



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

žalobce: **Mgr. V. P.**
bytem X
zastoupený Mgr. Jiřím Hladíkem, advokátem
se sídlem Lidická 960/81, Brno

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

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 2. 2025, č. j. MHMP 91627/2025,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 2. 2025, č. j. MHMP 91627/2025, a usnesení Úřadu městské části Praha 3 ze dne 6. 8. 2024, č. j. UMCP3 415020/2024, **se ruší** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení o žalobě v celkové výši **15 270 Kč** k rukám jeho zástupce Mgr. Jiřího Hladíka, advokáta, do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I. Základ sporu

1. V nyní posuzované věci je spor o to, zda Úřad městské části Praha 3 (dále jen „stavební úřad“) správně zastavil řízení o podané žádosti žalobce o společné povolení na stavební záměr půdní nástavby bytového domu č. p. XA na adrese X, když nevyhověl žádosti žalobce o přerušení řízení.
2. Z doloženého správního spisu plynou následující pro věc podstatné skutkové okolnosti. Skutkový stav není mezi stranami sporný.
3. Žalobce podal žádost o společné povolení na daný záměr dne 6. 3. 2023.
4. Usnesením ze dne 21. 4. 2023, č. j. UMCP3 135128/2023, stavební úřad přerušil řízení na 60 dní a vyzval žalobce, aby mimo jiné doplnil i souhlas Společenství vlastníků Slezská XA (dále i jen „SVJ Slezská“) a vlastníků staveb č. p. XB a č. p. XC s navrhovaným stavebním záměrem vyznačeným na situačním výkresu podle § 184a odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023.
5. Žádostí ze dne 4. 7. 2023 požádal žalobce o prodloužení lhůty na doplnění podkladů o 90 dní z důvodu mimo jiné projednávání souhlasů se SVJ Slezská a sousedy.
6. Usnesením ze dne 24. 7. 2023, č. j. UMCP3 334487/2023, stavební úřad prodloužil lhůtu k doplnění podkladů o 90 dní.
7. Žádostí podanou dne 1. 11. 2023 (datována 31. 10. 2023) požádal žalobce o prodloužení lhůty o 90 dní z důvodu projednávání souhlasů se SVJ Slezská a sousedy. Současně žalobce doložil některé dříve stavebním úřadem požadované podklady.
8. Usnesením ze dne 12. 1. 2024, č. j. UMCP3 019081/2024, stavební úřad prodloužil lhůtu k doplnění podkladů o 90 dní.
9. Žádostí ze dne 11. 4. 2024 požádal žalobce o prodloužení lhůty o 60 dní z důvodu projednávání souhlasů se SVJ Slezská. Tuto žádost zaslal žalobce ve stejný den dvakrát.
10. Žádostí podanou dne 15. 4. 2024 (datovaná 12. 4. 2024) požádal žalobce o prodloužení lhůty o 60 dní z důvodu projednávání souhlasů s SVJ Slezská a současně doložil souhlas vlastníků staveb č. p. XB a č. p. XC se záměrem.
11. Žádostí ze dne 24. 4. 2024 žalobce požádal o přerušení stavebního řízení z důvodu podání civilněprávní žaloby, kterou se domáhal nahrazení projevu vůle SVJ Slezská, jelikož toto společenství vlastníků navzdory svému závazku odmítlo udělit souhlas se záměrem. Žalobce požádal o přerušení řízení a to na dobu neurčitou – do vydání pravomocného meritorního rozsudku.
12. Usnesením ze dne 26. 4. 2024, č. j. UMCP3 214632/2024, stavební úřad prodloužil lhůtu k doložení podkladů o 60 dní. Stavební úřad v tomto usnesení rekapituloval dosavadní průběh řízení a nezmínil se o žádosti žalobce ze dne 24. 4. 2024. V tomto usnesení žalovaný uvedl, že lhůta k doplnění podkladů byla již dostatečně dlouhá, proto další žádosti o prodloužení lhůty nemusí být vyhověno.
13. Žádostí ze dne 17. 6. 2024 žalobce požádal o přerušení stavebního řízení z důvodu podané civilněprávní žaloby. Uvedl, že řízení je vedeno u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 8 C 70/2024. Tuto žalobu ze dne 24. 4. 2024 žalobce doložil. O přerušení řízení žalobce

Shodu s prvopisem provedla S. K.

požádal na dobu neurčitou, resp. do doby, než bude známo konečné rozhodnutí o podané žalobě.

14. Přípisem ze dne 3. 7. 2024 se žalobce dotázal na stav žádosti o přerušení řízení ze dne 17. 6. 2024. Vzhledem k tomu, že dne 3. 7. 2024 končila dříve prodloužená lhůta k doložení podkladů, znovu z opatrnosti požádal o prodloužení lhůty k doložení souhlasu SVJ Slezská a sousedů, a to na dobu neurčitou, resp. na dobu, ve které bude reálné skončení řízení o nahrazení projevu vůle.
15. Dne 6. 8. 2024 stavební úřad usnesením č. j. UMCP3 415020/2024 zamítl žádosti o prodloužení lhůty ze dnů 24. 4. 2024, 17. 6. 2024 a 3. 7. 2024 a podle § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, zastavil řízení o podané žádosti o společné povolení.
16. Proti tomuto usnesení podal žalobce odvolání, které žalovaný zamítl v záhlaví tohoto rozsudku uvedeným rozhodnutím a usnesení stavebního úřadu potvrdil. Proti tomuto rozhodnutí žalovaného žalobce brojí podanou žalobou.
17. Žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí uvedl, že posledním usnesením ze dne 26. 4. 2024 byla prodloužena lhůta do 21. 7. 2024. Do této doby tak bylo i řízení přerušeno. Celková lhůta pro doplnění podkladů byla 422 dní, tudíž žalovaný nepovažoval za přiměřené lhůtu dále prodlužovat. Žádost o vydání společného povolení obsahovala nedostatky již v době svého podání. Přestože získání souhlasu SVJ může být komplikované, není možné neúměrně prodlužovat řízení. Podle § 39 odst. 1 správního řádu není na prodloužení lhůty právní nárok. Žalovaný nesouhlasil s námitkou, že stavební úřad nevyřídil jednotlivé žádosti. Dle žalovaného stavební úřad ve své výzvě k doplnění podkladů dostatečně určitě popsal, jaké podklady je nutné doložit. Nesplnil-li žalobce tuto výzvu ve stanovené lhůtě, stavební úřad správně zastavil řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu.
18. Žalovaný nesouhlasil s námitkou žalobce, dle které je nadbytečné doložení souhlasu SVJ Slezská na situačním výkresu, jelikož účel zákonné úpravy je naplněn již souhlasem vlastníka z roku 2014. Doložení souhlasu dle § 184a stavebního zákona je nezbytné. S odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33, žalovaný uvedl, že zatímco podle dřívější právní úpravy musel stavebník k žádosti o stavební povolení připojovat doklad o právu (v případě, že stavebníkem bylo SVJ, muselo doložit souhlas shromáždění SVJ), za stávajícího právního stavu již tuto povinnost nemá a stavební úřad ji nemůže vyžadovat. Správní orgány tak nejsou ve stavebním řízení oprávněny posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění SVJ ani nejsou povinny vyčkat rozhodnutí civilních soudů o návrhu na vyslovení jeho neplatnosti.

II. Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

19. **Žalobce** v podané žalobě s citacemi odborné literatury namítal, že v řízení o žádosti musí správní orgány na žádost účastníka přerušit řízení na dobu nezbytně nutnou. Na přerušení řízení je právní nárok. Žádost o přerušení řízení nelze zaměňovat s žádostí o prodloužení lhůty, jak činí žalovaný. Žalovaný nijak neposoudil obsah žádosti žalobce ze dne 3. 7. 2024.
20. Správní orgány se nezabývaly tím, jaký vliv může mít zastavení společného řízení do právní sféry žalobce. Zastavením řízení by totiž mělo vliv na možnost opatření si souhlasu SVJ Slezská soudní cestou. Žalobce by tak musel podat žádost o společné povolení znovu, což by bylo časově i ekonomicky zatěžující pro žalobce i další státní orgány. Usnesení, kterým Obvodní soud pro Prahu 3 přerušil své řízení o podané žalobě do skončení odvolacího řízení

Shodu s prvopisem provedla S. K.

před žalovaným, bylo následně změněno rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 7. 2. 2025, č. j. 20 Co 22/2025-130, tak, že se nepřerušuje, jelikož v soudním řízení byla řešena otázka významná pro další postup stavebního úřadu. Nelze mít tak pochyb o tom, že byl dán důvod pro přerušení společného řízení před stavebním úřadem.

21. Žalobce v průběhu řízení před stavebním úřadem doložil souhlas bývalého vlastníka bytových jednotek se stavebním záměrem z roku 2014. Tímto jsou současní stávající vlastníci vázáni. Stavební úřad však dovodil, že žalobce nepředložil souhlas SVJ Slezská na situačním výkresu ve smyslu § 184a stavebního zákona. SVJ uděluje souhlas se záměrem jako zástupce vlastníků jednotek. Účelem normy tak je zjednodušení procesu povolování výstavby. Vzhledem k vázanosti uděleného souhlasu je souhlas SVJ Slezská nadbytečný a trvání na něm je přepjatým formalismem. Stavební úřad tak měl posoudit, zda doložený souhlas je dostatečným podkladem pro vydání společného povolení. Pro zastavení řízení tak nebyl dán důvod.
22. **Žalovaný** ve vyjádření k podané žalobě v zásadě zopakoval svoji argumentaci uvedenou v žalobou napadeném rozhodnutí. Dodal, že pro vedení řízení o nahrazení projevu vůle nelze přerušit řízení vedené stavebním úřadem. V takovém případě by byl stavební úřad nečinný.

III. Posouzení žaloby

23. Městský soud v Praze (dále jen „městský soud“) v souladu s § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobcem vymezených námitek, 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 shledal, že žaloba je důvodná. O věci rozhodl bez jednání, jelikož s takovým postupem žalobce i žalovaný vyjádřili souhlas, resp. nevyjádřili nesouhlas s rozhodnutím věci bez nařízení jednání (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Žalobce sice navrhl provedení důkazů, avšak to samo o sobě neznamená nesouhlas s rozhodnutím o věci bez nařízení jednání (usnesení rozšířeného senátu ze dne 16. 2. 2016, č. j. 7 As 93/2014-48, č. 3380/2016 Sb. NSS). Většina žalobcem navrhovaných důkazů je součástí předloženého správního spisu. Tím 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 neprovedl spis Obvodního soudu pro Prahu 3 sp. zn. 8 C 70/2024 a usnesení Městského soudu v Praze ze dne 7. 2. 2025, č. j. 20 Co 22/2025-130, kterými chtěl žalobce prokázat, že podal žalobu na nahrazení projevu vůle SVJ Slezská se záměrem a výsledek tohoto řízení je pro žádost o společné povolení podstatné. Tyto důkazní prostředky jsou nadbytečné, jelikož již z předloženého správního spisu plyne, že žalobce podal danou žalobu. Skutečnost, zda je řízení vedené o civilněprávní žalobě pro stavební řízení podstatné, je právní otázkou, která se nedokazuje.
24. V nyní posuzované věci je mezi stranami zejména sporné, zda stavební úřad měl přerušit řízení, když o to žalobce požádal.
25. Podle § 64 odst. 2 správního řádu platí, že *v řízení o žádosti přeruší správní orgán řízení na požádání žadatele; jestliže je žadatelů více, může tak učinit jen za podmínky, že s přerušením souhlasí všichni.*
26. Podle § 64 odst. 4 správního řádu platí, že *řízení lze přerušit na dobu nezbytně nutnou. Při postupu podle odstavců 2 a 3 správní orgán při určení doby přerušení přihlíží k návrhu účastníka.*

Shodu s prvopisem provedla S. K.

27. K tomuto ustanovení se vyjadřovala jak komentářová literatura, tak i judikatura správních soudů.
28. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 5. 2017, č. j. 4 As 16/2017-45, uvedl, že „*ustanovení § 64 odst. 2 správního řádu sice stanoví, že správní orgán má řízení na základě žádosti účastníka řízení přerušit, podle Nejvyššího správního soudu však nemůže být toto ustanovení vykládáno tak, že tak musí učinit pokaždé, kdy je o to požádán. Při rozhodování o žádosti účastníka řízení o přerušení řízení je totiž podle Nejvyššího správního soudu třeba posoudit, zda je naplněn smysl a účel institutu přerušení řízení, kterým je vypořádat se s překážkami bránícími tomu, aby správní orgán v řízení pokračoval a vydal rozhodnutí ve věci samé, např. poskytnutím časového prostoru účastníkovi řízení k doplnění (odstranění nedostatků) jeho žádosti. Pokud je však zjevné, že účastník řízení žádostí o přerušení řízení zamýšlí řízení pouze prodlužovat a oddalovat tak rozhodnutí ve věci samé, či jinak zneužívá tento procesní institut, pak je na místě žádosti o přerušení řízení nevyhovět.*“ Obdobně viz i nálezn Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2023, sp. zn. II. ÚS 344/23 (N 64/117 SbNU 310).
29. V odborné literatuře od autorů L. Jemelka, K. Pondělíčková a D. Bohadlo (JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ, Klára, BOHADLO, David. § 64 [Důvody pro přerušení řízení]. In: JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ, Klára, BOHADLO, David. Správní řád. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 474, marg. č. 17.) je např. uvedeno, že „*v řízení o žádosti podle § 44 může žadatel požádat o přerušení řízení. Pokud tak učiní, musí zpravidla správní orgán řízení přerušit. Toto ustanovení je tedy formulováno striktněji, než je tomu u § 64 odst. 1 a 3, kde má správní orgán široké správní uvážení, zda tak učiní nebo nikoli. Omezení správního uvážení zde plyne ze skutečnosti, že řízení o žádosti je více ovládáno žadatelem a ten by měl mít širší možnosti s tímto řízením disponovat. [...] I přes výše uvedené se domníváme, že mohou existovat případy, kdy nebude žádosti o přerušení řízení vyhověno. Nevyhovění takové žádosti (byť zákon hovoří o nutnosti tak učinit) by podle našeho názoru mohlo být odůvodněno například potřebou provést v řízení určité neodkladné či neopakovatelné úkony nebo též (a to zejména u opakovaných žádostí) tím, že s ohledem na § 64 odst. 4 není dán reálný důvod pro přerušení řízení (pokud by bylo z postupu žadatele patrné, že se snaží o průtahy v řízení, a jde tedy o zřejmé zneužití práva). Tento náš názor potvrzuje rovněž závěr č. 104 Poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu (uveřejněný na stránkách Ministerstva vnitra), kde se v této souvislosti mimo jiné uvádí: „Jestliže tedy správní orgán shledá, že není dán žádný důvod pro přerušení řízení, zejména v případě, kdy je z postupu žadatele patrné, že se snaží o průtahy v řízení, a jde tedy o zřejmé zneužití práva, nelze řízení s ohledem na uvedené ustanovení přerušit. Opačný výklad by byl v rozporu se základními zásadami správního řízení.“*“
30. V jiném komentáři (RIGEL, Filip. § 64 [Důvody pro přerušení řízení]. In: POTĚŠIL, Lukáš, HEJČ, David, RIGEL, Filip, MAREK, David. Správní řád. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 359–360, marg. č. 21–27.) ke správnímu řádu je uvedeno, že „*obligatorní přerušení řízení podle odstavce 2 komentovaného ustanovení se týká jen řízení o žádosti (§ 44 a 45). Žadatel je v řízení o žádosti dominus litis. Bez jeho iniciativy nebude řízení zahájeno. Celé řízení pak je ovládáno dispoziční zásadou. Bude-li žadatel chtít, může vzít svou žádost kdykoliv za řízení zpět. Žadatel tak jistě v tomto ohledu řízení ovládá a chce-li je přerušit, je správní orgán v zásadě povinen mu vyhovět. [...] Výše uvedené závěry o povinnosti správního orgánu přerušit řízení je nutno relativizovat tam, kde je z postupu žadatele patrné, že se snaží o průtahy v řízení a jeho konání představuje zneužití práva. Pak správní orgán řízení přerušit nemusí, o čemž vydá usnesení. [...] Smyslem přerušení řízení je zejména umožnit účastníkovi řízení, aby měl čas k tomu, aby mohl obstarat doklady potřebné pro doložení důvodnosti žádosti o zahájení řízení, popřípadě*

Shodu s prvopisem provedla S. K.

čas pro to, aby zvážil, zda na své žádosti setrvává. Jestliže správní orgán shledá, že je z postupu žadatele patrné, že se snaží o průtahy v řízení, a jde tedy o zřejmé zneužití práva, nelze řízení s ohledem na uvedené ustanovení přerušit.“

31. V rozsudku ze dne 26. 8. 2020, č. j. 1 Azs 170/2020-34, Nejvyšší správní soud uvedl, že „s ohledem na povahu řízení o žádosti o vydání povolení k trvalému pobytu nemohla dalším prodloužením lhůty vzniknout nikomu z účastníků řízení jakákoliv újma, neboť jedinými účastníky řízení jsou právě žalobci. Současně ani správní orgán I. stupně nebyl postupem žalobců nijak negativně dotčen; řízení byla přerušena a lhůta pro vydání rozhodnutí tak neběžela. Správnímu orgánu I. stupně tedy nic nebránilo v tom, aby v souladu se zásadou vyjádřenou v § 4 odst. 1 správního řádu vyšel žalobcům při posuzování jejich žádosti vstříc. Jakkoliv je totiž smyslem správního řízení vydání meritorního rozhodnutí (k čemuž by také každé řízení mělo bez zbytečných průtahů směřovat), jevílo by se absurdním, pokud by v důsledku lpění na zásadě rychlosti správního řízení bylo vydání takového rozhodnutí žalobcům odepřeno. To tím spíše, pokud důvody, pro něž k průtahům v řízení dochází, nejsou zaviněny liknavým přístupem žalobců.“
32. Obdobně v rozsudku ze dne 10. 7. 2025, č. j. 3 As 195/2024-49, Nejvyšší správní soud uvedl, že „stavebník jako důvod přerušení řízení uvedl zajištění nového závazného stanoviska Městského úřadu Trutnov na úseku pozemních komunikací, které bylo nezbytné pro získání společného povolení po vydání nesouhlasného stanoviska. Nejvyšší správní soud je přesvědčen, že tento důvod nesvědčil o zájmu stavebníka oddalovat rozhodnutí ve věci samé (jeho snahou naopak bylo řízení zrychlit) či jinak zneužívat institut přerušení řízení, aby měl žalovaný relevantní důvod pro to, aby žádosti o přerušení řízení nevyhověl. Naopak doplnění podkladů rozhodnutí žadatelem je možným (a ve správní praxi frekventovaným) důvodem přerušení řízení, nadto doplnění podkladů žádosti směřovalo ve svém důsledku k hospodárnějšímu a rychlejšímu řízení. Žalovaný tak nepochybil, pokud řízení na nezbytnou dobu na žádost stavebníka přerušil.“
33. Naopak v již citovaném rozsudku sp. zn. 4 As 16/2017 kasační soud uvedl, že „v posuzované věci Nejvyšší správní soud s ohledem na shora uvedené skutečnosti dospěl k závěru, že žádosti stěžovatele o přerušení řízení byly účelově podány právě pouze za účelem prodloužení řízení, neboť stěžovatel v okamžiku podání žádosti nebyl vlastníkem konkrétních silničních vozidel, vůbec neměl potřebné doklady, které byl povinen přiložit k žádosti, a ani nebylo v jeho moci tyto doklady opatřit. Stěžovatel tímto postupem pouze zamýšlel prodloužit časový prostor pro svou komerční činnost spočívající v obcházení konce lhůty pro zápis vlastníka vozidla v tzv. polopřevodu stanovené čl. II. bod 2 zákona č. 239/2013 Sb. Žalovaný proto nepochybil, když žádostem stěžovatele o přerušení řízení nevyhověl.“
34. Obdobně pak Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 31. 1. 2019, č. j. 62 A 163/2017-76, č. 3889/2019 Sb. NSS, dovodil, že v řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby, na jehož výsledku je závislé řízení o odstranění stavby, jež je řízením vedeným z moci úřední, nepřeruší stavební úřad řízení, byť by o to žadatel požádal, pokud je žádost odůvodňována toliko možnou budoucí změnou právního rámce, který v době vedení řízení o dodatečném povolení stavby její dodatečné povolení neumožňuje, a to tím spíše, jde-li o změnu, jejíž proces eventuálního přijetí je teprve v rané fázi
35. Z výše uvedené judikatury správních soudů a komentářové literatury plyne, že v řízení o žádosti by k žádosti účastníka řízení, je-li jediným účastníkem řízení, měl správní orgán přerušit řízení. Správní orgán tak nemusí učinit, pokud by přerušením řízení nebyl naplněn

Shodu s prvopisem provedla S. K.

smysl a účel tohoto institutu, kterým je vypořádat se s překážkami bránícími tomu, aby správní orgán v řízení pokračoval a vydal rozhodnutí ve věci samé.

36. V nyní posuzované věci z rekapitulace správního řízení (body [2] až [15] tohoto rozsudku) plyne, že stavební úřad po žalobci požadoval, aby předložil souhlas SVJ Slezská se záměrem vyznačeným na situačním výkresu podle § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona. Pro doložení tohoto podkladu stavební úřad žalobci opakovaně prodlužoval lhůtu k jeho doložení. Za účelem získání tohoto podkladu zahájil žalobce soudní řízení před Obvodním soudem pro Prahu 3, proto žalobce požádal o přerušení řízení na dobu neurčitou, resp. do doby, než bude známo konečné rozhodnutí o podané žalobě.
37. Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona platí, že *k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo*. Podle odst. 2 stejného ustanovení platí, že *souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace*.
38. Z citovaného § 184a stavebního zákona plyne, že souhlas SVJ se záměrem je povinnou náležitostí žádosti o společné povolení. Toho si byl vědom jak stavební úřad, tak i žalovaný, když stavební úřad z počátku řízení prodlužoval lhůtu k doložení tohoto podkladu a následně zastavil řízení, když žalobce souhlas nedoložil. S tímto názorem se ztotožnil žalovaný. Žalobce doložil, že za účelem získání tohoto dokladu zahájil civilní řízení. Byl-li by žalobce se svojí žalobou u Obvodního soudu pro Prahu 3 úspěšný, získal by stavebním úřadem požadovaný podklad. Stavební úřad by pak mohl o jeho žádosti meritorně rozhodnout. V žádném případě tak nelze říci, že by přerušením řízení nebyl naplněn smysl a účel přerušení řízení, kterým je vypořádání se s překážkami bránícími vydání rozhodnutí ve věci samé.
39. V nyní posuzované věci se nejedná o situace popsané shora v bodech [33] a [34] tohoto rozsudku, kde soudy dospěly k názoru, že přerušením řízení by docházelo ke zneužití tohoto institutu. Přerušením řízení žalobce nezískává jakoukoliv výhodu, na kterou by jinak neměl právo, či ani není udržován protiprávní stav, který by měl být ukončen. Přerušením řízení není zasahováno do žádného právem chráněného zájmu. Přerušení řízení je v rozporu pouze se zásadou rychlosti řízení, která však primárně chrání účastníky řízení před neúměrným prodlužováním řízení. Neumožněním přerušení řízení by však v posuzované věci dopadlo pouze k tíži žalobce, jakožto jediného účastníka řízení. Zásada rychlosti tak nepřeváží nad zájmem na věcném rozhodnutí o žádosti, což je obecně preferovaný výsledek řízení. Soud si uvědomuje, že řízení o žádosti žalobce bylo přerušeno již po značnou dobu, v posuzované věci je však zjevné, že žalobce postupoval a postupuje tak, aby překážku rozhodnutí odstranil. Na věc je zcela možné aplikovat výše v bodě [31] tohoto rozsudku citovanou část rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Azs 170/2020.
40. Žalovaný ve svém rozhodnutí správně uvedl, že od 1. 1. 2018 stavební úřad nepřezkoumává platnost rozhodnutí shromáždění SVJ ani není povinen vyčkat rozhodnutí civilních soudů o návrhu na vyslovení jeho neplatnosti (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, č. 4359/2022 Sb. NSS). Z tohoto pravidla však neplyne, že by stavební úřad nemohl přerušit řízení z důvodu soudního řízení o nahrazení projevu vůle. Platnost vydaného souhlasu SVJ se záměrem a nahrazení projevu vůle SVJ se záměrem jsou dvě zcela odlišná soudní řízení s jiným předmětem. Tyto nelze navzájem zaměňovat a nelze tak na nyní posuzovanou věc aplikovat nepřiléhající judikaturu. Nelze rovněž souhlasit

Shodu s prvopisem provedla S. K.

s žalovaným, že by po dobu přerušení řízení byl stavební úřad nečinný. Přerušení řízení dle § 64 správního řádu je zákonem předvídaný procesní stav, po jehož dobu neběží lhůta pro vydání rozhodnutí, nejde tedy o nezákonnou nečinnost.

41. Soud uzavírá, že stavební úřad měl k žádosti žalobce přerušit řízení a umožnit mu, aby po proběhlém civilním sporu mohl doložit souhlas dle § 184a stavebního zákona. Nepřerušil-li stavební úřad řízení a naopak jej zastavil, zatížil řízení vadou, která má vliv na zákonnost jeho usnesení. Potvrdil-li žalovaný svým rozhodnutím toto usnesení stavebního úřadu, i on zatížil své rozhodnutí vadou s vlivem na zákonnost.
42. Soud dodává, že stavební úřad se dopustil vady i tím, že formálně usnesením nerozhodl o žádostech žalobce o přerušení řízení ze dne 24. 4. 2024 a ze dne 17. 6. 2024. Podle již citovaného rozsudku kasačního soudu sp. zn. 4 As 16/2017 se totiž o takových žádostech rozhoduje usnesením. Přestože se jedná o vadu řízení, sama o sobě by neměla vliv na zákonnost postupu správních orgánů.
43. Soud již neshledal za důvodnou námitku žalobce, dle které doložil zákonem požadovaný souhlas se stavebním záměrem, když předložil souhlas bývalého vlastníka bytových jednotek, kterým jsou současní vlastníci, resp. SVJ Slezská, vázání. Citovaný § 184a stavebního zákona jasně stanoví povinnost doložit souhlas se záměrem společenstvím vlastníků. Zákonná úprava neumožňuje tento souhlas nahradit souhlasem jiným. Žalobce rovněž v podané žalobě tvrdí, že vlastníci jsou vázání souhlasem daným předchozím vlastníkem. Toto je však otázka soukromoprávní, kterou správní orgány, z pozice stavebního úřadu, nemají pravomoc posuzovat. K tomu je určen civilní soud, čehož si byl žalobce zjevně vědom, když se domáhal nahrazení projevu vůle u Obvodního soudu pro Prahu 3. Trvání na předložení dokumentu vyžadovaného § 184a stavebního zákona soud nepovažuje za přepjatý formalismus.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

44. Z výše uvedených důvodů městský soud rozhodnutí žalovaného podle § 78 odst. 1 s. ř. s. zrušil pro nezákonnost. Zároveň dle § 78 odst. 3 s. ř. s. zrušil i usnesení stavebního úřadu, jelikož dle soudu není účelné, aby to byl až žalovaný v rámci odvolacího řízení, kdo přeruší řízení a vyčká na pravomocné rozhodnutí ve věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3. Žalovanému by tak nezbývalo nic jiného než zrušit usnesení stavebního úřadu o zastavení řízení.
45. V dalším řízení stavební úřad přeruší řízení na dobu nezbytně nutnou (§ 64 odst. 4 správního řádu). Řízení nemusí přerušit na dobu neurčitou, ale bude respektovat žádost žalobce, doloží-li žalobce, že řízení u civilního soudu dosud běží a konečné rozhodnutí dosud nenabylo právní moci. Bude-li tento důvod přerušení řízení stále trvat, opětovně řízení přeruší. Podle § 78 odst. 5 s. ř. s. jsou správní orgány vázány právním názorem vysloveným soudem v tomto rozsudku.
46. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 s. ř. s. Jelikož měl žalobce ve věci plný úspěch, náleží mu náhrada nákladů řízení. Tyto náklady představují náklady na soudní poplatek ve výši 3 000 Kč za podání žaloby a náhradu hotových výdajů advokáta. Odměna náleží celkem za 2 úkony právní služby, a to převzetí a přípravu zastoupení [§ 11 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif)] a za návrh ve věci samé (žaloba) ve smyslu § 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu. Za každý úkon právní služby náleží zástupci žalobce

Shodu s prvopisem provedla S. K.

mimosmluvní odměna ve výši 4 620 Kč [§ 9 odst. 5 ve spojení s § 7 bodem 5 advokátního tarifu], která se zvyšuje o 450 Kč paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. K tomu se připočítává i sazba daně z přidané hodnoty. Celkem tedy činí náhrada nákladů řízení částku 15 270 Kč, kterou je žalovaný povinen uhradit žalobci k rukám jeho zástupce do 30 dní od právní moci tohoto rozsudku.

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.

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. 12. 2025

Mgr. Gabriela Bašná v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem provedla S. K.