



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců
Lubomíra Majerčíka a Mariana Kokeše v právní věci

žalobkyně: **S. M.**
zastoupena JUDr. Stanislavem Polanským, advokátem
sídlem náměstí T. G. Masaryka 38/10, 690 02 Břeclav

proti
žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**
sídlem Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 6. 2024, č. j. JMK 87450/2024,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá.**
- II. Žalobkyně **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

- 1. Žalobkyni byla stavebním úřadem zamítnuta žádost o dodatečné povolení stavby ve vztahu ke stavebnímu záměru, který spočíval ve vybudování nové bytové jednotky v bytovém

spoluvlastnictví. Předmětem sporu bylo, zda žalobkyně doložila všechny zákonem požadované doklady k žádosti, především pak, zda naplnila požadavek doložit souhlas společenství vlastníků jednotek ve smyslu § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

2. Stavební úřad zamítl žádost žalobkyně o dodatečné povolení stavby z důvodu, že nedoložila souhlas s provedením stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) a způsob řešení dopravy v klidu, tedy zajištění parkovacího stání pro nově vzniklou bytovou jednotku.
3. Žalobkyně se k možnostem parkování obšírně vyjadřovala. V odvolacím řízení namítala, že parkovací stání je možno zajistit v garáži vlastněné paní J. M. na pozemku p. č. X v k. ú. X. V rámci odvolacího řízení tak měl být tento navržený způsob řešení dopravy v klidu řešen. Možnost doplňovat podklady pro rozhodnutí v průběhu odvolacího řízení vyplývá z § 90 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Žalobkyně tvrdí, že požadavek na umístění odstavných a parkovacích stání u staveb pro bydlení jsou naplněny pouhou existencí prostoru pro ně, přičemž tato stání nemusí být stavebně upravena.
4. Žalovaný uvedl, že v každém případě žalobkyně nepředložila souhlas vlastníků jednotek ve smyslu § 184a stavebního zákona, tedy už jen to je důvodem pro zamítnutí její žádosti. Žalobkyně k tomu uvedla, že zákonodárce od 1. 1. 2018 zmírnil podmínky pro doložení souhlasu společenství vlastníků. Smyslem zákona nyní je, doložit správnímu orgánu souhlas vlastníků s předkládaným záměrem. Akceptuje-li zákon formální souhlas statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek (dále „SVJ“) bez ohledu na existenci soukromoprávního titulu, musí z logiky věci akceptovat samotný soukromoprávní titul jako dostatečně vyjádřený souhlas v případě nemožnosti jeho formálního doložení. Žalobkyně má za to, že předložila více, než zákon požaduje, akorát listiny mají jiné označení. Zákon nelze vykládat tak, že výbor SVJ je oprávněn sám rozhodnout, zda souhlas podle § 184a stavebního zákona udělí, či nikoliv. Musí respektovat vůli vlastníků.
5. Žalobkyně se nachází v situaci, kdy dosáhla souhlasu vlastníků s předkládaným záměrem, nicméně dvě minoritní členky společenství vlastníků (paní S. a paní V.), ignorují svůj souhlas původně písemně daný a prostřednictvím výboru společenství vlastníků jej nerespektují.
6. Žalobkyně předložila veškeré relevantní listiny, které má k dispozici, ze kterých dovozuje, že souhlas s vybudováním nového bytu byl dán. Žádný z vlastníků se navíc nedomáhal předběžného opatření, aby bylo stavebníkovi uloženo nepokračovat v záměru. I to je znak, že vlastníci souhlasili. Až v dodatečném povolení stavby vyjádřili někteří vlastníci svůj nesouhlas. Z pohledu žalobkyně tak zjevně využívají svých práv v nepoctivosti. Žalobkyně má za to, že jednou udělený souhlas již nelze vzít zpět. Souhlas pak podepsala paní H. U., členka statutárního orgánu SVJ. Nebylo však možné připojit k němu podpis předsedkyně paní S. ze shora uvedených důvodů. Dále si měl stavební úřad zjistit, zda je vůbec možné požadovat podpis předsedkyně statutárního orgánu, jejíž zájmy jsou zjevně v rozporu se zájmy právnické osoby, kterou má zastupovat (ve smyslu rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 2. 2. 2024, č. j. 77 A 17/2023-102).
7. V souhrnu žalobkyně požaduje, aby soud konstatoval, že § 184a stavebního zákona je třeba vykládat tak, že tento souhlas se záměrem nemusí představovat pouze podpis statutárního

orgánu SVJ, ale že jej lze doložit i jiným způsobem. Nejde totiž v konečném důsledku o podpis statutárního orgánu, ale o to, že vlastník byl seznámen se záměrem. Podle soudní praxe je přitom možné, že na základě vadného souhlasu může být stavba povolena, pak musí platit opačně, že doložení soukromoprávního titulu pro nemožnost získání podpisu předsedkyně, má vést k povolení záměru. Žalobkyně se dovolává dobré víry a legitimního očekávání, které založily správní orgány tím, že stavební záměr původně dodatečně povolily dne 5. 2. 2016 a 29. 10. 2018.

8. Žalobkyně navrhl, aby soud zrušil napadené rozhodnutí a vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení.
9. V doplnění žaloby ze dne 23. 8. 2024 žalobkyně poukázala na požadavek přiměřenosti stran zásahu do práv dotčených osob. Porušení svých práv žalobkyně spatřuje ve formalistickém výkladu práva ze strany správních orgánů. Jde o excesivní výkon moci jen proto, aby bylo dosaženo litery zákona.

III. Vyjádření žalovaného

10. Žalovaný se neztotožnil s názorem žalobkyně, že napadené rozhodnutí je nezákonné. Žalobkyně nemá pravdu, pokud se domnívá, že žalovaný byl povinen zabývat se dokladem o řešení dopravy v klidu, pokud jej žalobkyně předložila až v odvolacím řízení. Navíc žalobkyně nedoložila souhlas SVJ ve smyslu § 184a stavebního zákona. Již to je důvodem pro oprávněné zamítnutí žádosti ze strany stavebního úřadu.
11. Žalobkyně argumentovala, že původní stavebník (otec žalobkyně) realizoval stavbu v dobré víře. S tím se však nelze ztotožnit, vzhledem k tomu, že ji realizoval bez stavebního povolení.
12. K hlavnímu žalobnímu bodu ohledně doložení souhlasu podle § 184a stavebního zákona žalovaný uvedl, že stavební úřad nemůže rezignovat na trvání na povinnosti doložit zákonem požadované doklady, tedy ani souhlas společenství vlastníků vyznačeného na výkresu projektové dokumentace nelze vynechat. Na výkresu, který žalobkyně předložila, byly vyznačeny podpisy deseti vlastníků jednotek, včetně podpisu žalobkyně. Podpisy dalších vlastníků zde vyznačeny nebyly. Stavebnímu úřadu nepřísluší posuzovat, zda byly splněny podmínky udělení souhlasu SVJ za situace, kdy žadatelka doklad podle § 184a stavebního zákona nepředloží. Skutečnost, že výkres stavby byl opatřen podpisem členky statutárního orgánu, nelze vykládat jako právní jednání za SVJ, neboť je uveden mezi dalšími podpisy osob, není k němu připojeno jakékoliv označení o funkci a nedoprovází jej podpis dalšího člena výboru, jak požaduje veřejný rejstřík.
13. Nelze přisvědčit ani argumentaci, že v důsledku dříve vydaných rozhodnutí stavebního úřadu, kterými stavbu dodatečně povolil, vzbudil v žalobkyni oprávněné legitimní očekávání ve správnost tohoto postupu. Stavebník se při realizaci stavby bez stavebního povolení vystavuje riziku, že jeho stavební záměr nebude povolen, pokud nesplní zákonné požadavky.
14. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

IV. Replika žalobkyně

15. Žalobkyně požaduje, aby soud věc posoudil nikoliv pouze optikou litery zákona, ale rovněž s ohledem na konkrétní okolnosti případu. K tomu je povinen obecný soud, pokud by

aplikace doslovného znění zákona měla vést k nespravedlnosti. Předmětný byt byl realizován již v roce 2015 a nikomu žádná újma nevznikla. Jedná se o zcela jinou situaci, než by tomu bylo například v případě developera, který záměrně ignoruje právní předpisy.

16. Žalobkyně připomněla, že doložila žádost svého právního předchůdce (otec) o povolení vybudování nového bytu ze dne 3. 5. 2015 včetně nákresu, a podpisy všech vlastníků bytů (včetně paní S. a V.) a předchozího správce budovy DYJE, jakož i předběžný souhlas tohoto správce budovy ze dne 18. 5. 2015. V dané době bylo bytové družstvo DYJE oprávněnou osobou k udělení souhlasu. Žalobkyně jej považuje za soukromoprávní souhlas vlastníků pro realizaci záměru. Žalobkyně uznává, že nyní není schopna doložit souhlas SVJ vyznačený na výkresu projektové dokumentace, avšak to považuje za formální nedostatek.

V. Doplnění žaloby ze dne 11. 10. 2024 a ze dne 4. 2. 2026

17. Žalobkyně upozornila, že souhlas vlastníků v minulosti získala a potřebná většina vlastníků s ním souhlasí i nyní. **Žalobkyně předložila soudu tímto podáním projekt podepsaný více než 2/3 většinou současných spoluvlastníků dotčené budovy (17 podpisů).** Poukazuje též na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2024, č. j. 10 As 280/2022-43, z nějž dovozuje, že pokud se jedná o významnou záležitost správy budovy, je třeba dvoutřetinová většina hlasů spoluvlastníků. Žalobkyně odkázala též na metodickou příručku Ministerstva pro místní rozvoj.
18. Dále žalobkyně připomněla novou právní úpravu (zákon č. 283/2021 Sb.), která stanoví, že „[k] souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, které jsou v podílovém spoluvlastnictví, je třeba souhlas dvoutřetinové většiny spoluvlastníků podle výše jejich podílů; v případě bytového spoluvlastnictví **postačí** pouze souhlas společenství vlastníků jednotek, nebo správce, pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo.“ (Srov. § 187). To znamená, že doloží-li stavebník více – tedy dvoutřetinový souhlas vlastníků, přestože se mu nepodaří získat souhlas SVJ, zákonem stanovené požadavky splní. Bylo by přepjatým formalismem, kdyby tento vývoj právní úpravy nebyl zohledněn.

VI. Posouzení věci soudem

19. Soud za splnění podmínek pro rozhodnutí ve věci bez nařízení ústního jednání (§ 51 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále „s. ř. s.“) přezkoumal v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) napadené rozhodnutí žalovaného a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná** (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
20. Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí (dále „stavební úřad“) zamítl žádost žalobkyně o dodatečné povolení stavby „*Stavební úpravy nebytových prostor bytového domu za účelem změny užívání na bytovou jednotku B. č.p. XA, F. XB*“ nacházející se na pozemku p. č. st. XC v k. ú. X (dále „stavební záměr“). Jedná se o vybudování bytové jednotky v nebytových prostorách v 1. NP bytového domu č. p. XA; původní místnost dílny.
21. Na tomto místě soud uvádí, že podle § 71 odst. 2 s. ř. s. musí být žalobní body vymezeny do uplynutí lhůty k podání správní žaloby. Žalobou napadené rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno 4. 7. 2024. Podání žalobkyně jsou datována dny 13. 9. 2024, 11. 10. 2024 a 4. 2. 2026, tedy zjevně po uplynutí lhůty pro podání žaloby. Žalobní body, které nebyly obsahem žaloby, soud neprojednává, nicméně po prostudování těchto podání soud dospěl k závěru, že nové žalobní body neobsahují, avšak pouze rozšiřují žalobní argumentaci.

VI. 1 Procesní vývoj věci

22. Při výkonu stavebního dozoru bylo zjištěno že stavební záměr byl prováděn bez stavebního povolení a stavebník realizoval stavbu nové bytové jednotky, která vznikla ve společných prostorách bytového domu. Stavební úřad následně zahájil *ex officio* řízení o odstranění stavby, mezitím však předchůdce žalobkyně pan F. J. (stavebník a otec žalobkyně) podal žádost o dodatečné povolení stavby podle § 129 odst. 2 stavebního zákona. K žádosti doložil zápis z jednání shromáždění vlastníků jednotek ze dne 20. 8. 2015 a odsouhlasení stavebního záměru na formuláři bytového družstva DYJE ze dne 3. 5. 2015, kterými cílil doložit právo provést stavbu podle tehdy účinného § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2017, podle nějž k žádosti o stavební povolení připojí stavebník „*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“), [...]“*. (Pozn. soudu: doklad o právu se soukromoprávními účinky vyžadoval stavební zákon před novelou č. 225/2017 Sb., po 1. 1. 2018 postačí jen veřejnoprávní titul v podobě souhlasu SVJ).
23. Nejprve stavební úřad stavební záměr povolil dne 5. 2. 2016, č. j. MUBR 8820/2016. Proti tomuto rozhodnutí se odvolaly účastnice správního řízení paní M. S. a paní J. V. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování, dospěl v odvolacím řízení k závěru, že stavebník dostatečně neprokázal právo provést stavbu výše uvedenými doklady. Následně stavební úřad, vázán tímto názorem odvolacího rozhodnutí, zamítl žádost o dodatečné povolení rozhodnutím ze dne 16. 7. 2019, č. j. MUBR 117998/2019. Rozhodnutím ze dne 15. 3. 2021, č. j. MUBR 35173/2021, poté nařídil odstranění stavby. Žalovaný nicméně z důvodu procesních vad toto rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a zavázal jej, aby v novém řízení poučil vlastníka a stavebníka o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby podle § 129 odst. 2 stavebního zákona, jelikož tak předtím neučinil.
24. Tohoto procesního práva využila dne 7. 4. 2022 žalobkyně a podala žádost o dodatečné povolení stavby, jako jeden z vlastníků bytového domu č. p. XD, XA, umístěném na pozemku p. č. XE. V mezidobí nabytosti novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., která do stavebního zákona vložila § 184a, ve znění od 1. 1. 2018, „*[n]ení-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.*“ Žalobkyně k žádosti doložila stejnou projektovou dokumentaci jako stavebník v předchozí žádosti. Stavební úřad je považoval za nedostačující a vyzval ji, aby řádně předložila mj. souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona a doplnila řešení dopravy v klidu – zabezpečení požadovaného počtu parkovacích stání.
25. Žalobkyně na výzvu stavebního úřadu doplnila kopii parkovací karty č. XF pro vozidlo XG (pozn. soudu: stavební úřad rozhodl, že parkovací karta nepatří vlastníku, ani stavebníku, a neprokazuje tak zákonem požadovaný způsob zajištění parkovacího stání) a souhlas dalších vlastníků uvedených na LV č. XH. Dále doložila podpisy 13 vlastníků z 22, které byly vyznačeny na výkresu projektové dokumentace.

26. Stavební úřad dospěl k závěru, že žalobkyně nedoložila zákonem požadované doklady a neodstranila tak podstatné vady žádosti. Žádost proto zamítl rozhodnutím ze dne 27. 11. 2023, č. j. MUBR 181399/2023 (dále „prvostupňové rozhodnutí“). Stavební úřad vysvětlil, že ve smyslu § 184a stavebního zákona ve spojení s § 1158 až 1222 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bylo nutno doložit souhlas všech osob uvedených na LV č. XH, avšak žadatelka předložila souhlas pouze 13 z 22 osob. Podle § 184a stavebního zákona, věty poslední, požadovaný souhlas vlastníků může být sice nahrazen souhlasem společenství vlastníků, avšak ani tato alternativa nebyla podle stavebního úřadu naplněna, neboť žalobkyně předložila podpis pouze jednoho člena výboru SVJ, a to paní H. U. V obchodním rejstříku je nicméně veden údaj, že písemná právní jednání za SVJ podepisuje předseda výboru spolu s dalším členem výboru; k podpisu připojí název společenství a údaj o své funkci. Takové náležitosti žádný doklad, předložený žalobkyní, nemá. Podpis paní U. je nadto uveden mezi ostatními podpisy vlastníků, což svědčí o tom, že byl učiněn za soukromou osobu, nikoliv za SVJ. Žalovaný v napadeném rozhodnutí potvrdil prvostupňové rozhodnutí a zamítl odvolání žalobkyně.

VI. 2 Hodnocení věci soudem

VI. 2. A. Souhlas podle § 184a stavebního zákona

27. Jádrem sporu je mezi účastníky soudního řízení otázka, zda žalobkyně splnila zákonné požadavky, které stanoví náležitosti žádosti o dodatečné povolení stavby. Sporná je otázka ohledně řešení parkovacího stání k nově vzniklé bytové jednotce a doložení souhlasu podle § 184a stavebního zákona. Žalobkyně poukazuje na přepjatý formalismus ze strany správních orgánů, které lpí na doložení souhlasu SVJ, ačkoliv přehlíží, že žalobkyně již jednou souhlasem vlastníků bytových jednotek disponovala a nyní předložila též podpisy dvoutřetinové většiny. Opírá se o zásadu přiměřenosti a požaduje, aby soud přihlédl ke konkrétním okolnostem případu a netrval na doslovném znění zákona.
28. Soud na tomto místě rekapituluje, že žalobkyně v průběhu správního řízení předložila:
- formulář žádosti ze dne 3. 5. 2015 o povolení vybudování nového bytu bytového družstva DYJE, U Tržiště 2, Břeclav (předchůdce současného SVJ), na kterém jsou uvedeny podpisy vlastníků bytů, včetně paní M. S. a paní J. V., které později, po vzniku SVJ v roce 2017, podpis odepřely,
 - zápis z jednání shromáždění vlastníků jednotek ze dne 20. 8. 2015, ze kterého se podává, že na základě předchozích jednání byla zpracována projektová dokumentace pro stavební úpravy ve společné části domu,
 - zápis o společné schůzi DYJE, stavebního bytového družstva, ze dne 2. 11. 2015 a zápis ze dne 1. 10. 2015, z nichž plyne, že předmětem projednání byla smlouva o výstavbě,
 - zápis ze shromáždění společenství vlastníků ze dne 25. 10. 2022, ve kterém se řešil návrh, aby SVJ podalo návrh na vydání stavebního povolení k nově vybudované bytové jednotce. Výbor SVJ navrhnul předmětný byt zlegalizovat tím, že zůstane ve vlastnictví všech vlastníků, nebo odprodejem podílů. Na žádné variantě se neshodlo 100 % vlastníků a žádná varianta nebyla přijata,
 - výkres projektové dokumentace, na níž je uvedeno 13 podpisů (č. l. 104 správního spisu).

Soud vzal též v potaz, že žalobkyně podala žalobu na nahrazení prohlášení vůle Okresnímu soudu v Břeclavi (č. l. 142), přičemž výsledkem bylo její zamítnutí.

29. Stavební úřad dospěl v prvostupňovém rozhodnutí k závěru, že podle § 184a, věty druhé, stavebního zákona byla žalobkyně povinna doložit souhlas všech vlastníků uvedených na LV č. XH s ohledem na § 1158 až 1222 občanského zákoníku. Žalobkyně však doložila pouze 13 z 22 podpisů. Stavební úřad též naznal, že ani souhlas SVJ nebyl doložen řádně podle § 184a, věty poslední, stavebního zákona. Požadavky zákona tedy nesplnila.
30. Soud při hodnocení věci vycházel z § 184a stavebního zákona, ve znění účinném po 1. 1. 2018, který stanoví:

§ 184a Souhlas vlastníka

(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.** (*Zvýraznění doplněno soudem*).

31. Z citovaného právního předpisu plyne, že pokud je záměrem stavebníka realizovat stavební záměr na pozemku, či na stavbě, ke kterému nemá soukromoprávní oprávnění, zákon mu umožňuje, aby realizoval stavební záměr i na pozemku, jehož není vlastníkem, ani k němu nemá žádný jiný soukromoprávní titul. Není-li však vlastníkem pozemku nebo stavby, podle textace zákona dokládá žadatel souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s předmětným stavebním záměrem a pokud se jedná o žádost o povolení dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví, dokládá souhlas společenství vlastníků. Pro formu zákon stanoví požadavek, aby takto vyjádřený souhlas byl vyznačen na projektové dokumentaci nebo situačním výkresu.
32. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu je souhlas podle zmíněného ustanovení udělován v režimu stavebního řízení, které je nezávislé na tom, zda je stavebník oprávněn příslušný záměr realizovat z hlediska soukromého práva (viz rozsudek ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47). Nejvyšší správní soud se též ve výše citovaném rozsudku podrobně vyjádřil ke změně právní úpravy, kterou přinesla novela § 184a stavebního zákona s účinností od 1. 1. 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, musel doložit souhlas shromáždění SVJ), od 1. 1. 2018 již tuto povinnost nemá a stavební úřad ji nemůže vyžadovat. Nyní je tento požadavek koncipován tak, že žadatel dokládá souhlas SVJ udělený osobou, která je oprávněna za něj jednat.
33. Soud přitom nesdílí výklad žalobkyně § 184a stavebního zákona v tom smyslu, že by bylo možné za situace, kdy je realizován stavební záměr spočívající ve vybudování nové bytové jednotky ve společných částech domu, upustit od požadavku doložit souhlas SVJ. A to ani za situace, kdy dvoutřetinová většina vlastníku souhlas projevila. Zaprvé, souhlas v podobě dvoutřetinové většiny je vázán na případy podílového spoluvlastnictví. To bylo možné dovozovat ve vztahu ke starému stavebnímu zákonu, ve znění účinném od 1. 1. 2018 do jeho

zrušení, kdy ve spojení s § 1115 a § 1129 občanského zákoníku platilo, že u podílového spoluvlastnictví je pro stavební záměr nezbytná dvoutřetinová většina, a to v rámci, slovy zákona, správy významných záležitostí. V novém stavebním zákoně je nyní již výslovně uvedeno, že dvoutřetinová většina postačí, pokud je stavební záměr realizován na stavbě či pozemku, který je v **podílovém spoluvlastnictví** (srov. § 187).

34. Druhou a odlišnou kategorií jsou pak stavební úpravy na stavbách v bytovém spoluvlastnictví, kdy v takovém případě je výslovně podle § 184a stavebního zákona vyžadováno doložení souhlasu SVJ, nikoliv dvoutřetinové většiny vlastníků. Souhlas SVJ přitom není možné nahrazovat souhlasem dvoutřetinové většiny vlastníků z následujících důvodů – ačkoliv jsou podmínky pro přijetí souhlasu SVJ záležitostí soukromoprávní, je třeba vzít v úvahu, že tyto mohou být ujednány v podobě různých pravidel, která stanoví požadavky pro dosažení souhlasu. V některých případech je pro přijetí souhlasu v těchto záležitostech nutná shoda absolutní většiny (tato pravidla mohou být přitom součástí stanov, nebo se uplatní právní úprava obsažená v občanském zákoníku). Občanský zákoník stanoví, že pro přijetí souhlasu k určité otázce, jimiž se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, je nutná stoprocentní shoda (srov. § 1206 ve spojení s § 1169 a § 1191 občanského zákoníku). Srov. totéž ujednání obsažené ve stanovách na č. l. 103 v čl. 10 bod 6. Tyto vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví jsou sice soukromoprávními otázkami, kterými se stavební úřad nezabývá, např. není povinen zkoumat to, zda bylo usnesení přijato řádným způsobem (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2021, č. j. 9 As 262/2020-30, ze dne 4. 3. 2021, č. j. 10 As 336/2019-46 nebo ze dne 24. 8. 2022, č. j. 6 As 79/2021-38). Nelze však, vzhledem k výše uvedenému, zkratkovitě dovozovat, že by dvoutřetinová většina nahrazovala automaticky souhlas SVJ z důvodu, že by takto projevený souhlas měl větší váhu.
35. V konečném důsledku je třeba trvat na tom, aby žalobkyně doložila veřejnoprávní titul pro uskutečnění stavebního záměru, jehož náležitosti a formu stanoví § 184a stavebního zákona. Jedná se ve své podstatě o souhlas s provedením záměru; není jeho účelem, jak tvrdí žalobkyně, pouhé informování vlastníků. Soud po přezkoumání právního a skutkového stavu a prostudování správního spisu proto dospěl k závěru, že zákonem požadované náležitosti doložení souhlasu žalobkyně nesplnila, a zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby tak bylo oprávněné.
36. Soud posuzoval výkres nové bytové jednotky č. v. 101 založený ve spisovém materiálu (č. l. 104), na kterém jsou vyznačeny podpisy 13 členů, nicméně souhlas SVJ ve smyslu § 184a odst. 1, věta třetí, doložen nebyl. Soud též nebude provádět dokazování listinou, kterou žalobkyně soudu předložila v doplnění žaloby – projekt podepsaný více než 2/3 většinou současných spoluvlastníků dotčené budovy (17 podpisů), a to z důvodů uvedených výše, neboť tímto způsobem opatřovat souhlas SVJ nelze pro stavební záměr realizovaný na stavbě v bytovém spoluvlastnictví. Na výkresu a projektové dokumentaci žalobkyně přitom nedoložila souhlas SVJ. Jak správně žalovaný uvedl v napadeném rozhodnutí, souhlas SVJ nelze navíc spatřovat v podpisu jednoho vlastníka paní H. U., ačkoli byla členkou výboru SVJ. Nejenže byl tento podpis vyjádřen vedle ostatních podpisů vlastníků bytů, ale nesplňuje další podmínky pro jednání SVJ. Z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek (č. l. 129 správního spisu) se podává, že *„[s]tatutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda*

výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.“ Takové náležitosti podpis paní H. U. jednoznačně nevykazuje, neboť žádné údaje k němu nepřipojila, ani jej nedoplňuje podpis předsedy, či dalšího člena výboru. S těmito úvahami správních orgánů se soud ztotožnil.

37. Soud nepřisvědčil též námitce žalobkyně, že předchozí udělený „souhlas“ s provedením stavebního záměru bytového družstva DYJE již SVJ nemůže zvrátit. Za dané situace není původní zápis o společné schůzi před vznikem SVJ dostatečným vyjádřením aktuálního SVJ jako právnické osoby pověřené správou domu. Zápis není nikterak promítnut v podobě podpisů na projektové dokumentaci, jak zákon požaduje. Nyní však správou bytového domu je pověřen nástupce bytového družstva – SVJ, které jednoznačně souhlas neudělilo. Soud rozumí tíživé situaci žalobkyně, že v daném případě mohla v určité míře předpokládat, že dotčené osoby se stavebním záměrem souhlasí, což v jistém ohledu též souvisí s institutem předmluvního jednání, na které se žalobkyně ve své žalobě odvolává. Nicméně stále je faktem, že provedená stavební úprava neměla stavební povolení, které je stavebník povinen zajistit. Pokud tak neučiní a provádí stavební záměr bez ohledu na veřejnoprávní předpisy, nemůže se dovolávat postupu správních orgánů a potažmo i soudu, který by vyústil v neaplikaci znění zákona s odvoláním na odstranění nepřiměřenosti a tvrdosti litery zákona. Skutečnost, že předchozí souhlasy osob paní S. a paní V., které byly uděleny vyznačením podpisů vlastníků bytů v rámci schůze bytového družstva DYJE z roku 2015 a které později nebyly projeveny v jednání v rámci SVJ, nemá vliv na zmírnění zákonných požadavků v rámci veřejnoprávního povolovacího procesu. Zákonodárce pro dodatečné povolení stavby stanoví určité požadavky, se kterými stavebník musel být srozuměn a nelze se u správního soudu dovolávat občanskoprávních nároků vyplývajících z předmluvního jednání, již vůbec z něj však nelze dovozovat řádně projevený souhlas podle stavebního zákona.
38. K tomu lze dále poznamenat, že stavební zákon v § 184a odst. 2 vyžaduje takovou formu vyjádření souhlasu, aby byl podpis vlastníka pozemku nebo stavby uveden na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace. V případě bytového spoluvlastnictví, s ohledem na § 21 odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, uvede podpis na situační výkres pověřený člen výboru nebo statutární orgán (srov. bod 44 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2025, č. j. 5 As 90/2024-62 nebo bod 36 rozsudku zdejšího soudu ze dne 28. 8. 2025, č. j. 30 A 57/2023-102). Ani z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, neplyne žádný obecný závěr, že je možné udělit souhlas podle § 184a stavebního zákona v jiné než zákonem stanovené formě. Ani takové náležitosti původně vyjádřený „souhlas“ bytového družstva DYJE nespĺňuje. Z tohoto důvodu nelze ani uvažovat o tom, že by snad souhlas byl vyjádřen tím, že žádný z vlastníků se nedomáhal vydání předběžného opatření, kterým by bylo stavebníkovi uloženo nepokračovat v realizaci záměru, jak žalobkyně namítá.
39. Též je lichá argumentace žalobkyně, že osoby zastávající funkce statutárního orgánu nemohou právně jednat za SVJ z důvodu, že zájmy předsedkyně a SVJ, jako takového, se rozcházejí. Žalobkyně se tímto snaží vysvětlit, že souhlas SVJ nedoložila. Stavební úřad však v rámci ověření jednání za SVJ zkoumá pouze to, zda konkrétní společenství vlastníků, které je právnickou osobou (§ 1194 odst. 1 občanského zákoníku), zastupuje statutární orgán, osoba zapsaná v příslušném veřejném rejstříku (viz bod 56 rozsudku Nejvyššího správního

soudu, ze dne 7. 5. 2025, č. j. 5 As 90/2024-62). Pokud jsou osoby zapsány jako statutární orgán do veřejného rejstříku, nastupuje tzv. zákonná presumpce jejich oprávnění za SVJ jednat. V daném případě přitom z ničeho nevyplynulo, že by zájmy osob pověřených funkcí ve statutárním orgánu, které nevyslovily souhlas se stavebním záměrem, byly protichůdné se zájmy SVJ. V konečném důsledku spočívá podstata věci v tom, že daný stavební záměr se dotýká všech vlastníků bytových jednotek a byl proveden bez stavebního povolení. Pokud tedy dvě osoby nevyjevily souhlas s provedením záměru, nelze tuto skutečnost hodnotit jako relevantní zpochybnění zástupčího oprávnění jednat za SVJ, a to ani s přihlédnutím k závěrům rozsudku Krajského soudu v Plzni č. j. 77 A 17/2023-102, na který žalobkyně odkazuje v žalobě.

40. Žalobní námitka, že pokud nejprve stavební úřad žádosti žalobkyně vyhověl a založil tak legitimní očekávání ve správnosti postupu správních orgánů, není též opodstatněná. Pokud žalovaný z důvodu nezákonnosti zruší prvostupňové rozhodnutí, je stavební úřad vázán názorem odvolacího správního orgánu, aby mohl případnou nezákonnost napravit.

VI. 2. B. Zajištění parkovacího stání

41. Žalobkyně též vznesla námitku, že požadavek na doložení řešení dopravy v klidu předložila v průběhu odvolacího řízení, a vytkla žalovanému, že se touto skutečností nezabýval. Pro úplnost soud konstatuje, že vzhledem k tomu, že žalobkyně nedoložila souhlas podle § 184a stavebního zákona, nemá řešení této otázky vliv na výsledek soudního řízení. Pro úplnost věci však soud k tomu konstatuje, že zcela zjevně žádost neobsahovala všechny náležitosti stanovené zákonem. Stavební úřad tedy oprávněně vyzval žalobkyni k odstranění vad žádosti a konkrétně požadoval, aby doložila do souhrnné technické zprávy odst. B.4 doplnění řešení dopravy v klidu a prokázala tak splnění normových požadavků a zabezpečení požadovaného počtu parkovacích stání dle ČSN 736110 a konkrétní způsob zajištění parkování s ohledem na to, že vznikla nová bytová jednotka. K tomu stavební úřad poskytl žalobkyni přiměřenou lhůtu a rovněž ji poučil o důsledcích nedoložení jmenovaných podkladů.
42. Žalobkyně doložila dne 18. 7. 2023 kopii parkovací karty č. XF pro vozidlo XG. Stavební úřad k tomu uvedl, že tento doklad nedokládá zajištění parkovacího stání v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. To žalobkyně ostatně v žalobě nerozporevala. Opřela se o argument, že v odvolacím řízení poprvé předložila kopii dohody s J. M., bytem X, o tom, že jmenovaná přenechá zdarma žalobkyni užívání garáže na adrese X. Žalovaný k danému podkladu sdělil tak, že prvoinstanční stavební úřad neměl možnost se k tomuto dokumentu vyjádřit, a uzavřel, že nicméně v každém případě vzhledem k tomu, že žalobkyně nedoložila souhlas podle § 184a stavebního zákona, ani za předpokladu, že by byla doprava v klidu vyřešena, by to nezvrátilo rozhodnutí správního orgánu o zamítnutí žádosti.
43. Podle § 82 odst. 4, věty první, správního řádu přitom platí, že k „*novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.*“ Judikatura k tomu již mnohokrát dovodila (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2016, č. j. 7 Azs 99/2016-36, že „[ž]alovaný na základě podaného odvolání přezkoumával postup a rozhodnutí ministerstva, tj. vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného usnesení o zastavení řízení. Jak bylo výše uvedeno, předmětné usnesení

bylo vydáno v souladu se zákonem, neboť stěžovatel neodstranil podstatné vady své žádosti, které bránily pokračování v řízení. Skutečnost, že tak učinil až dodatečně v průběhu odvolacího řízení, na tom nemůže nic změnit, neboť chybějící listiny stěžovatel mohl a měl předložit v průběhu řízení v prvním stupni. Tyto listiny proto nelze považovat za nové důkazy podle § 82 odst. 4 správního řádu, ke kterým by bylo možno přihlídnout v průběhu odvolacího řízení.“ Soud proto nemůže vytknout žalovanému, pokud se nezabýval novou předloženou dohodou v odvolacím řízení, neboť zákon mu neukládá povinnost nově předložený podklad zohlednit s ohledem na koncentraci odvolacího řízení. Nicméně stěžejní v dané věci stále je, že nelze usuzovat, že by vyřešení parkovacího stání mělo vliv na výsledek správního řízení, a to z důvodu nedoložení souhlasu podle § 184a stavebního zákona, jakožto obligatorní náležitosti žádosti o dodatečné povolení stavby.

VII. Závěr a náklady řízení

44. Soud tedy shledal námitky žalobkyně neopodstatněnými. Jelikož v řízení nevyšly najevo ani žádné vady, k nimž musí soud přihlížet z úřední povinnosti, zamítl žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
45. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl na základě § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobkyně ve věci úspěch neměla (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 17. března 2026

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu