



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyně JUDr. Hany Kadaňové, Ph.D. a JUDr. Ing. Petry Kamínkové, Ph.D., LL.M. ve věci

žalobkyně: **Ing. L. B.**  
bytem xxx  
zastoupena advokátem Mgr. Andrejem Lokajíčkem  
sídlem Jugoslávská 620/29, Praha 2

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**  
sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

za účasti

osoby zúčastněné na řízení: **Společenství vlastníků XXX**  
sídlem XXX XXX  
zastoupena advokátem Mgr. Janem Varhaníkem, LL.M.  
sídlem Škrábkových 896/1, Praha 9

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 10. 2024, č.j. MHMP 1800031/2024

**takto:**

- 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:**

**Identifikace projednávané věci**

1. Žalobkyně se žalobou (podanou původně společně s manželem panem J. B., vůči němuž však Městský soud v Praze zastavil řízení pro nezaplacení soudního poplatku) domáhá zrušení v záhlaví

Shodu s prvopisem potvrzuje M.T., DiS.



vyžádal souhlasné rozhodnutí shromáždění SVJ k otázce udělení souhlasu nebo nesouhlasu s provedením stavby, případně nemohou požadovat, aby statuární orgán předložil souhlas nejvyššího orgánu SVJ, neboť k tomu nemá ze zákona pravomoc.

### Obsah žaloby

9. Základem námitek uplatněných v podané žalobě je argument, že správní orgány se při rozhodování řídily doslovným textem ust. § 184a odst. 1 stavebního zákona, aniž by zohlednily okolnosti daného případu, čímž stavebníky zkrátily na jejich právech. Správní orgány zejména nezohlednily, že souhlas, a to navíc pouze z šikanózních důvodů, odmítá vystavit pouze výbor SVJ, nejde tedy o projev vůle vlastníků jednotek, přičemž v posuzovaném případě výbor SVJ vůli vlastníků záměrně nezjišťuje, naopak jejímu zjištění aktivně brání.
10. Žalobkyně v podané žalobě popisuje, že stavebníci opakovaně marně žádali výbor o souhlas dle § 184a stavebního zákona. Stavebníci rovněž opakovaně marně žádali o zařazení hlasování o provedených úpravách na shromáždění SVJ. Výbor neuvedl důvody svého postoje, naopak doručil stavebnímu úřadu „nesouhlas se stavbou“, a to přes to, že tento nevyjadřuje vůli vlastníků, ale pouze vůli členů výboru. Stavebníci iniciovali u Městského soudu v Praze soudní řízení o nahrazení usnesení shromáždění SVJ o této otázce, rozhodnutí očekávají ještě do konce roku 2024.
11. Žalobkyně namítá, že v odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí stavebníci argumentovali zejména nezákonným jednáním výboru SVJ, smyslem a účelem § 184a stavebního zákona, jak byl vyložen Nejvyšším správním soudem, a tím, že tento účel byl v předmětném řízení naplněn, řízení proto nemělo být z tohoto důvodu zastaveno. Dále argumentovali případnou protiústavností citovaného ustanovení, pokud by mělo být skutečně vykládáno tak, že není nutný souhlas spoluvlastníků, ale pouze jedné osoby jednající za SVJ. Žalovaný se však s odvolací námitkou nevyporádal, jeho rozhodnutí je tak nepřezkoumatelné.
12. Dále žalobkyně namítá, že nevyčkal-li žalovaný na výsledek řízení o nahrazení usnesení shromáždění SVJ XXX, pak v podstatě aprobejuje nezákonný postup výboru SVJ. Sděluje tím, že to je cesta, jak dosáhnout svých osobních cílů, že správnímu orgánu nezákonnost jednání SVJ nevadí a poskytuje jí ochranu.
13. Žalobkyně namítá, že odmítání vydání souhlasu dle § 184a stavebního zákona členy výboru je šikanózní. Nesměřuje k ochraně práv členů SVJ, neboť provedené úpravy do práv ostatních členů SVJ nijak nezasahují, ale je zacíleno výhradně na poškození stavebníků, tj. na to, aby stavebníci nemohli ponechat provedené úpravy na místě. Výbor SVJ XXX neumožnil zařazení hlasování o této otázce na pořad jednání shromáždění, zřejmě z obavy, aby úpravy nebyly shromážděním schváleny, což si z osobních důvodů nepřejí členové výboru. Výbor nikdy nevznesl jediný objektivní argument, proč by provedené úpravy nemohly zůstat zachovány, netvrdil závadnost úprav, rozpor s požárními předpisy, s technickými požadavky na stavby, statikou domu, omezení či ohrožení ostatních spoluvlastníků atp. Snahu o dohodu výbor ignoroval.
14. Žalobkyně s odkazem na občanský zákoník a na stanovы SVJ XXX namítá, že rozhodnutí o tom, zda nějaký stavební záměr bude či nebude realizován (či ponechán), je rozhodnutím vlastníků, kteří rozhodují na shromáždění, nikoliv rozhodnutím výboru. Členové výboru SVJ si tak uzurpují právo rozhodování o společné věci, které jim dle zákona ani stanov nepřisluší, úmyslně obcházejí vlastníky a ve vztahu k stavebníkům prosazují vlastní zájmy, které vůli vlastníků nevyjadřují. Takové jednání představuje zneužití práva ze strany členů výboru SVJ. Žalovaný pochybil, když postup výboru SVJ zohlednil. Jeho rozhodnutí tak není ve veřejném zájmu a nezohledňuje specifika tohoto případu, nehájí práva spoluvlastníků budovy, místo toho vychází vstříc osobním zájmům členů výboru.
15. Žalobkyně poukazuje na rozdíl mezi tím, kdo uděluje souhlas v případě, kdy je věc ve spoluvlastnictví a v případě, kdy je v bytovém spoluvlastnictví. Pokud je věc ve spoluvlastnictví, dokládá žadatel souhlas potřebné většiny spoluvlastníků, kdy je tedy zachován princip většinového

Shodu s prvopisem potvrzuje M.T., DiS.

rozhodování spoluvlastníků o společné věci. Pokud je však věc v bytovém spoluvlastnictví, dokládá žadatel pouze souhlas SVJ, za které takový souhlas uděluje předseda výboru (popřípadě jiná osoba oprávněná jednat). Společenství vlastníků však není vlastník domu, ani jeho spoluvlastník, jedná se o právnickou osobu, která vykonává pouze správu domu. V rámci společenství vlastníků nicméně existuje orgán, který sdružuje vlastníky a je tak platformou pro vyjádření jejich vůle, a tím je shromáždění. Ze zákona také shromáždění náleží rozhodování o stavební úpravě společných částí domu a pozemku. Tato otázka nespadá do kompetence výboru, výbor pouze může projevit navenek vůli vlastníků vyjádřenou na shromáždění. Zatímco v případě rozhodnutí shromáždění může spoluvlastník požádat soud, aby rozhodnutí přezkoumal, v případě jednání výboru se proti takovému jednání nemůže bránit. Žalobkyně namítá, že žalovaného nezajímá vůle vlastníků věci v bytovém spoluvlastnictví, zajímá ho pouze názor jednoho člena výboru, který ani nemusí být spoluvlastníkem věci, přesto dle své libovůle může zmařit realizaci stavebního záměru.

16. Žalobkyně konstatuje, že v případě bytového spoluvlastnictví je tedy zákonem stanoven rozdílný přístup oproti nebytovému spoluvlastnictví, který diskriminuje vlastníky jednotek, neboť jejich vůle (na rozdíl od vůle výlučných vlastníků nebo běžných spoluvlastníků) není pro stavební řízení relevantní. Pokud se žalovaný existencí vůle vlastníka věci, tj. spoluvlastníků budovy v bytovém spoluvlastnictví, nezabývá s odůvodněním chybějící kompetence, je takový rozdílný přístup k různým typům spoluvlastnictví věci v rozporu s právem na vlastnictví, které je zaručeno v článku 11 Listiny základních práv a svobod, podle kterého má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Dle žalobkyně i v případě bytového spoluvlastnictví (stejně jako v případě jiného typu vlastnictví) by stavební úřady měly zkoumat, zda existuje vůle (většiny) spoluvlastníků a zda vůle projevená členem výboru odpovídá takovéto vůli spoluvlastníků, a pokud jim to § 184a stavebního zákona neumožňuje, pak je protiústavní.
17. Žalobkyně následně polemizuje se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022 č.j. 6 As 126/2020-47, má za to, že pokud dle Nejvyššího správního soudu nemusí udělený „souhlas“ odpovídat vůli vlastníků (tj. usnesení shromáždění), pak takový souhlas o ničem nevypovídá, přestože má klíčovou roli, pro srovnání žalobkyně odkazuje na předchozí právní úpravu, která zakotvovala „doklad o právu“. Dle žalobkyně je účel ust. § 184a stavebního zákona naplněn již tím, že je prokázáno, že SVJ o probíhajícím řízení ví. Při výkladu právní normy by měl přitom být upřednostněn výklad *e racione legis* (tj. výklad dle smyslu a účelu právní normy, nikoliv dle jejího doslovného znění). Pokud by totiž měl být výklad opačný, tj. že stavebníci musejí doložit pouze a jenom kladné stanovisko předsedy výboru SVJ, pak by to znamenalo, že předseda výboru sám dle svého momentálního rozpoložení a osobních sympatií rozhoduje o tom, zda stavebníci mohou či nemohou stavební záměr realizovat. Takový výklad však vkládá do rukou předsedy výboru naprosto neadekvátní moc a vede k nespravedlivým a nezákonným konsekvencím.
18. Žalobkyně namítá, že není-li dle Nejvyššího správního soudu úkolem stavebního úřadu řešit soukromoprávní vztahy, ale posoudit stavební záměr z hlediska veřejného práva, pak je zcela nelogické spojovat s absencí souhlasu dle § 184a stavebního zákona tak fatální důsledky, jako je zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby a rozhodnutí o odstranění stavby, v situaci, kdy stavebník všechny ostatní potřebné doklady doložil a z jednání SVJ je zjevné, že o probíhajícím řízení ví a se záměrem (resp. s tím, co je předmětem dodatečného povolení) je seznámeno. Spoluvlastníci nemovitosti budou koneckonců účastníky řízení, mohou se tedy k projednávané věci vyjadřovat a vznášet námítky.
19. Dle žalobkyně je tedy třeba vykládat ust. § 184a stavebního zákona buď tak, že (ne)souhlas společenství dle § 184a stavebního zákona musí respektovat vůli vlastníků vyjádřenou na shromáždění, kterou musí stavební úřady zjišťovat, nebo ji respektovat nemusí, ale pak s jeho absencí nelze spojovat takové důsledky, jako je zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby v situaci, kdy je zřejmé, že společenství vlastníků o probíhajícím řízení a o záměru ví. Jiný závěr by vedl k protiústavním důsledkům.

20. Žalobkyně shrnuje, že postupem žalovaného byly porušeny zásady zakotvené v ust. § 2 správního řádu, neboť stavební úřad postupoval při posouzení žádosti o dodatečné povolení stavby příliš formalisticky, nerespektoval smysl a účel ust. § 184a stavebního zákona, článek 11 Listiny základních práv a svobod a okolnosti daného případu (šikanózní jednání členů výboru) a zvolil ten výklad (tj. výklad doslovný, jazykový), který vede k protiústavním důsledkům, kdy jediná osoba namísto spoluvlastníků rozhoduje o změnách společné věci a může dle své libovůle zmařit realizaci stavebního záměru týkajícího se společné věci.
21. Žalobkyně navrhuje, aby soud přerušil řízení o žalobě a předložil Ústavnímu soudu otázku souladu § 184a stavebního zákona s Listinou základních práv a svobod.

### **Vyjádření žalovaného k podané žalobě**

22. Ve vyjádření k podané žalobě žalovaný odkazuje na napadené rozhodnutí a navrhuje, aby soud žalobu zamítl.
23. Žalovaný vyzdvihuje význam řízení o nečinnostní žalobě, které předcházelo a které skončilo rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 19. 3. 2024 č.j. 15 A 10/2023-101, jehož obsahem je konstatování, že stavební úřad je nečinný a je povinen vydat rozhodnutí v řízení o dodatečném povolení stavby v tam stanovené lhůtě. Stavební úřad tedy byl shledán nečinným, když řízení o dodatečném povolení stavby přerušil do doby dokončení řízení u Městského soudu v Praze o nahrazení projevu vůle SVJ.
24. Žalovaný dále uvádí, že v daném případě je pro posouzení nezbytnosti doložení souhlasu dle ust. § 184a stavebního zákona podstatný charakter provedených stavebních úprav. Z protokolu o kontrolní prohlídce vyplývá, že v prostoru zastřešené terasy byly vyzděny parapety, osazena dvě okna a prosklené dvoukřídlé dveře a tím vznikla místnost navazující na místnost 901.4 (ložnice). Dále byla vedle výstupu na terasu z místnosti č. 901.2 (obývací pokoj s kuchyňským koutem) provedena nástavba skladu a sauny s venkovní sprchou s přístupem z terasy. Vzhledem k tomu, že z popsáného charakteru provedené stavby vyplývá, že se jedná o změnu dokončené stavby bytového domu, je zapotřebí doložit také souhlas dle ust. § 184a stavebního zákona.
25. K charakteru souhlasu dle ust. § 184a stavebního zákona žalovaný odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí, objasňuje, že své závěry o podstatě ust. § 184a stavebního zákona přejal z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 19. 3. 2024 č.j. 15 A 10/2023-101.

### **Replika žalobkyně**

26. V replice žalobkyně opakuje žalobní argumentaci a uvádí, že stavebníci se stali obětí svévolného a nezákonného postupu členů výboru a tyto okolnosti jsou právě těmi specifickými okolnostmi, které by měly být vzaty v úvahu při posuzování této věci. Nelze k stavebníkům přistupovat tak, že situaci zavinili sami svým počátečním jednáním, to by učinilo celé řízení o dodatečném povolení stavby iluzorním. Žalobkyně zdůrazňuje, že právní řád žádnou uspokojivou variantu obrany nenabízí. Jestliže předseda výboru souhlas dle § 184a stavebního zákona nevydá, bez ohledu na to, zda je to proti vůli vlastníků či zcela bez vůle vlastníků, zda k tomu má důvody objektivní či zcela osobní, zůstává žadatel bez možnosti se takovému jednání bránit, a to ani když se jedná ze strany výboru či jeho předsedy o postup nezákonný. Jakékoliv myslitelné civilní prostředky obrany, jako je žaloba na nahrazení projevu vůle shromáždění, změna ve výboru, náhrada způsobené škody, trestní oznámení pro porušení povinnosti při správě cizího majetku, z praktických důvodů naprosto neřeší vzniklý problém v této věci, tj. jak se včas domoci souhlasu dle § 184a stavebního zákona. Souhlas SVJ dle § 184a stavebního zákona má logiku pouze tehdy, pokud projev vůle SVJ odpovídá projevené vůli vlastníků. Pokud však toto stavební úřady nejsou oprávněny zkoumat, dává to členům výboru SVJ neoprávněně do rukou obrovskou moc prosazovat ve stavebním řízení výhradně svoji vlastní vůli. Souhlas SVJ, který se neopírá o vůli vlastníků, je totiž projevem vůle toliko předsedy výboru a je na místě se ptát, zda má mít předseda výboru právo zmařit z vlastní vůle řízení o dodatečném povolení stavby (či jakékoliv jiné řízení, kde je souhlas SVJ vyžadován).

V ideálním případě tento souhlas či jeho absence kopíruje vůli spoluvlastníků řádně projevenou na shromáždění, nicméně případ žalobkyně ukazuje, že tomu tak nemusí být vždy.

### **Vyjádření osoby zúčastněné na řízení**

27. SVJ XXX se ve vyjádření navrhuje zamítnutí žaloby. Ohrazuje proti nařčení ze šikanózního jednání, zdůrazňuje, že je plně v kompetenci výboru jako osoby oprávněné jednat za SVJ, zdali předmětný souhlas se záměrem stavebníkům udělit či nikoliv, přičemž tuto pravomoc výboru již aproboval i Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 6 As 126/2020-47 ze dne 11. 5. 2022. Naopak to byli právě stavebníci, kteří svévolným způsobem bez soukromého a i veřejnoprávního souhlasu realizovali stavební záměr na společném prostoru terasy bytového domu spočívající ve vybudování(dostavby) pokoje kanceláře, sauny a dvou skladů, a s vědomím, že nemají předchozí souhlas shromáždění podle tehdy platných stanov.
28. Dále se SVJ XXX vymezuje proti projektové dokumentaci předložené stavebníky pro dodatečné povolení stavby, uvádí, že tato obsahuje nepravdivé či neúplné skutečnosti, když například pokoj, který je stavebníky užíván jako pobytová místnost - kancelář, nazývá a popisuje jako zimní zahradu. Projektová dokumentace zamlčuje vybudování přírodního a zpětného potrubí teplé vody z ložnice do místnosti přistavěného pokoje na terase a též vybudování dalších přípojek a rozvodů internetu, osazení pokoje radiátorem včetně napojení na potrubí atd.
29. K zákonitosti napadeného rozhodnutí SVJ XXX mimo jiné uvádí, že pro účely stavebního řízení postačilo, byl-li souhlas, resp. nesouhlas se stavebním záměrem dán osobou oprávněnou jednat za SVJ. Nebylo z hlediska stavebního řízení povinností SVJ, aby otázku souhlasu s dodatečným povolením stavby předkládalo k rozhodnutí svému shromáždění, a stavebnímu úřadu nepříslušelo, aby doložení souhlasu shromáždění SVJ vyžadoval, případně, aby za účelem jeho obstarání přerušil řízení a opakovaně prodlužoval stavebníkům lhůtu.

### **Jednání před Městským soudem v Praze**

30. Při jednání konaném před Městským soudem v Praze dne 26. 3. 2025 žalobkyně prostřednictvím svého zástupce shrnula žalobní body, zdůraznila, že fakticky se jedná o sousedský spor, v němž předseda výboru SVJ zneužívá své postavení. Ohradila se proti tomu, jak žalovaný vykládá ust. § 184a stavebního zákona. Navrhla, aby soud spolu s napadeným rozhodnutím zrušil i rozhodnutí prvostupňové. Žalovaný při jednání odkázal na obsah napadeného rozhodnutí a na své písemné vyjádření. Zástupce osoby zúčastněné na řízení při jednání zůstal bez vyjádření.
31. Soud při jednání doplnil dokazování listinnými důkazy navrženými žalobkyní v žalobě, a to *fotografiemi terasy před zasklením, fotografiemi terasy po zasklení, fotografiemi budování skladu a sauny, fotografiemi zbudované sauny a terasy, fotografiemi z google maps, podnětem stavebnímu úřadu ze dne 16. 11. 2017, žádostí o svolání shromáždění včetně úvodního e-mailu ze dne 13. 2. 2023, stanovisky dotčených orgánů.*
32. Pro úplnost pak městský soud uvádí, že žalobkyně v žalobě navrhla i provedení jiných než v přechozích odstavcích tohoto rozsudku zmíněných listinných důkazů, a to *e-mailovou komunikaci mezi stavebníkem a předsedou výboru SVJ, žalobu na nabrání usnesení shromáždění rozhodnutím soudu, předžalobní výzvu ze dne 14. 5. 2021, e-mailovou komunikaci s předsedou výboru SVJ, stanov SVJ*, nicméně soud ověřil, že předmětné listiny navržené žalobkyní k důkazům jsou součástí správního spisu, tudíž nejsou předmětem dokazování při jednání před soudem.

### **Posouzení žaloby Městským soudem v Praze**

33. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „s. ř. s.“), přitom vycházel ze skutkového a

právního stavu v době vydání rozhodnutí. Vady, k nimž by byl povinen přihlídnout z moci úřední, soud neshledal.

34. Žaloba není důvodná.
35. Dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle jeho ust. § 330 odst. 3 se řízení a postupy zahájení přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 10. 5. 2022, řízení se dokončuje dle stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.).
36. Podle ust. § 184a odst. 1 stavebního zákona 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.
37. Podle ust. § 111 odst. 3 věta první stavebního zákona pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se oznamuje pouze stavebníkovi.
38. Podle § ust. 45 odst. 2 správního řádu nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě; současně může řízení přerušit (§ 64).
39. Podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu řízení o žádosti správní orgán usnesením zastaví, jestliže žadatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení.
40. V posuzované věci stavebníci dne 10. 5. 2022 požádali stavební úřad o dodatečné povolení stavby v bytovém spoluvlastnictví, přičemž stavebnímu úřadu nedoložili souhlas společenství vlastníků. Stavební úřad stavebníky dne 18. 5. 2022 vyzval k odstranění vad žádosti, specifikoval, že chybí souhlas společenství vlastníků. Stavebníci souhlas SVJ v průběhu celého řízení nedodali, naopak výbor SVJ již dne 3. 6. 2022 zaslal žalovanému nesouhlas s předmětnou stavbou. Městský soud v Praze následně v rozsudku ze dne 19. 3. 2024 vyhověl žalobě SVJ na ochranu před nečinností stavebního úřadu, a uložil stavebnímu úřadu rozhodnout v řízení o dodatečném povolení stavby do třiceti dnů od právní moci rozsudku, tj. do 20. 5. 2024. Ani v této lhůtě stavebníci nedodali stavebnímu úřadu souhlas SVJ, proto stavební úřad řízení o dodatečném povolení stavby rozhodnutím ze dne 3. 7. 2024 zastavil. Jeho rozhodnutí pak napadeným rozhodnutím potvrdil žalovaný.
41. O tom, že se v posuzované věci vzhledem ke skutkovým okolnostem jedná o stavbu vyžadující povolení změny dokončené stavby, není mezi účastníky sporu. Totéž platí i pro závěr, že stavební úpravy, které provedli stavebníci bez stavebního povolení, jsou provedeny ve společné části bytového domu. Z pohledu práva vlastnického tvoří předmětná stavba součást spoluvlastnictví všech vlastníků bytových jednotek, kteří jsou sdruženi v SVJ.
42. Ust. § 184a stavebního zákona jednoznačně pro daný případ ukládá žadatelům o dodatečné povolení změny dokončené stavby (zde stavebníkům), aby doložili mimo jiné souhlas společenství vlastníků. Jelikož jde o náležitost stanovenou zákonem, nedoložení takového souhlasu je třeba považovat za vadu podstatnou, která brání věcnému posouzení žádosti.
43. Jelikož stavebníci souhlas společenství vlastníků ve smyslu ust. § 184a odst. 1 stavebního zákona ani přes výzvu k doložení konkrétně vymezených chybějících podkladů nedoložili, neodstranili podstatnou vadu žádosti a jejich žádost tak nemohla být meritorně projednána. Stavebníci zůstali v tomto ohledu nečinní po dobu přibližně dvou a půl let od podání žádosti až po vydání rozhodnutí. S ohledem na to byl postup stavebního úřadu, jenž následně řízení pro podstatné vady

zastavil, zcela správný. Zároveň stavební úřad neměl důvodu dále vyčkávat, zda stavebníci souhlas SVJ nakonec obstarají a doloží. Stavební úřad byl totiž vázán rozhodnutím Městského soudu v Praze ve věci nečinnosti žaloby, v níž městský soud vyslovil závaznou lhůtu k vydání rozhodnutí a vyslovil též závazný právní názor, dle něž stavební úřad již od června 2022 disponoval nesouhlasem SVJ s dodatečným povolením stavby, a měl tedy všechny potřebné podklady, aby ve věci rozhodl.

44. Stavební úřad tedy nijak nepochybil, neboť konkrétně vymezil, které konkrétní listiny stavebníci k žádosti přes výzvu nedoložili, a poté uzavřel, že tato skutečnost představuje podstatnou vadu žádosti, pro niž není možné v řízení pokračovat, a to musí být v souladu s § 66 odst. 1 písm. c) zastaveno.
45. Žalovaný pak rovněž postupoval správně, pokud následně v odvolacím řízení rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Žalovaný posoudil odvolací námitky jako nedůvodné a shodně se správním orgánem 1. stupně shledal, že popsaná vada způsobila, že stavební úřad nemohl žádost stavebníků věcně projednat a v řízení dále pokračovat. Jediným možným a zákonným postupem proto bylo zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu. Městský soud uzavírá, že správní orgány postupovaly v souladu s právními předpisy.
46. K jednotlivým žalobním námitkám městský soud stručně uvádí následující.
47. Soud nepřisvědčil žalobní námitce, že se žalovaný k některým odvolacím námitkám v odůvodnění napadeného rozhodnutí vůbec nevyjádřil, resp. je opomenul. Podle přesvědčení městského soudu žalovaný své závěry v dostatečném rozsahu odůvodnil; jeho odůvodnění je srozumitelné, logické, a především zcela odůvodněně odkazuje na závazný pokyn správního soudu v dané věci, jímž byl žalovaný povinen se řídit – byl tedy povinen vydat rozhodnutí v soudem stanovené lhůtě, přičemž je skutečností, že v dané lhůtě stavebníci nedoložili požadovaný souhlas ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona. Za této situace skutečnost, že žalovaný nezaujal explicitní stanovisko k žalobkyní předestřené argumentaci, která oponuje právnímu názoru správního soudu, sama o sobě nestačí k tomu, aby bylo rozhodnutí žalovaného zrušeno. Je třeba připomenout, že úkolem správního orgánu není vyvrátit každý jednotlivý argument, který byl odvolatelem vymezen na podporu jeho odvolacích námitek, pokud odůvodnění napadeného rozhodnutí reaguje na obsah a smysl uplatněné argumentace a představí takovou argumentaci, která z hlediska pravidel logického usuzování obhájí správnost výroku přezkoumávaného rozhodnutí. Podle názoru Městského soudu v Praze napadené rozhodnutí tyto požadavky splňuje. Žalovaný v něm uvedl, z jakých skutečností vyšel a jak věc posoudil po právní stránce, dostatečným způsobem také reagoval na námitky žalobkyně, řádně se s nimi vypořádal. Napadené rozhodnutí tedy z hlediska přezkoumatelnosti ob stojí. (K otázce přezkoumatelnosti srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č.j. 2 Ads 58/2003-75, či ze dne 28. 8. 2007, č.j. 6 Ads 87/2006-36).
48. Soud nemohl přisvědčit ani žalobní námitce, dle níž měl žalovaný vyčkat na výsledek řízení o nahrazení usnesení shromáždění SVJ. Městský soud na tomto místě znovu připomíná judikaturu správních soudů, z níž žalovaný v dané věci vycházel, a s jejímiž závěry se městský soud plně ztotožňuje. V rozsudku ze dne 11. 5. 2022 č.j. 6 As 126/2020-47 Nejvyšší správní soud jednoznačně vysvětlil, že „*souhlas společenství vlastníků dle § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2018, k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví je udílen osobou oprávněnou jednat za společenství vlastníků.*“ Městský soud k tomu doplňuje, že citované judikatorní východisko týkající se souhlasu dle § 184a stavebního zákona dopadá shodně též na nesouhlasný projev vůle vyjádřený dle téhož ustanovení, jak ostatně vyslovil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 3. 1. 2024 č.j. 6 As 230/2023-33, týkajícího se přímo posuzované věci. A contrario, správní orgány ve stavebním řízení tedy nejsou oprávněny posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění SVJ (viz například rozsudek 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

Shodu s prvopisem potvrzuje M.T., DiS.

č.j. 6 As 79/2021-38), tudíž ani nejsou povinny vyčkat rozhodnutí civilních soudů o návrhu o nahrazení usnesení shromáždění SVJ.

49. Městský soud v Praze dále uvádí, že nesouhlasí ani s právní konstrukcí, na jejímž základě žalobkyně dovozuje, že souhlasu společenství vlastníků dle ust. § 184a odst. 1 věta třetí stavebního zákona právně odpovídá situace, kdy společenství vlastníků o probíhajícím řízení ví. Jak již judikoval Nejvyšší správní soud, v otázce udělení souhlasu není nejasností, které by žádaly doplňující výklad. Je jednoznačné, že vůči stavebnímu úřadu je třeba udělit souhlas, tedy kladné stanovisko nevzbuzující pochyby o akceptaci stavby, a takový souhlas musí být udělen osobou oprávněnou jednat za společenství vlastníků navenek; v daném případě tedy výborem SVJ. Pouhé povědomí společenství vlastníků o stavbě a o probíhajícím správním řízení nelze vykládat jako souhlas; termíny „povědomí“ a „souhlas“ nejsou právně neurčité pojmy, které by vyžadovaly výklad, a nejsou ani vzájemně zaměnitelné. Ani fikce souhlasu, například po uplynutí určité doby, se zde neuplatní, neboť ji zákon neumožňuje. Jinak řečeno, požaduje-li zákon jako nezbytnou podmínku doložení souhlasu určitého subjektu, nelze tento požadavek vyložit jinak, než je dotčený subjekt aktivně a jednoznačně vyjádří svůj souhlas. Žalobní námitce, dle níž měl žalovaný vyhodnotit povědomí společenství vlastníků jako jejich konkludentní souhlas se stavbou, tedy soud nemohl přisvědčit.
50. Soud shledává nedůvodnou i žalobní námitku o šikanózním a svévolném postupu výboru SVJ v dané věci, která se prolíná celou žalobou. Zprv je třeba zohlednit, že výbor SVJ je statutárním orgánem oprávněným jednat za tuto právnickou osobu ve smyslu § 1205 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Statutární orgán zastupuje právnickou osobu (SVJ) navenek. Případný nesoulad mezi vůlí projevenou statutárním orgánem vůči třetím osobám a vůlí, kterou uvnitř právnické osoby vyjadřují její členové, je tudíž otázkou posouzení soukromoprávních práv a povinností (soukromoprávní odpovědnosti), nikoli veřejných subjektivních práv a povinností. Správní orgány proto ve stavebním řízení nemohou zkoumat, zda si statutární orgán SVJ vyžádal souhlasné rozhodnutí shromáždění SVJ k otázce udělení souhlasu nebo nesouhlasu s provedením stavby, případně nemohou požadovat, aby statutární orgán předložil souhlas nejvyššího orgánu SVJ, neboť k tomu jim zákon nedává pravomoc. Z uvedeného vyplývá, že žalovaný nebyl oprávněn v řízení posuzovat, zda je vůle projevená výborem SVJ ve stanovisku ze dne 3. 6. 2023 souladná s vůlí členů SVJ, jak žalobkyně namítá. A zadruhé, při posouzení vznesené žalobní námitky soud považuje za zcela klíčové, že v řízení nebylo doloženo opozitní kladné stanovisko, které by výboru SVJ odporovalo a které by tak splnilo podmínku ust. § 184a odst. 1 stavebního zákona a vyslovilo by souhlas s provedenou stavbou. Takový souhlas v řízení zkrátka od května 2022 až do vydání napadeného rozhodnutí v říjnu 2024 doložen nebyl a chybí. I kdyby tedy žalovaný hypoteticky byl oprávněn hodnotit povahu nesouhlasu SVJ a nepřihlédl k němu jakožto k aktu svévolnému a šikanóznímu, jak se dovolává žalobkyně, bylo by takové hodnocení zcela nadbytečné, neboť by zde stále nebyla naplněna zákonná podmínka ust. § 184a odst. 1 stavebního zákona, tj. chyběl by příslušný souhlas. Řízení o dodatečném povolení stavby by tudíž i v takovém případě muselo být zastaveno pro existenci podstatných vad žádosti, které stavebníci přes výzvu neodstranili a které brání pokračování v řízení.
51. Konečně soud nevyslyšel ani žalobní námitku, v níž žalobkyně označuje za protiústavní stav, kdy na bytové spoluvlastnictví dopadá speciální úprava souhlasu společenství vlastníků. Městský soud k tomu uvádí, že smyslem ust. § 184a věta třetí stavebního zákona je výrazně zjednodušit povolování staveb v bytovém spoluvlastnictví. Tento účel je vhodně naplněn právě skutečností, že k žádosti o dodatečné povolení stavby se nedokládá souhlas všech (většiny) spoluvlastníků, nýbrž souhlas společenství vlastníků jednotek, jako právnické osoby. Výbor SVJ je voleným kolektivním statutárním orgánem, který zastupuje zájmy všech vlastníků jednotek, jeho pravomoci jsou stanoveny stanovami SVJ a zákonem. Je zcela legitimní požadavek zákonodárce, aby vůlí ve smyslu § 184a stavebního zákona vyjádřil vlastník pozemku nebo stavby, neboli osoba, která je oprávněná jednat za právnickou osobu, jež je vlastníkem pozemku nebo stavby. Takové uspořádání umožňuje

efektivní správu a rozhodování o běžných záležitostech, aniž by bylo nutné svolávat shromáždění všech vlastníků. Souhlas či nesouhlas výboru SVJ ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona nadto ani nemá soukromoprávní účinky, a nezasahuje tedy do vlastnického práva samotného. Městský soud tedy považuje postup zakotvený v ust. § 184a odst. 1 věta třetí v souladu se zásadou efektivity a rychlosti, a neshledává nedůvodně slabší ochranu bytového spoluvlastnictví oproti spoluvlastnictví podílovému. Z těchto důvodů soud nepřistoupil k přerušení řízení a podání návrhu k Ústavnímu soudu na zrušení ust. § 184a odst. 1 věta třetí stavebního zákona, jak navrhla žalobkyně.

#### **Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení**

52. Městský soud v Praze tak uzavírá, že žalobkyně se svými námitkami neuspěla. Městský soud v Praze proto žalobu zamítl jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
53. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobkyně nebyla ve sporu úspěšná a žalovanému správnímu orgánu žádné náklady v řízení nevznikly.
54. Rozhodnutí o nepřiznání náhrady nákladů řízení osobě zúčastněné je odůvodněno ust. § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V předmětné věci jí soud žádné povinnosti neuložil a důvody zvláštního zřetele hodných nebyly shledány.

#### **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). Případně-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](http://www.nssoud.cz).

Praha dne 26. března 2025

JUDr. Ladislav Hejtmánek v. r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje M.T., DiS.