



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ivanky Havlíkové a soudkyň Mgr. Olgy Zimové a Mgr. Ing. Silvie Svobodové v právní věci

žalobkyně: **New Saint s. r. o., IČO 26739950**
se sídlem Odborů 10/289, Praha 2, PSČ 120 00
zastoupena advokátem Mgr. Pavlem Chaloupkem
se sídlem Karlovo náměstí 14/292, Praha 2, PSČ 120 00

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy,**
se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ 110 01

za účasti osoby
zúčastněné
na řízení: **Společenství vlastníků I GIARDINI ANNY LETENSKE 1197/3 a 1235/5 – Praha 2, IČO 289 25 785**
se sídlem Anny Letenské 1197/3, Praha 2, PSČ 120 00
zastoupena advokátem Mgr. Tomášem Holubem
se sídlem Kpt. Jaroše 317/24, Mělník

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 12. 2024, č. j. MHMP 2029547/2024, sp. zn. S-MHMP 1204507/2024/STR,

takto:

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

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

Odůvodnění:

Předmět řízení a vymezení sporu

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhala zrušení rozhodnutí uvedeného v záhlaví tohoto rozsudku, kterým žalovaný zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 2, odboru výstavby („stavební úřad“), ze dne 20. 2. 2024, č. j. MCP2/070275/2024/OV-OUZR/Bia, sp. zn. OV/303477/2020/Bia („prvostupňové rozhodnutí“) ve věci dodatečného povolení stavby nazvané „*Stavební úpravy v části 1.NP a 1.PP č. p. 1197, v souvislosti s vybudováním schodiště se čtyřmi skleněnými stupni spojující dvorní část v úrovni zvýšeného 1.PP a byt č. 1197/2 v 1.NP včetně osazení okna v 1.PP do původního zazděného okenního otvoru Praha 2 – Vinohrady, Anny Letenské*“ na pozemcích parc. č. 530/1 a 530/2 v katastrálním území Vinohrady.

Rozhodnutí žalovaného (napadené rozhodnutí)

2. Žalovaný se v odůvodnění napadeného rozhodnutí vypořádával s odvolacími námitkami žalobkyně, že stavební úpravy, které jsou předmětem napadeného rozhodnutí („stavební úpravy“), nebyly řádně schváleny Společenstvím vlastníků I GIARDINI DI ANNY LETENSKE 1197/3 a 1235/5 – Praha 2 („Společenství vlastníků“), ač to vyžadoval § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, účinný do 30. 6. 2023 (dále „stavební zákon“). Žalobkyně namítala, že stavební úpravy mění vzhled domu, tudíž mohou být prováděny jen se souhlasem všech vlastníků jednotek, přičemž k jednomyslnému schválení Společenstvím vlastníků nikdy nedošlo. Žalobkyně dále nesouhlasila s posouzením stavebního úřadu, vycházejícího ze stanovisek dotčených orgánů státní správy, že stavební úpravy nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany pro dané území. Žalobkyně se napadeným rozhodnutím cítí být poškozena, neboť stavebními úpravami bylo změněno architektonické uspořádání budovy, jejímž je žalobkyně spoluvlastníkem a do jejíž historické hodnoty v minulosti investovala. Žalobkyně v odvolání uvedla, že v prvostupňovém rozhodnutí postrádá odůvodnění, jaké úpravy je možné provádět s jednomyslným a jaké s většinovým souhlasem shromáždění Společenství vlastníků.
3. Žalovaný nepovažoval uvedené námitky za důvodné s ohledem na skutkový stav, když v době podání žádosti o dodatečné povolení stavby předsedkyně, která zastupuje Společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech, předložila souhlas Společenství vlastníků v souladu s ustanovením § 184a stavebního zákona, což je postup, který se v řízení podle § 129 odst. 2 stavebního zákona použije přiměřeně podle § 90 a § 110 - § 115 stavebního zákona. Ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona stanoví, že k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví se dokládá souhlas společenství vlastníků. V daném případě byl souhlas Společenství vlastníků vydán v souladu Shodu s prvopisem potvrzuje A.

s jeho stanovami přijatými v roce 2016 („Stanovy“), podle nichž se při rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části vyžaduje souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ hlasů všech vlastníků jednotek. Z oznámení o výsledku hlasování Společenství vlastníků, které probíhalo od 15. 11. do 16. 12. 2020, žalovaný zjistil, že pro návrh na provedení změny předmětné stavby pro účely dodatečného povolení stavby hlasovalo 87,2 % vlastníků, což je více, než požadují Stanovy. Stavební úřad neměl důvod pochybovat o tom, že toto oznámení je dostatečné. Žalovaný konstatoval, že jemu, ani stavebnímu úřadu nepřísluší zjišťovat, zda byl souhlas vydán v rozporu se Stanovami či nikoliv. Na podporu tohoto svého tvrzení odkázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu („NSS“), v níž NSS vyslovil, že do působnosti stavebních úřadů nespadálo zabývat se námitkou neplatnosti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek („SVJ“), neboť platnost usnesení shromáždění SVJ lze přezkoumávat jen v řízení podle občanského zákoníku („o. z.“), nikoli ve stavebním řízení či před správním soudem. Dle žalovaného z judikatury NSS rovněž vyplynulo, že otázka platnosti usnesení sice byla dle dřívější právní úpravy účinné do 31. 12. 2017 pro stavební řízení relevantní, avšak ani tehdy ji nemohly posuzovat samy správní orgány; platnost usnesení byla vždy pro stavební řízení relevantní jen z toho hlediska, zda usnesení bylo přijato nejvyšším orgánem SVJ, zda bylo stavebnímu úřadu předloženo a nebyla vyslovena jeho neplatnost soudem. V každém případě platilo, že pokud některý z vlastníků jednotek nepovažoval usnesení shromáždění SVJ za zákonné z důvodu, že nebylo schváleno dostatečnou většinou hlasů, bylo nezbytné, aby proti němu brojil žalobou podle § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony („zákon o vlastnictví bytů“).

4. Žalovaný dále vzhledem k platnosti souhlasu Společenství vlastníků nepovažoval námitku žalobkyně ohledně estetiky a narušení vzhledu domu za relevantní. Poukázal na to, že stavební úřad při posuzování možného narušení vzhledu domu vycházel ze závazného stanoviska dotčených orgánů, a to odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy („dotčený orgán památkové péče“) ze dne 7. 2. 2020, který na základě vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v hl. m. Praze, konstatoval, že provedené stavební úpravy nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany pro dané území, neboť realizace stavebního záměru neovlivní památkové hodnoty objektu.
5. Z uvedených důvodů žalovaný odvolací námitky žalobkyně, včetně narušení estetiky a vzhledu domu, považoval za bezpředmětné a nedůvodné, a proto prvostupňové rozhodnutí o dodatečném povolení stavby potvrdil a odvolání žalobkyně zamítl.

Žaloba

6. Žalobkyně v podané žalobě namítala, že napadené rozhodnutí trpí zásadními vadami, když žalovaný argumentoval tím, že o. z. se plně uplatňuje i pro vlastnictví jednotek vzniklých podle zákona o vlastnictví bytů do roku 2013. Podle žalobkyně by se takto jednalo o pravou retroaktivitu právního předpisu, která je nepřípustná. Žalobkyně poukazovala na § 3028 odst. 3 o. z., dle něhož se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, řídí dosavadními právními předpisy. Žalobkyně měla proto za to, že jednotky v domě byly vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, tudíž se práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví takové jednotky řídí zákonem o vlastnictví bytů, nikoli o. z.

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

7. Dle žalobkyně platí i ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, které stanoví, že úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Žalobkyně zopakovala svou odvolací námitku, že vzhled domu je dán objektivně zjistitelnými fyzikálními charakteristikami a stavební úpravy byly tedy takovými, jimiž došlo ke změně vzhledu domu, což je předpoklad pro aplikaci citovaného zákonného ustanovení.
8. Žalobkyně dále namítala nesprávnost argumentace žalovaného Stanovami s tím, že pod pojem „rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části“ nespadá tak závažná změna, jíž se mění vzhled domu, k níž je třeba vždy 100 % souhlasu všech vlastníků. V rámci správního řízení proto neměla být zkoumána platnost či neplatnost rozhodnutí Společenství vlastníků ohledně stavebních úprav, odsouhlasených 87,2 % vlastníků. Toto rozhodnutí sice objektivně existuje, nicméně je nepoužitelné, neboť ve smyslu ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona měl být k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví předložen 100% souhlas vlastníků SVJ, a ten předložen nebyl. Žalobkyně uvedla, že pakliže by vyslovila se stavebními úpravami souhlas, bylo by je jistě možné provést, s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu památkové péče. Takový souhlas však žalobkyně nevyslovila, změnu stavby proto nebylo možné provést a je lhostejné, jakým způsobem se dotčený orgán vyjádřil.
9. Z uvedených důvodů žalobkyně navrhla, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

Vyjádření žalovaného

10. Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že v žalobě jsou uplatněny totožné námitky, které byly již žalovaným vypořádány v rámci odvolacího řízení, neboť žalobkyně celou žalobu postavila na stejném tvrzení, že k dodatečnému povolení úpravy stavby byl nutný souhlas 100 % vlastníků bytových jednotek. Žalovaný shodně jako v napadeném rozhodnutí uvedl, že vycházel ze Stanov, podle nichž do působnosti shromáždění vlastníků patří rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části, k nimž se vyžaduje souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ hlasů všech vlastníků jednotek; takového souhlasu bylo v dané věci dosaženo, neboť pro dodatečné povolení hlasovalo 87,2 % vlastníků. K námitce potřeby 100 % souhlasu vlastníků jednotek žalovaný uvedl, že stavebnímu úřadu, ani žalovanému jako odvolacímu orgánu, nepřísluší zkoumat, zda byl souhlas vydán v rozporu se stanovami či nikoliv, což podpořil odkazy na rozsudky NSS a Nejvyššího soudu. Platnost usnesení SVJ nemohly posuzovat samy správní orgány ani dle dřívější právní úpravy účinné do 31. 12. 2017.
11. Žalovaný dále uvedl, že zákon o vlastnictví bytů byl zrušen o. z., který se plně nadále uplatňuje i pro vlastnictví jednotek vzniklých dle zákona o vlastnictví bytů do 31. 12. 2013. Nicméně stavebník předložil souhlas Společenství vlastníků v souladu s ustanovením § 184a stavebního zákona, který dne 17. 12. 2020 vyznačila a předložila předsedkyně Společenství vlastníků, jež byla oprávněna toto společenství zastupovat navenek samostatně ve všech záležitostech.
12. K námitce ohledně vzhledu domu se žalovaný vyjádřil shodně jako v odůvodnění napadeného rozhodnutí s tím, že závazné stanovisko dotčeného orgánu památkové péče žalobkyně nijak nenapadla, ani nežádala jeho přezkoumání nadřízeným orgánem.
13. Z uvedených důvodů žalovaný navrhl, aby soud podanou žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

Replika žalobkyně z 15. 3. 2025, její doplnění z 31. 3. 2025 a další vyjádření žalobkyně z 31. 1. 2026

14. Žalobkyně v podané replice setrvala na svém názoru, že s předmětnými úpravami domu musí dle § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů souhlasit vždy 100 % vlastníků, neboť jde úpravy, kterými se mění vzhled domu, a takový souhlas vyžaduje ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Proto jiný než 100% souhlas předložený v rámci stavebního řízení by měl být pro stavební úřad naprosto irelevantní. Argumentace zrušením zákona o vlastnictví bytů nebyla dle názoru žalobkyně místě, neboť se tento zákon stále aplikuje na vlastnictví jednotek vymezených za účinnosti tohoto zákona do 31. 12. 2013, přičemž odkázala opětovně odkázala na přechodné ustanovení § 3028 odst. 3 o. z.
15. V doplnění své repliky žalobkyně uvedla, že souhlas s předmětnou stavbou shromáždění Společenství vlastníků udělilo až ex post, tedy po změně vzhledu domu provedenou stavbou, z čehož dovozuje, že v případě hlasování před provedením stavby mohlo dojít k tomu, že by shromáždění společenství souhlas neudělilo.
16. Ve svém dalším vyjádření z 31. 1. 2026 žalobkyně namítla, že souhlas SVJ dle §184a stavebního zákona není možné udělit až ex post po provedení stavebních úprav.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení z 26. 1. 2026 a jeho doplnění z 4. 3. 2026

17. Osoba zúčastněná na řízení souhlasila s argumentací žalovaného v napadeném rozhodnutí. Žalobu považovala za ryze účelovou, neboť žalobkyně opakovaně napadá nejen rozhodnutí správního orgánu, ale i rozhodnutí Společenství vlastníků a osoby v rámci statutárního orgánu.
18. V doplnění svého vyjádření uvedla, že pro účely stavebního řízení bylo jedinou relevantní otázkou, zda má stavební úřad kompetenci přezkoumávat platnost souhlasu SVJ uděleného dle § 184a stavebního zákona, přičemž dle judikatury tuto kompetenci nemá. Žalobkyně nevyužila možnost napadnout platnost rozhodnutí SVJ civilní žalobou, přičemž platí zásada *vigilantibus iura scripta sunt*. S odkazem na odbornou literaturu osoba zúčastněná na řízení dovodila, že i na práva a povinnosti vlastníků jednotek nabytých dle zákona o vlastnictví bytů se zásadně uplatní právní úprava o. z., proto je argumentace žalobkyně nesplněním podmínek podle zákona o vlastnictví bytů věcně neopodstatněná.
19. Osoba zúčastněná na řízení navrhla zamítnutí žaloby.

Jednání před soudem

20. Při jednání před soudem účastníci setrvali na svých stanoviscích. Provedení důkazů nad rámec listin, které jsou obsahem správního spisu, jímž se důkaz podle ustálené judikatury správních soudů neprovádí, nenavrhovali.

Posouzení věci Městským soudem v Praze

21. Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí podle § 65 a násl. zákona č.150/2002 Sb., soudního řádu správního („s. ř. s.“) v mezích žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.).
22. V první řadě soud ověřil, zda napadené rozhodnutí netrpí některou z vad, jejichž existenci je povinen zkoumat z úřední povinnosti ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) a odst. 2 s. ř. s. Protože soud neshledal důvody pro to, aby zrušil napadené rozhodnutí pro vady řízení, které by

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

bránily jeho přezkoumání v rozsahu namítaných žalobních bodů (srov. *usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2011, č. j. 7 Azs 79/2009–84*), přikročil k vlastnímu přezkumu rozhodnutí v mezích žalobkyní uplatněných námitek.

23. Žaloba není důvodná.
24. Žaloba obsahuje jeden stěžejní žalobní bod, shodný s odvolacím důvodem, který je rozvedený v několika námitkách. Spočívá v tvrzení žalobkyně, že ve stavebním řízení nedošlo k prokázání práva provést stavbu, neboť nebyl doložen řádný souhlas Společenství vlastníků v souladu s § 184a stavebního zákona. Provedenou stavbou totiž dle žalobkyně došlo ke změně vzhledu domu a dle § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, který je třeba na práva a povinnosti vlastníků jednotek Společenství vlastníků nadále aplikovat, může takové úpravy vlastníků jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Dle žalobkyně je proto pro udělení dodatečného stavebního povolení „nepoužitelný“ souhlas Společenství vlastníků, založený na rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků, které hlasováním per rollam ve dnech 15. 11. 2020 až 16. 12. 2020 schválilo provedené stavební úpravy pro dodatečné stavební povolení pouze 87,2 % hlasů vlastníků.
25. Soud vyšel z následující právní úpravy:
26. Podle § 184a odst. 1 věta třetí stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2023, *k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spolumlastnictví vlastníků jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*
27. Podle § 184a odst. 2 stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2023, *souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*
28. Dle § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, *úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastníků jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.*
29. Dle § 3028 odst. 1 o. z., *se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Podle § 3028 odst. 2 o. z., není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.*
30. Podle § 3063 o. z., *nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. do 31. 12. 2013) nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*
31. Dle § 3041 odst. 1 o. z., *se právní povaha právnických osob upravených tímto zákonem řídí ustanoveními tohoto zákona ode dne nabytí jeho účinnosti. Dle § 3041 odst. 2 o. z., ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odstavci 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti; právnická osoba přizpůsobí do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona společenskou smlouvu nebo statut úpravě tohoto zákona a doručí je orgánu veřejné moci, který vede veřejný rejstřík, do něhož je právnická osoba zapsána.*

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

32. Dle § 1209 odst. 1 o. z., *je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.*
33. K žalobní námitce, že právní poměry týkající se bytového spoluvlastnictví Společenství vlastníků se stále řídí zákonem o vlastnictví bytů, nikoliv o. z., soud uvádí:
34. Soud přisvědčuje žalovanému, který dovodil, že právní úprava obsažená v o. z. se uplatňuje i pro práva a povinnosti vlastníků jednotek vzniklých do 31. 12. 2013 dle zákona o vlastnictví bytů. Žalobkyně se mylí, pokud v žalobě namítá, že by se v takovém případě jednalo o nepřipustnou pravou retroaktivitu, dle níž by novější předpis „působil i pro dobu minulou“.
35. K otázce zpětné působnosti (retroaktivity) o. z. se vyjádřil Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 21 Cdo 3612/2014, uveřejněném pod č. 4/2016 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, v němž vysvětlil, že „zpětná působnost o. z., vyjádřená v ustanoveních § 3028 až 3079 o. z., spočívá na principech nepravé retroaktivity“. V tomto judikátu Nejvyšší soud dále uvedl, že o. z. „má (obdobně jako většina právních předpisů) zpětnou účinnost (retroaktivitu), neboť jeho ustanovení lze použít také na právní vztahy (poměry), které vznikly před jeho účinností (v době do 31. 12. 2013). Právní teorie a praxe rozeznává zpětnou účinnost pravou (pravou retroaktivitu) a nepravou (nepravou retroaktivitu). O pravou zpětnou účinnost (pravou retroaktivitu) jde tehdy, jestliže se novým právním předpisem má řídit vznik právního vztahu (poměru) a práv a povinností účastníků (stran) z tohoto vztahu (poměru) také v případě, kdy právní vztah (poměr) nebo práva a povinnosti z něj vyplývající vznikly před účinností nového právního předpisu. Nepravá zpětná účinnost (nepravá retroaktivita) znamená, že novým právním předpisem se sice mají řídit i právní vztahy (poměry) vzniklé před jeho účinností, avšak až ode dne jeho účinnosti; samotný vznik těchto právních vztahů (poměrů) a práva a povinnosti z těchto vztahů (poměrů), vzniklé před účinností nového právního předpisu, se spravují dosavadní právní úpravou. Pravá zpětná účinnost (pravá retroaktivita) není v českém právním řádu přípustná, neboť k definičním znakům právního státu patří princip právní jistoty a ochrany důvěry účastníků právních vztahů (poměrů) v právo (...).“.
36. Obdobně Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. 6. 2016, sp. zn. 30 Cdo 81/2016, uvádí, že „Nepravá retroaktivita práva spočívá v kombinovaném právním režimu právního vztahu, kdy otázky vzniku (nikoli též zániku) právního vztahu se řídí dřívější právní normou, obsah právního vztahu se po nabytí účinnosti nové normy zcela řídí jejím ustanovením. Právní skutečnosti, s nimiž je spojen vznik osobních, rodinných a věcných vztahů, jakož i další právní následky, pokud nastaly před 1. 1. 2014, se tak posoudí podle staré právní úpravy (nemá-li občanský zákoník jiné zvláštní přechodné ustanovení). Právní skutečnosti, které nastaly počínaje 1. 1. 2014 a které působí změny, zánik či jiné právní následky v těchto vztazích, se posoudí od tohoto data podle nového občanského zákoníku (srovnej Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1_654), Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. 2318).“
37. Jak shrnuje i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, „ve smyslu přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 o. z. se tedy od nabytí účinnosti nové právní úpravy (od 1. 1. 2014) posuzují podle o. z. i práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb.; dosavadními právními předpisy se nadále řídí pouze vznik vlastnického práva k takovým jednotkám a odvozená (sekundární) práva a povinnosti vzniklé přede dnem

Shodu s prvopisem potvrzuje A.

nabytí účinnosti o. z. Uvedené teze platí s výhradou, že jiné (zvláštní) přechodné ustanovení (ustanovení s užším dosahem působnosti) neobsahuje odlišnou úpravu časové působnosti nové právní úpravy (srov. dikci § 3028 odst. 2 o. z. „není-li dále stanoveno jinak ...“).

38. Není tedy pochyb, že podle základního, obecného přechodného ustanovení § 3028 odst. 2 o. z. se regulace práv osobních, rodinných a věcných (k právním poměrům týkajícím se věcných práv náleží také spoluvlastnictví, včetně spoluvlastnictví bytového) řídí principem nepravé retroaktivity. To znamená, že bytové spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, právní postavení vlastníků jednotek podle tohoto zákona a správa domu se od 1. 1. 2014 řídí právní úpravou bytového spoluvlastnictví podle o. z., ovšem s tím, že „existují následující výjimky: a) právní režim jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, společných částí domu a pozemku se i po 1. 1. 2014 řídí zákonem o vlastnictví bytů (§ 3063 ObčZ), a b) společenství vzniklá podle § 9 BytZ jsou podrobena povinnosti transformace svých vnitřních právních poměrů (§ 3041 ObčZ).“ (viz *Právní rozhledy* 10/2018, s. 343).
39. S problematikou časové působnosti úpravy bytového spoluvlastnictví v o. z. (§ 1158 a násl. o. z.) souvisí právě výše citovaný § 3063 o. z., „který lze však smysluplně vyložit pouze tak, že ve smlouvě o převodu vlastnictví bytové jednotky uzavřené po 1. 1. 2014 se bytová jednotka vzniklá do 31. 12. 2013 vymezí podle dosavadních předpisů (tj. dle zákona o vlastnictví bytů), jinak se uvedená smlouva ...bude řídit ustanoveními o. z.“ (*rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015*). Speciální přechodné ustanovení § 3063 o. z. je promítnutím zákazu vzniku bytového spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů a podle o. z. v jednom domě. Jeho účelem bylo zamezit situaci, aby v témže domě existovaly dva různé právní režimy spoluvlastnictví nemovité věci, neboť po 1. 1. 2014 existují dva odlišné druhy jednotek, a to jednotka v pojetí podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů a jednotka vymezená dle § 1159 o. z., které se obsahově liší. (*Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol, Občanský zákoník. Komentář. Praha. C. H. Beck, 2017, komentář k § 3063*). Právní postavení vlastníka jednotky a podílu na společných částech, které jsou vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů, se však po 1. 1. 2014 řídí o. z.
40. Z uvedeného tedy plyne, že nelze aplikovat ani ustanovení § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, vyžadující k provedení úprav, jimiž se mění vzhled domu, souhlas všech vlastníků jednotek. Argumentace žalobkyně v tom směru, že provedenými dodatečně povolenými stavebními úpravami došlo ke změně vzhledu domu, není proto relevantní, byť lze žalobci přisvědčit, že provedenými stavebními úpravami ke změně vzhledu domu došlo, jak ostatně uvádí také stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí.
41. Námitka žalobkyně, že práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů do 31. 12. 2013 měl žalovaný posuzovat nadále dle zákona o vlastnictví bytů, není tedy důvodná. Nicméně, jak soud uvádí níže, není otázka uplatnění právní úpravy o. z. na práva a povinnosti vlastníků jednotek Společenství vlastníků pro posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí relevantní.
42. K žalobní námitce, že k platnému souhlasu Společenství vlastníků dle § 184a stavebního zákona bylo třeba 100 % souhlasu všech vlastníků, soud uvádí:
43. Ze správního spisu vyplývá, že souhlas Společenství vlastníků se stavebními úpravami dle § 184a stavebního zákona byl v řízení o žádosti stavebníka o dodatečné stavební povolení ze dne 11. 8. 2020 doložen stavebnímu úřadu dne 8. 1. 2021 „pro účely řízení o dodatečném povolení stavby“, je datován 17. 12. 2020 a podepsán X. Y., „předsedou Společenství vlastníků I GIARDINI DI ANNY LETENSKÉ 1197/3 a 1235/5 – Praha 2“ („Souhlas“). Souhlas byl Shodu s prvopisem potvrzuje A.

udělen na základě rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků, přijatého hlasováním per rollam, které probíhalo ve dnech 15. 11. - 16. 12. 2020, kdy souhlas s provedenými stavebními úpravami pro dodatečné stavební povolení udělilo 87,2 % hlasů všech vlastníků jednotek. Také toto rozhodnutí shromáždění SVJ bylo stavebnímu úřadu doloženo a žalobkyně jeho existenci, ani výsledek hlasování nijak nespоруje.

44. Stavební zákon žádné podrobnější náležitosti souhlasu udělovaného dle § 184a neuvádí. Nepochybně pro něj platí obecné náležitosti právního jednání, tedy vůle, projev, shoda vůle s projevem, musí z něj být zřejmé, kdo a k jakému konkrétnímu záměru ho činí. Požadavek na písemnou formu souhlasu implikuje § 184a odst. 2 stavebního zákona, dle něhož souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace, čemuž Souhlas dostál, jak je zřejmé ze správního spisu.
45. Ustanovení § 184a odst. 1 věta třetí stavebního zákona blíže nespecifikuje, kdo bude za společenství vlastníků souhlas udílet. K tomu se však vyjádřil NSS *v rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020–47*, tak, že „*Jelikož souhlas je udílen pro účely stavebního řízení a nezakládá soukromoprávní oprávněnost stavby, je namísto aplikovat § 30 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 odst. 1 o. s. ř., upravující jednání jménem právnické osoby ve správním řízení... Za právnickou osobu tak bude souhlas udílet zpravidla dle § 21 odst. 1 písm. a) o. s. ř. člen statutárního orgánu... V případě společenství vlastníků je statutárním orgánem výbor nebo předseda společenství vlastníků, určí-li tak stanovy (§ 1205 odst. 1 věta druhá o. z.)*“. Obdobně také *rozsudek NSS ze dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33*, uvádí, že otázka, zda měl souhlas dle § 184a stavebního zákona udělit statutární orgán nebo shromáždění SVJ, byla již judikaturou vyřešena tak, že „*pro účely stavebního řízení postačí, je-li souhlas... se stavebním záměrem dán osobou oprávněnou jednat za SVJ, což je obvykle příslušný statutární orgán SVJ, kterým je jeho výbor nebo předseda*“. Dle čl. 5 odst. 4 Stanov Společenství vlastníků jedná za společenství jeho statutární orgán. Dle čl. 13 odst. 1 Stanov je statutárním a výkonným orgánem společenství předseda, odst. 2 dále stanoví, že „*Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda. Předseda je volen a odvoláván shromážděním*“. Oprávnění X. Y. udělit souhlas dle § 184a stavebního zákona pro účely stavebního řízení zpochybněno nebylo.
46. Ustanovení § 184a bylo včleněno do stavebního zákona až novelou číslo 225/2017 Sb., účinnou od 1. 1. 2018, odkdy již stavebník není povinen předkládat k žádosti o povolení stavby doklad o právu, nýbrž jen souhlas vlastníka pozemku nebo stavby, v případě bytového spoluvlastnictví souhlas SVJ. Úmyslem zákonodárce bylo problematiku oprávněnosti stavby v menší míře promítnout do průběhu stavebního řízení a soustředit řešení této otázky před civilní soudy.
47. *Rozsudek NSS ze dne 3. 1. 2023, č. j. 6 As 230/2023-33*, odkázal na dřívější judikaturu NSS, kterou shrnul tak, že „*NSS se již k povaze souhlasu společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) dle § 184a stavebního zákona ve své judikatuře vyjádřil. V rozsudku ze dne 11. května 2022, č. j. 6 As 126/2020–47, č. 4359/2022 Sb. NSS (povolení změny dokončené stavby) 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. Souhlas je totiž udělován toliko v režimu stavebního řízení, které je nezávislé na tom, zda je stavebník z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat. NSS se v tomto rozsudku též podrobně vyjádřil ke změně právní úpravy, kterou přinesla novela § 184a stavebního zákona s účinností od 1. ledna 2018. Zatímco podle dřívější právní úpravy [§ 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona] 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 Shodu s prvopisem potvrzuje A.*

tuto povinnost nemá a stavební úřad ji nemůže vyžadovat. To znamená, že správní orgány nejsou ve stavebním řízení oprávněny posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění SVJ (viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. února 2021 č. j. 9 As 262/2020–30, ze dne 4. března 2021 č. j. 10 As 336/2019–46 nebo ze dne 24. srpna 2022 č. j. 6 As 79/2021–38), ani nejsou povinny vyčkat rozhodnutí civilních soudů o návrhu na vyslovení jeho neplatnosti.“

48. Totéž plyne i z rozsudku NSS ze dne 4. 3. 2021, č. j. 10 As 336/2019-46, který uvádí, že „*orgánem, který by mohl odpovědět na spornou otázku (zda mělo být usnesení společenství vlastníků jednotek přijato hlasy všech vlastníků), není správní soud, ale soud v občanském soudním řízení. Na něj se stěžovatelka mohla obrátit návrhem podle § 258 (případně § 1209) o. z.*“.
49. Také rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, vysvětlil, že od 1. 1. 2018 k žádosti o povolení změny stavby v bytovém spoluvlastnictví postačuje toliko souhlas společenství vlastníků dle § 184a stavebního zákona, nikoliv dřívější doklad o právu. „*Bude na stavebníkovi, aby si vedle stavebního povolení opatřil i soukromoprávní titul k provedení stavby, pro což bude zpravidla nutné opatřit si rozhodnutí shromáždění... Doložení tohoto rozhodnutí ovšem ve stavebním řízení požadovat nelze... Ochrana vlastnického práva vlastníků jednotek, kteří by s realizací stavebního záměru nesouhlasili, je dostatečně zajištěna prostředky civilního práva. Přistoupí-li stavebník k realizaci stavebního záměru ve společných částech bez potřebného soukromoprávního titulu, a zejména bez rozhodnutí příslušného orgánu společenství vlastníků, mohou se vlastníci jednotek i společenství vlastníků domáhat soudní ochrany proti zásahům do společných částí... Proti rozhodnutím orgánů společenství vlastníků, které by stavební záměr schválily, se pak lze bránit návrhy podle § 258 či § 1209 o. z., včetně návrhu, aby soud dočasně společenství vlastníků zakázal jednat dle napadeného rozhodnutí... Až do 31. 12. 2017 by muselo společenství vlastníků k žádosti o stavební povolení přiložit jako doklad o právu rozhodnutí shromáždění dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017, byla otázka jeho platnosti byla pro stavební řízení relevantní. Do působnosti stavebních úřadů nicméně nespádalo zabývat se námitkou neplatnosti takového rozhodnutí, neboť přezkum rozhodnutí shromáždění náležel a dosud náleží pouze civilním soudům...“.*
- Do 31. 12. 2017 bylo proto v případě nesouhlasu jednoho ze spoluvlastníků s rozhodnutím shromáždění na místě, aby správní orgán účastníka vyzval k zahájení řízení u civilního soudu podle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu a po dobu trvání řízení u civilních soudů řízení přerušil dle § 64 odst. 1 správního řádu. Pokud by tak neučinil, došlo by dle posledně citovaného judikátu „*... k pochybení stavebního úřadu, které by však nespočívalo v tom, že měl posoudit platnost rozhodnutí shromáždění ..., nýbrž výlučně v tom, že nevyčkal pravomocného rozhodnutí civilního soudu o žalobě na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění.*“ Další postup ve stavebním řízení tedy do 31. 12. 2017 v takovém případě závisel na tom, zda je rozhodnutí shromáždění, jako povinná příloha žádosti, platné.
50. V projednávané věci tedy stavební úřad při rozhodování o dodatečném povolení stavby správně vycházel pouze ze Souhlasu Společenství vlastníků, který byl nad rámec zákonného požadavku doplněn ještě „Oznámením o výsledku hlasování“, z nějž bylo patrné přijetí rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků o schválení stavebních úprav v souladu se Stanovami. Soud opětovně uvádí, že doložení rozhodnutí SVJ v rámci stavebního řízení vyžadovat nelze, pro stavební úřad je závazný projev vůle vyjádřený statutárním orgánem SVJ (např. rozsudek NSS ze dne 3. 1. 2024, 6 As 230/2023-33).
51. Doložení souhlasu SVJ je tedy dle stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2018 dle výše uvedené judikatury dostačující a případný spor o platnost rozhodnutí shromáždění se Shodu s prvopisem potvrzuje A.

omezuje na řízení před civilními soudy, jehož výsledek není pro stavební řízení bezprostředně relevantní. To znamená, že ve stavebním řízení lze tedy i bez ohledu na případný civilní spor žádosti vyhovět a stavbu povolit, jsou-li splněny zákonné předpoklady; civilní spor tedy nevede ke zdržení stavebního řízení a nemusí nutně znamenat ani odklad realizace stavby (*rozsudek NSS z 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47*).

52. Pro úplnost soud dodává, že i dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR nazvané „Souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona“ z února 2023 jsou stavební úřady instruovány tak, že k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví dokládá vlastník jednotky souhlas společenství vlastníků, přičemž stavební úřad ověří pouze to, zda konkrétní společenství vlastníků, které je právnickou osobou (§ 1194 odst. 1 o. z.), zastupuje statutární orgán, osoba zapsaná v příslušném veřejném rejstříku, přičemž potřebné informace o statutárním orgánu, jeho členech s uvedením způsobu, jak za právnickou osobu jedná, lze ověřit v rejstříku SVJ podle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
53. Dle správního spisu odeslalo Společenství vlastníků vlastníků jednotek oznámení o výsledku hlasování ve věci dodatečného povolení předmětné změny stavby dne 29. 12. 2020, a byť není ze správního spisu zřejmé datum jeho doručení žalobkyni, s obsahem rozhodnutí musela být seznámena nejpozději 26. 1. 2021, kdy již ve stavebním řízení podala námitky stavebnímu úřadu. Žalobkyně však, jako přehlasovaný vlastník, žádnou žalobu k civilnímu soudu dle § 1209 o. z. v zákonné tříměsíční prekluzivní lhůtě nepodala.
54. Z uvedených důvodů ani tato žalobní námitka není důvodná.
55. Pro úplnost soud dále dodává, že vzhledem k závěru o nutnosti aplikovat o. z. i na práva a povinnosti vlastníků jednotek Společenství vlastníků nebylo třeba k schválení provedení stavebních úprav souhlasu všech vlastníků a bylo nutno postupovat dle Stanov. Jak vyplývá z § 3041 o. z., po nabytí účinnosti o. z. měla SVJ, jakožto právnické osoby upravené o. z. (§ 1194 odst. 1 o. z.) povinnost přizpůsobit své stanovy právní úpravě o. z. Stanovy Společenství vlastníků, veřejně dostupné a založené do sbírky listin veřejného rejstříku SVJ dne 8. 6. 2016, tomu zjevně dostály, ve svém záhlaví přímo uvádějí, že jsou „vypracované v souladu s částí III. hlavy II. oddílu 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník“ a ve svém textu pak několikrát na ustanovení o. z. odkazují. Dle čl. 11 odst. 1 písm. g) bod vii. a odst. 2 písm. c) Stanov patří do působnosti shromáždění rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části, a k přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ všech vlastníků jednotek, tedy více, než stanoví o. z. (dle § 1206 odst. 2 o. z. se k přijetí rozhodnutí shromáždění vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů).
56. Proti v žalobě zmiňovanému závaznému stanovisku dotčeného orgánu památkové péče, který konstatoval, že provedené stavební úpravy nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany pro dané území, žalobkyně v žalobě nijak nebrojí a narušení architektonické hodnoty a estetiky budovy tvrdí jen v souvislosti se svou argumentací ohledně změny celkového vzhledu domu. Soud se proto blíže touto otázkou nezabýval, neboť vzhledem k neúčinnosti § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, jakož i k závěru, že stavební úřad, ani správní soud není oprávněn posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění SVJ, není posouzení otázky, zda stavebními úpravami ke změně vzhledu domu došlo, podstatné.
57. Dle § 71 odst. 2 poslední věta s. ř. s., může žalobce rozšířit žalobu o další žalobní body jen ve lhůtě pro podání žaloby (§ 72 z. s. ř.). Napadené rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno 14. Shodu s prvopisem potvrzuje A.

12. 2024, lhůta pro podání žaloby proto uplynula dnem 14. 2. 2025. Námitka žalobkyně uvedená až v jejím vyjádření ze dne 31. 1. 2026, že souhlas dle § 184a stavebního zákona se zásadní změnou vzhledu budovy ve smyslu § 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů není možné udělit až po provedení takové změny, je tedy opožděná, a soud k ní proto nemůže přihlížet (*nález ÚS sp. zn. I. ÚS 164/97 nebo rozsudek NSS sp. zn. 1 Afs 25/2004*). To platí i pro námitku žalobkyně poprvé uplatněnou v doplnění repliky ze dne 31. 3. 2026, že bylo-li by hlasováno shromážděním o souhlasu se stavebními úpravami před jejich provedením, nikoliv ex post, možná by Společenství vlastníků souhlas neudělilo; ta nadto zůstává v rovině ničím nepodložené domněnky.

Závěr a náklady řízení

58. Z uvedených důvodů proto soud žalobu jako nedůvodnou podle ustanovení § 78 odst. 7 z. ř. s. zamítl.
59. Výrok o nákladech řízení vychází z ustanovení § 60 odst. 1 z. ř. s. Žalobkyně nebyla ve věci procesně úspěšná, a proto jí náhrada nákladů řízení nenáleží. Žalovanému, který měl úspěch, však důvodně vynaložené náklady řízení nevznikly.
60. Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. ve znění účinném do 31. 12. 2025 (dle čl. XI. „Přechodná ustanovení“ zákona č. 314/2025 Sb. se na řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona použije § 60 odst. 5 s. ř. s. ve znění účinném do 31. 12. 2025) právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost neuložil, proto rozhodl, že právo na náhradu nákladů řízení nemá.

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.

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.

Praha dne 11. března 2026

JUDr. Ivanka Havlíková v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje A.