalec z oboru mykologie). Žalovaný k tomu uvedl, že statik neshledal žádné známky napadení dřevěných trámů houbami ani plísněmi, a proto nebylo třeba dávat podnět ke zpracování mykologického posouzení.

II. Obsah žaloby, vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení

3. Žalobkyně v podané žalobě nejprve namítá neplatnost souhlasu SVJ se stavebními úpravami, neboť k němu nedalo souhlas shromáždění SVJ a takový postup je v rozporu se stanovami SVJ. Tvrdí také, že stavebník nemohl žádat o udělení souhlasu se stavebními úpravami, neboť má k bytové jednotce jen nájemní právo (není její vlastník).
4. Žalobkyně dále uvádí, že stavební úřad stavebníkovi na základě souhlasu výboru SVJ povolil rozsáhlou rekonstrukci, v jejímž důsledku nejen, že bude ohrožen majetek a zdraví všech členů SVJ a dalších osob, ale bude zasahováno také do společných částí domu a dojde i k zásadnímu zvětšení podílu vlastníka bytové jednotky - osoby zúčastněné na řízení II - na společných částech domu (a to z 1055/11384 na 1084/11384). K takové změně je podle § 1169 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nezbytná změna prohlášení vlastníků jednotek, k níž je vyžadován písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Vzhledem k tomu, že zvýšením podílu vlastníka jednotky na společných

částech domu by došlo ke snížení podílů vlastníků ostatních jednotek, je pro přijetí změny prohlášení vlastníka nutný souhlas všech vlastníků jednotek; ani ten nebyl udělen. Žalobkyně namítá, že správní orgány se touto námitkou blíže nezabývaly a omezily se pouze na tvrzení, že nejsou oprávněni souhlas výboru SVJ přezkoumávat, ani vyžadovat změnu prohlášení vlastníka. Žalovaný podle žalobkyně v zásadě bez dalšího převzal argumentaci stavebního úřadu k uvedené otázce. Žalobkyně žalovanému dále vytýká, že nevyhověl jejím výzvám na postup podle § 57 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, aniž by svůj postup odůvodnil. Dále žalobkyně tvrdí, že žalovaný i stavební úřad uvedli, že ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech ve prospěch vlastníka dotčené bytové jednotky nedojde. Takové závěry jsou podle žalobkyně v rozporu s projektovou dokumentací, která je obsahem správního spisu. Zároveň žalobkyně tvrdí, že správní orgány se změnou spoluvlastnických podílů nezabývaly.

5. Žalobkyně také namítá, že stav stropu a podlah v bytové jednotce posuzovali jen odborníci v oboru statiky. Žalobkyně však požadovala vypracování znaleckého posudku z oboru mykologie, protože v bytě došlo k rozsáhlé havárii, při níž byly promočeny stropní trámy a další dřevěné prvky, které tak mohly zapříčinit vznik hub a plísní. Žalovaný podle žalobkyně nemohl vycházet jen ze statického posouzení vypracovaného Ing. V. Z. a autorizovaného inženýra pro statiku a dynamiku staveb Ing. M. B., neboť statické posouzení stropu a podlahy není z hlediska mykologie relevantní. Žalobkyně nesouhlasí s argumentací žalovaného, dle níž autorizovaný statik je svou odborností dostatečně kompetentní k posouzení stavu trámů a dalších konstrukcí včetně zjištění, zda se na nich vyskytují známky napadení houbami či hmyzem. Shora popsany závěr žalovaného ohledně dostatečné odbornosti statiků žalobkyně přirovnává k situaci, jako kdyby odborný posudek na stabilitu mostu vypracoval inženýr v oboru ekonomie, a bylo by to dostatečné, jelikož je inženýr. Nakonec žalobkyně k této námitce uvádí, že závěr žalovaného, dle něž v domě nebylo zjištěno napadení plísní nebo houbami, je v rozporu se zjištěným skutkovým stavem (v řízení před správními orgány naopak bylo prokázáno, že dřevěná konstrukce domu byla poškozena havárií vody). Nebylo tak postaveno najisto, zda je dům způsobilý k tak významné rekonstrukci bytové jednotky, a tudíž hrozí ohrožení majetku třetích osob a stejně tak ohrožení jejich životů a zdraví.
6. Nakonec žalobkyně tvrdí neplatnost souhlasu vlastníka bytové jednotky - osoby zúčastněné na řízení II - se stavbou. Tento souhlas stavebník [osoba zúčastněná na řízení I)], který je nájemcem bytové jednotky, přiložil k žádosti o stavební povolení. Za osobu zúčastněnou na řízení II) souhlas udělil její zaměstnanec, Mgr. V., který byl dle přiložené plné moci oprávněn k zastupování ve všech správních řízeních dle části čtvrté stavebního zákona (souhlas s povolením stavby však uděluje vlastník pozemku nebo stavby dle části páté stavebního zákona). Mgr. V. tedy podle žalobkyně nebyl oprávněn souhlas udělit. Tvrzení žalovaného obsažené v napadeném rozhodnutí, že je věcí interní organizace osoby zúčastněné na řízení II), jaká osoba se za ni vyjadřuje, nemůže obstát. S ohledem na výše uvedené je žalobkyně přesvědčena, že rozhodnutí žalovaného bylo vydáno v rozporu se zásadou materiální pravdy (v této souvislosti odkazuje na § 2, § 3 a § 52 správního řádu). Žalovaný totiž vydal napadené rozhodnutí, aniž by byl dostatečně zjištěn skutkový stav, a to ve vztahu ke skutečnému stavu domu, okolnostem vydání souhlasu SVJ, ani oprávněním Mgr. V. udělit souhlas se stavbou za vlastníka bytové jednotky - osoby zúčastněné na řízení II).
7. **Žalovaný** ve vyjádření k žalobě odkazuje na závěry učiněné v napadeném rozhodnutí a navrhuje zamítnutí žaloby.

8. **Osoba zúčastněná na řízení I)** ve vyjádření k žalobě uvádí, že se ztotožňuje se závěry rozhodnutí žalovaného. K žalobkyní namítané neplatnosti souhlasu SVJ uvádí, že stavební úřad není oprávněn přezkoumávat, zda byl učiněn v souladu se stanovami SVJ. I pokud by tedy měla žalobkyně pravdu a stanovy SVJ by vyžadovaly souhlas shromáždění vlastníků, stavební úřad by se nemohl touto otázkou zabývat. Stejně tak nesouhlasí s tím, že se v důsledku stavebních úprav zvýší spoluvlastnický podíl vlastníka bytové jednotky na společných částech domu. Nedůvodná je podle osoby zúčastněné na řízení I) také námitka, že statické posouzení stropu měl provést i znalec z oboru mykologie, neboť se na stropu vyskytují plísňe. K tomu uvádí, že žalobkyně měla jen podezření, že je konstrukce stropu napadena plísní či houbami, aniž by jej opřela o konkrétní okolnosti. S ohledem na to nebylo povinností stavebního úřadu její ničím nepodložené tvrzení zkoumat. Nakonec nesouhlasí s tím, že Mgr. V. nebyl oprávněn za osobu zúčastněnou na řízení II) udělit souhlas ke stavebním úpravám.

III. Ústní jednání

9. Na ústním jednání dne 22. 10. 2025 žalobkyně zopakovala námitky vznesené v podané žalobě. Žalovaný uvedl, že se jednalo o zcela marginální rekonstrukci a dále zopakoval svoji argumentaci uvedenou v žalobou napadeném rozhodnutí. Osoba zúčastněná na řízení I) uvedla, že 4. 3. 2024 doplnila svoji žádost o vydání stavebního povolení tak, že nedojde ke změně podlahové plochy. K otázce souhlasů SVJ odkázala na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, č. 4359/2022 Sb. NSS, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 3. 2019, sp. zn. 21 Cdo 3125/2018. Dle osoby zúčastněné na řízení I) je statik schopen posoudit napadení dřevěných konstrukcí houbami a plísněmi. Nakonec doplnila, že v podané žalobě spatřuje šikanózní postup, jelikož žalobkyně zatěžuje strany řadou soudních sporů.
10. Městský soud v Praze (dále jen „*městský soud*“) zamítl návrh žalobkyně na přerušení řízení, který odůvodnila tím, že není efektivní v nynějším řízení pokračovat, dokud neskončí občanské soudní řízení mezi osobami zúčastněnými na řízení, které se týká užívacího práva osoby zúčastněné na řízení I. (stavebníka) k bytové jednotce, kterou vlastní osoba zúčastněná na řízení II. Městský soud k tomu uvádí, že otázka, jež je předmětem občanského soudního řízení (užívací právo k bytové jednotce), nemá vliv na posouzení zákonnosti rozhodnutí žalovaného ve věci stavebního povolení. Stavebníkem dle § 109 stavebního zákona totiž může být i osoba bez nájemního či jiného věcného práva k dané nemovitosti (viz bod [23] tohoto rozsudku). Navíc městský soud posuzuje v souladu s § 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „*s. ř. s.*“), rozhodnutí žalovaného dle skutkového a právního stavu, jenž tu byl v době rozhodování žalovaného. Z uvedeného důvodu soud neprovedl dokazování listinami týkajícími se návrhu na přerušení řízení.
11. Na ústním jednání městský soud neprovedl k důkazu všechny navrhované důkazní prostředky, protože jsou součástí správního spisu, jímž se dokazování neprovádí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud k důkazu provedl výpis z obchodního rejstříku k SVJ, ze kterého plyne, že v době od 12. 8. 2021 byla předsedkyní výboru Mgr. A. G. S., a členkou výboru M. Y. Dle tohoto výpisu písemná jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru. Soud dále z důvodu právní jistoty k důkazu provedl statické posouzení

stropu a podlahy vypracované Ing. V. Z., autorizované Ing. M. B. (autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb č. ČKAIT 0102183 datované 10/2022). Soud nemá pochyb o tom, že se tento důkazní prostředek nacházel v průběhu správního řízení ve správním spise, jelikož se k němu strany sporu vyjadřovaly a vycházely z něj. Soud jej však v předloženém správním spise neobjevil.

IV. Posouzení žaloby

12. Městský soud v souladu s § 75 odst. 2 s. ř. s. přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobkyní vymezených námitek, jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti. Vycházel při tom v souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s. ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
13. Nejprve se městský soud zabýval námitkami nepřezkoumatelnosti rozhodnutí žalovaného pro nedostatek důvodů. Jedná se totiž o vady, které zpravidla brání přezkumu rozhodnutí v mezích žalobních bodů, ke kterým soudy přihlíží z úřední povinnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 3. 2011, č. j. 7 Azs 79/2009-84, č. 2288/2011 Sb. NSS). Vlastní přezkum žalobou napadeného rozhodnutí je pak možný pouze za předpokladu, že splňuje kritéria přezkoumatelnosti, tedy že je srozumitelné a vychází z důvodů, z nichž je zřejmé, proč správní orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku jeho rozhodnutí. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, ve kterých se správní orgán podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se dílčího nedostatku odůvodnění. Nepřezkoumatelné proto není rozhodnutí, z jehož odůvodnění lze zjistit, jaký názor správní orgán zaujal na skutkové a právní otázky, které jsou podstatné pro rozhodnutí (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 12. 2017, č. j. 2 As 196/2016-123, č. 3668/2018 Sb. NSS).
14. Městský soud napadená správní rozhodnutí přezkoumal optikou výše uvedené judikatury a dospěl k závěru, že jejich odůvodnění netrpí takovými nedostatky, které by měly za následek jejich nepřezkoumatelnost. Naopak z nich jsou patrné důvody, pro které byla rozhodnutí vydána, a jak správní orgány reagovaly na argumentaci účastníků řízení.
15. Není pravdou, že správní orgány se nedostatečně zabývaly námitkami, dle nichž byl souhlas SVJ dle § 184a stavebního zákona udělen v rozporu se stanovami. Dospěly však k závěru, že tuto otázku nejsou ve stavebním řízení oprávněny posuzovat (věcnou správností uvedených závěrů se městský soud zabývá zejména v odstavcích [19] až [26] níže). To samé platí o argumentaci, že se v důsledku stavebních úprav zvýší spoluvlastnický podíl vlastníka bytové jednotky - osoby zúčastněné na řízení II) - na společných částech domu. Správní orgány dospěly k závěru, že ke zvýšení podílu vlastníka jednotky na společných částech domu v důsledku stavebních úprav nedojde a navíc nejsou oprávněny se touto otázkou v řízení o stavebním povolení zabývat, nebylo proto jejich povinností reagovat na argumentaci žalobkyně k otázce, kdo k takové změně musí udělit souhlas.
16. Dále žalobkyně namítá, že žalovaný se nevyjádřil k tomu, proč nepostupoval podle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu. Dle uvedeného ustanovení vztahujícího se k řízení o předběžné otázce platí, že *jestliže vydání rozhodnutí závisí na řešení otázky, již nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout a o které nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, správní orgán*

může vyzvat účastníka, popřípadě jinou osobu, aby podala žádost o zahájení řízení před příslušným správním orgánem nebo jiným orgánem veřejné moci ve lhůtě, kterou správní orgán určí. Městský soud ze správního spisu ověřil, že žalobkyně tento návrh vznesla ve svém odvolání v souvislosti s námitkou neplatnosti souhlasu SVJ a absencí změny prohlášení vlastníka a žalovaný na tento návrh skutečně výslovně nereagoval. Podstatné však je, že z rozhodnutí žalovaného lze seznat, proč uvedenému návrhu nevyhověl. Je nepochybné, že žalovaný dospěl k závěru, že vydání jeho rozhodnutí nezávisí na předběžných otázkách, neboť tvrzenou neplatností souhlasu SVJ s ohledem na rozpor se stanovami ani absencí změny prohlášení vlastníka se nebyl oprávněn zabývat.

17. Nakonec městský soud uvádí, že pouhá skutečnost, že žalovaný si osvojil závěry stavebního úřadu k námitkám žalobkyně ohledně neplatného souhlasu výboru SVJ se stavebním záměrem nebo absencí změny prohlášení vlastníka, neboť je považoval za správné, nezpůsobuje nepřezkoumatelnost rozhodnutí žalovaného.
18. S ohledem na to, že městský soud shledal správní rozhodnutí přezkoumatelná, pristoupil k posouzení věcných námitek žalobkyně.
19. Nejprve se městský soud zabýval otázkou, v jakém rozsahu mají stavební úřady přezkoumávat zákonnost (platnost) souhlasu SVJ, který stavebník doložil k žádosti o stavební povolení. Žalobkyně namítá, že souhlas SVJ byl udělen v rozporu s jeho stanovami, neboť k takovému úkonu je třeba souhlas shromáždění vlastníků.
20. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2017, platilo, že *stavebník připojí k žádosti o stavební povolení doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“).*
21. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2018, *stavebník k žádosti o stavební povolení připojí souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a.*
22. Podle § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona pak platí:
 - (1) *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.*
 - (2) *Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*
23. Stavebník, který nemá vlastnické nebo jiné právo zapisované do katastru nemovitostí k pozemku či stavbě, na nichž chce uskutečnit stavební záměr, musel až do 31. 12. 2017 k žádosti o stavební povolení připojit doklad o právu, tedy doložit oprávněnost stavby z hlediska soukromého práva. Od 1. 1. 2018 stavebník v této situaci (v ní se nachází také nyní stavebník) nepředkládá k žádosti doklad o právu, ale jen souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, č. 4359/2022 Sb. NSS, uvedl, že *„souhlas vlastníka pozemku nebo stavby dle § 184a stavebního*

zákona sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. V územním a stavebním řízení se v těchto případech rozhoduje o stavebním záměru nezávisle na tom, zda žadatel je z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat“.

24. Přezkum rozhodnutí shromáždění SVJ náležel a dosud náleží pouze civilním soudům (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2021, č. j. 9 As 262/2020-30, nebo ze dne 4. 3. 2021, č. j. 10 As 336/2019-46). Pro úplnost lze dodat, že podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona účinného do 31. 12. 2017 správnímu orgánu rozhodujícímu v řízení o stavebním povolení nezbylo než vyzvat účastníka k zahájení řízení u civilního soudu dle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu a po dobu, po kterou by řízení u civilních soudů probíhalo, stavební řízení přerušit dle § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu. Stavebník požádal o stavební povolení dne 25. 8. 2022, proto se na posuzovanou věc užije právní úprava účinná od 1. 1. 2018. Pokud by však na ni dopadala dřívější právní úprava, došlo by k pochybení stavebních úřadů, které by však nespočívalo v tom, že měly posoudit platnost rozhodnutí shromáždění, nýbrž výlučně v tom, že nevyčkaly pravomocného rozhodnutí civilních soudů o žalobě na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění (viz body [38] a [39] již zmiňovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 126/2020). Jak bylo vysvětleno výše, za v této věci použité právní úpravy je však situace odlišná a stavebník v řízení o stavebním povolení jen dokládá souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona.
25. Jelikož stavební zákon blíže nespecifikuje, kdo má za společenství vlastníků souhlas udílet, uplatní se obecná úprava jednání za společenství vlastníků jako právnickou osobu, tedy § 30 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, upravující jednání jménem právnické osoby ve správním řízení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2025, č. j. 5 As 90/2024-62). Za právnickou osobu tak bude souhlas udílet zpravidla dle § 21 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu „člen statutárního orgánu; tvoří-li statutární orgán více osob, jedná za právnickou osobu předseda statutárního orgánu, popřípadě jeho člen, který tím byl pověřen; je-li předsedou nebo pověřeným členem právnická osoba, jedná vždy fyzická osoba, která je k tomu touto právnickou osobou zmocněna nebo jinak oprávněna“. Podle § 1205 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku v případě společenství vlastníků je statutárním orgánem výbor nebo předseda společenství vlastníků, určí-li tak stanovy. Pro úplnost soud dodává, že podle § 162 zákona občanského zákoníku platí, že *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*.
26. Městský soud na základě shora uvedeného přisvědčuje žalovanému, že pokud byl v projednávané věci do správního spisu založen souhlas SVJ ze dne 9. 9. 2022, který podepsala předsedkyně výboru (Mgr. A. G. S.) a členka výboru (M. Y.), lze na základě údajů v obchodním rejstříku (jež soud provedl k důkazu na ústním jednání) ověřit, že jej udělily osoby oprávněné za SVJ jednat ve správním řízení. Jen tuto otázku byly správní orgány oprávněny v řízení o stavebním povolení zkoumat, nikoli také soulad souhlasu se stanovami SVJ.
27. Stejně tak městský soud přisvědčuje žalovanému, že otázka změny prohlášení vlastníka nebyla v řízení o stavebním povolení relevantní. Pokud stavebník doložil souhlas SVJ udělený oprávněnými osobami dle obchodního rejstříku, stavební úřad nebyl oprávněn

vyžadovat doložení dalších úkonů dle občanského zákoníku. Stavební úřad nepřezkoumává, zda je stavebník stavbu oprávněn provést i dle občanskoprávních předpisů. Nad rámec uvedeného soud doplňuje, že z projektové dokumentace založené ve správním spisu ani neplyne, že se rekonstrukcí má změnit podíl osoby zúčastněné na řízení II) na společných částech domu. Žalobkyně toto toliko obecně tvrdí, ale nijak nekonkretizuje, jakým způsobem by k tomu mělo dojít. Soud tuto argumentaci zásadně nemůže za žalobkyni domýšlet (srov. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2132/2011 Sb. NSS, či rozsudek kasačního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 Afs 57/2011-95, nebo ze dne 6. 10. 2015, č. j. 6 Afs 9/2015-31).

28. Městský soud také souhlasí se žalovaným, že žádný právní předpis neupravuje, kdo je oprávněn požádat SVJ o souhlas s provedením stavby. Žalobkyně ostatně ani žádné takové ustanovení neuvedla. Námitku žalobkyně, že tak může činit jen vlastník jednotky, soud shledal nedůvodnou bez opory v zákoně.
29. Nedůvodná je také námitka ohledně nedostatečné odbornosti osob posuzujících stav stropních a podlahových konstrukcí v bytové jednotce a absence mykologického posouzení napadení dřevěných trámů v bytě. Žalobkyně ve značné části této žalobní námítky opakuje svou argumentaci, kterou uplatnila ve správním řízení. Městský soud s ohledem na to připomíná, že v souladu se zásadou hospodárnosti a ekonomie řízení není smyslem soudního přezkumu stále opakovat již jednou vyřčené, ale přezkoumat dříve učiněné závěry správních orgánů. Panuje-li mezi názorem soudu a odůvodněním napadeného rozhodnutí shoda, není důvod, proč by na něj rozsudek nemohl v podrobnostech odkázat (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2013, č. j. 2 Afs 37/2012-47). Městský soud proto pro stručnost na argumentaci žalovaného k této otázce odkazuje a shrnuje jen stěžejní závěry žalovaného (s nimiž se ztotožňuje).
30. Stav stávajících stropních a podlahových konstrukcí bytové jednotky, k níž bylo stavebníkovi uděleno stavební povolení, bylo předmětem statického posouzení. Statickým posouzením bylo zjištěno, že stropní ani podlahové trámy nebyly poškozeny, odhalené trámy nebyly vlhké a nebylo nalezeno žádné ložisko plísní nebo hub. Zároveň bylo provedeno posouzení trámů na předpokládané zatížení a trámy byly shledány jako vyhovující. Městský soud souhlasí se žalovaným, že autorizovaný statik je se svou odborností dostatečně kompetentní k posouzení statiky bytu, což zajisté zahrnuje i posouzení stavu trámů a dalších konstrukcí včetně zjištění, zda se na těchto konstrukcích vyskytují známky napadení houbami či hmyzem, což bylo součástí zmíněného posouzení. Pokud by zjistil, že jsou přítomny známky napadení, podkladem pro jeho posouzení by měl být také mykologický průzkum. Jelikož ovšem statik žádné projevy napadení nezjistil, nebyl povinen tímto způsobem postupovat. K tomu soud doplňuje, že žalobkyně ani v podané žalobě netvrdí, že by trámy či jiné konstrukce byly napadeny houbami či plísní, pouze tvrdí, že to je pravděpodobné. K poukazu žalobkyně na havárii vody lze doplnit, že touto námitkou se žalovaný zabýval na straně 6 žalobou napadeného rozhodnutí, kde uvedl, že k havárii došlo dne 27. 8. 2022 a na základě podaných námitek došlo dne 25. 10. 2022 k doplnění statického posouzení stropu a podlahy (datované 10/2022). Z uvedeného plyne, že statické posouzení muselo zohlednit dříve nastalou havárii vody.
31. Nakonec se městský soud zabýval otázkou neplatnosti souhlasu vlastníka bytové jednotky - osoby zúčastněné na řízení II - se stavbou. Tento souhlas stavebník přiložil k žádosti o stavební povolení. Žalobkyně tvrdí, že za osobu zúčastněnou na řízení II) souhlas udělil její

zaměstnanec, Mgr. V., který byl dle přiložené plné moci oprávněn k zastupování ve všech správních řízeních dle části čtvrté stavebního zákona (souhlas s povolením stavby však uděluje vlastník pozemku nebo stavby dle části páté stavebního zákona). Mgr. V. tedy nebyl oprávněn souhlas udělit.

32. Městský soud v reakci na tuto námitku uvádí, že „soudní řád správní je svojí povahou ‚obrannou‘ normou. Není normou ‚kontrolní‘, která by umožňovala komukoliv iniciovat, prostřednictvím podání žaloby ve správním soudnictví, kontrolu jakéhokoliv úkonu veřejné správy. Má pouze zajistit poskytování právní ochrany v případech, kdy veřejná správa vstupuje do právní sféry fyzických nebo právnických osob. Hranicním kritériem pro žalobní legitimaci je právě tvrzený zásah do veřejných subjektivních práv. Nikoliv veškerá činnost (případně veškeré pochybení) veřejné správy je podrobena soudní kontrole ze strany fyzických a právnických osob, ale pouze ta, kdy činnost správy přesáhne do jejich veřejných subjektivních práv“ (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS). Opačný postup by totiž vedl k tomu, že „by každý mohl vystupovat jako univerzální dohlížitel na zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů a z titulu tvrzeného poškození veřejného zájmu by tak mohl kdokoli vyvolat soudní přezkum jakéhokoliv rozhodnutí, aniž by takovým rozhodnutím bylo dotčeno jeho konkrétní veřejné subjektivní právo“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 1. 2015, č. j. 9 As 67/2014-48).
33. Soud ve správním soudnictví v řízení podle § 65 a násl. s. ř. s. chrání veřejná subjektivní práva žalobce a přezkoumává rozhodnutí žalovaného z hlediska namítaných konkrétních porušení těchto práv. Rozsah skutečností, které je žalobce jak v řízení před správními orgány, tak i v řízení před správním soudem, oprávněn namítat, se přitom odvíjí od důvodu jeho účastenství v řízení před správním orgánem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2021, č. j. 9 As 262/2020-30). Žalobou tak lze napadat pouze zkrácení svých vlastních práv. Pokud žalobce v žalobě namítá vadu správního rozhodnutí, která nemůže negativně zasáhnout do jeho práv a ani se negativně projevit v jeho právní sféře, je taková námitka nepřipustná (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2013, č. j. 9 As 183/2012-35). Žalobkyni náleželo účastenství řízení před správním orgánem podle § 109 písm. b) stavebního zákona, tj. neboť je vlastníkem jednotky v domě, ve které se nachází bytová jednotka, k níž se vztahuje stavební povolení, a rovněž spoluvlastníkem společné části domu. Z tohoto titulu tak může vznášet pouze takové námitky, které se týkají dopadu na její jednotku či na její podíl na společných částech domu.
34. Městský soud je tak názoru, že žalobkyně s ohledem na důvod svého účastenství ve správním řízení nebyla oprávněna vznést námitku absence pověření Mgr. V., zaměstnance osoby zúčastněné na řízení II, k udělení souhlasu se stavebními úpravami. Žalobkyně se prostřednictvím této námítky dovolává ochrany práv třetí osoby [osoby zúčastněné na řízení II)], popřípadě respektování veřejného zájmu, aniž by tento aspekt jakkoliv přímo souvisel s ochranou jejího přímo dotčeného práva. Jinými slovy, to, zda osoba zúčastněná na řízení II) udělila či neudělila souhlas se stavebním záměrem, se žalobkyně nijak nedotýká. Taková otázka se dotýká toliko práv osoby zúčastněné na řízení II). Městský soud si uvědomuje, že nebylo-li by např. z tohoto důvodu vydáno stavební povolení, projevilo by se to v právní sféře žalobkyně pozitivně např. tím, že by na ni nedoléhaly emise z probíhající stavby. Tím by její právní sféra byla dotčena. Takto extenzivně však legitimaci ke vznášení námitek není možné chápat. Tento výklad by znamenal, že v zásadě každá rozhodnutím dotčená osoba je oprávněna vznášet jakékoliv námitky. To je v rozpor s výše uvedeným pravidlem, dle

kterého není možné v soudním řízení správním vystupovat jako univerzální dohlížitel zákonnosti. Městský soud se tudíž touto námitkou dále nezabýval.

35. K obecné námitce žalobkyně o porušení zásady materiální pravdy a dostatečného zjištění stavu věci soud stejně obecně poznamenává, že správní orgány dostatečně zjistily skutkový stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. I tyto námitky jsou nedůvodné.

V. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

36. Městský soud neseznal žádnou ze vznesených námitek důvodnou, proto z výše uvedených důvodů žaloby jako nedůvodné zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
37. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně v řízení úspěch neměla, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, který by jinak měl právo na náhradu nákladů řízení, nevznikly v řízení žádné náklady nad rámec jeho úřední povinnosti, proto mu soud podle § 60 odst. 7 s. ř. s. náhradu nákladů řízení nepřiznal.
38. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil plnění žádné povinnosti, proto dle § 60 odst. 5 s. ř. s. nemají právo na náhradu nákladů

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 dne 22. 10. 2025

Mgr. Gabriela Bašná v.r.
Předsedkyně senátu