



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Valentové a soudců JUDr. Lenky Matyášové Ph.D. a JUDr. Jakuba Camrdy Ph.D. v právní věci žalobce: **INTEGRA Co. s. r. o.**, se sídlem Praha 3 - Žižkov, Domažlická 1053/15, zastoupeného Mgr. Lukášem Zscherpem, advokátem Advokátní kanceláře PRIME LEGAL se sídlem v Plzni, Lochotínská 18, proti žalovanému: **Magistrát města Plzně**, se sídlem Plzeň, Škroupova 4, zastoupenému JUDr. Ivanou Čadkovou, advokátkou v Plzni, Modřínova 2, za účasti osob zúčastněných na řízení: 1) M. Š., 2) M. K., 3) P. K., 4) Statutární město Plzeň, se sídlem Plzeň, Škroupova 5, v řízení o kasační stížnosti žalobce jako stěžovatele proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 17. 3. 2008, č. j. 30 Ca 78/2006 - 122,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III.** Osoby zúčastněné na řízení: M. Š., M. K., P. K. a Statutární město Plzeň **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

**O d ů v o d n ě n í :**

Rozsudkem ze dne 17. 3. 2008 krajský soud pro nedůvodnost zamítl žalobu stěžovatele proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 6. 2006, sp. zn. STAV/1772/06, neboť ve světle žalobních bodů shledal napadené rozhodnutí žalovaného zákonným.

Rozhodnutím žalovaného bylo zamítnuto odvolání stěžovatele, M. K., P. K. a M. Š. a potvrzeno rozhodnutí Úřadu městského obvodu Plzeň 3 (dále též „rozhodnutí správního orgánu I. stupně“) ze dne 3. 3. 2006, č. j. 7493/2005-UMO3/OVD-Vo/Sm, jímž byla zamítnuta žádost stěžovatele o vydání stavebního povolení na stavbu: stavební úpravy v přízemí domu Klatovská 38, č. p. 620, Plzeň, na pozemku č. p. 9927 v k. ú. Plzeň.

Stěžovatel rozsudek krajského soudu napadl včasnou kasační stížností výslovně jednak z důvodu nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky krajským soudem v předcházejícím řízení dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) a dále z důvodu vady řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v napadeném rozhodnutí vycházel, nemá oporu ve spisech, resp. je s nimi v rozporu, nebo, že při jejím zjišťování byl porušen zákon v ustanoveních o řízení před správním orgánem takovým způsobem, že to mohlo ovlivnit zákonnost, a pro tuto důvodně vytyčanou vadu soud, který ve věci rozhodoval, napadené rozhodnutí správního orgánu měl zrušit dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s.

Namítané nesprávné posouzení právní otázky krajským soudem stěžovatel spatřuje v tom, že krajský soud nesprávně v předcházejícím řízení dospěl k závěru ohledně nedostatku souhlasu žalovaného (správně Statutárního města Plzeň) se zřízením stavebních úprav na adrese Plzeň, Klatovská 620/38 o jejichž povolení požádal stěžovatel žádostí o vydání stavebního povolení ze dne 9. 12. 2005.

Stěžovatel má za to, že splnil své povinnosti ohledně doložení svého spoluvlastnictví k budově v níž měla stavba proběhnout, a že doložil souhlas ostatních spoluvlastníků týchž nemovitostí s předmětnými stavebními úpravami.

Dle stěžovatele je pro posouzení sporu klíčové posouzení pravidel nakládání se společnou věcí dle § 136 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“), kdy Statutární město Plzeň jakožto spoluvlastník předmětných nemovitostí ignorovalo princip nakládání společnou věcí rozhodováním spoluvlastníků po projednání věci se všemi spoluvlastníky.

Statutární město Plzeň udělilo souhlas se stavebními úpravami. Podáním ze dne 24. 2. 2006 však následně sdělilo stavebnímu úřadu, že s vydáním stavebního povolení nesouhlasí. Stěžovatel konstatuje, že pokud bylo jednou 100 % hlasů spoluvlastníků rozhodnuto o tom, že v předmětném domě budou učiněny stavební úpravy, není možné bez projednání věci se všemi spoluvlastníky takové rozhodnutí platným způsobem změnit. Statutární město Plzeň ignorovalo známou praxi nakládání společnými věcmi ve spoluvlastnictví (dle § 139 odst. 2 ObčZ) i ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR, dle které úkon nakládání společnou věcí bez projednání všemi spoluvlastníky je úkonem absolutně neplatným, a tak nešetřilo práva osob zúčastněných na stavebním řízení, stejně jako jejich majetek.

Ve své kasační stížnosti stěžovatel odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 334/96 ze dne 14. 7. 1997, ze kterého je patrné, že „o neshodě podílových spoluvlastníků nerozhoduje stavební úřad a řešení takových neshod v jeho kompetenci není“. V posuzované věci se dle stěžovatele jednalo o citovaný případ neshod mezi spoluvlastníky a stavební úřad nebyl oprávněn tuto věc posoudit sám a stavební povolení bez dalšího nevydat.

Dle stěžovatele stavební úřad nepostupoval správně a zákonně, když podle tehdy platné úpravy (§ 137 zákona č. 50/1976 Sb., v tehdy platném znění) řízení nepřerušil a neodkázal účastníka stavebního řízení na soud z důvodu, že se nepodařilo odstranit občanskoprávní námitky. Za situace, kdy stavební úřad ve věci jednal, rozhodl v rozporu se zákonem o zamítnutí žádosti o stavební povolení. Dle stěžovatele toto pochybení stavebního úřadu nesprávně právně zhodnotil i krajský soud, resp. se vůbec touto problematikou nezabýval.

V kasační stížnosti stěžovatel dále namítá, že argument krajského soudu ohledně iracionality stavebních úprav je lichý, neboť stavební úpravy by předmětný dům zhodnotily.

Za zásadní považuje stěžovatel fakt, že podání žaloby na ostatní podílové spoluvlastníky není žádnou právní skutečností, ale právním úkonem, ke kterému se většinový vlastník sám svobodně rozhodl, tedy nedošlo ke změně okolností ve smyslu argumentace krajského soudu. (Výše uvedená argumentace stěžovatele se vztahuje k následující části odůvodnění rozsudku krajského soudu: „*Počátkem roku 2006 se ovšem pro většinového spoluvlastníka nemovitostí změnila skutkové okolnosti, protože podal Okresnímu soudu Plzeň-město (sp. zn. 20 C 26/2006) žalobu vůči ostatním (menšinovým) spoluvlastníkům nemovitostí (INTEGRA Co. s. r. o., M. K., P. K., M. Š.). Při takové zásadní změně situace nikdo nemohl nutit statutární město Plzeň, aby souhlasilo s vydáním stavebního povolení na stavební úpravy přízemí domu, jehož je většinovým spoluvlastníkem, resp. aby souhlasilo se stavebními úpravami domu.*“)

Z hlediska procesního stěžovatel namítá, že se krajský soud nevypořádal s nesrovnalostmi, které panují mezi rozhodnutím správního orgánu I. stupně a rozhodnutím žalovaného.

Prvoinstanční stavební úřad dle stěžovatele zamítl žádost o vydání stavebního povolení z důvodu údajného nedostatku souhlasu jednoho ze spoluvlastníků, resp. jeho vzetí zpět v průběhu stavebního řízení.

Odvolací stavební úřad – žalovaný dle stěžovatele potvrdil zamítavé stanovisko správního orgánu I. stupně s tím, že většinový spoluvlastník vyjádřil nesouhlas se stavebními úpravami, a to v průběhu stavebního řízení. Odvolací správní orgán však výslovně uvedl, že Statutární město Plzeň je z 8/9 vlastníkem předmětných nemovitostí a s navrhovanými stavebními úpravami nesouhlasí. Tento závěr je však dle stěžovatele v přímém rozporu s principy nakládání společnou věcí dle § 139 odst. 2 ObčZ a odvolací správní orgán – žalovaný tak vlastně věc vyložil jinak než prvoinstanční správní orgán, shledal i jiné důvody nevyhovění žádosti o vydání stavebního povolení.

Stěžovatel ve své kasační stížnosti považuje za nepřijatelný i takový postup, kdy majetkový odbor Magistrátu města Plzně sdělil všem odborům to, že je se spoluvlastníky předmětné nemovitosti vedeno soudní řízení a tedy je informoval, že „nelze dát za většinového vlastníka souhlasné stanovisko ke stavebnímu řízení“. Takový závěr dle stěžovatele majetkový odbor nebyl oprávněn učinit, jde o smíšení kompetencí státní správy a samosprávy a nezákonnost spočívající ve zneužití pravomoci orgánů státní správy.

Stěžovatel navrhuje, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti stěžovatele uvedl, že krajský soud řádně a zákonně posoudil právní otázky, které bylo třeba řešit v řízení o povolení stavby.

K jednotlivým důvodům stěžovatele žalovaný sděluje, že stavební úřady se necítí být oprávněnými posuzovat vztahy mezi spoluvlastníky a z důvodu vlastnictví města je třeba důrazně oddělovat ty orgány města, které hospodaří s majetkem, a ty orgány, které vykonávají veřejnou správu v přenesené působnosti.

Žalovaný rozvíjí, že stavební úřad k vydání stavebního povolení potřebuje podklady a náležitosti uvedené ve stavebním zákoně, mimo jiné průkaz oprávnění stavebníka provést požadovanou stavbu. Rozhodující je stav v době vydání rozhodnutí, nikoliv v době podání žádosti. Stav v době vydání rozhodnutí byl takový, že stavebník jednoznačně neprokázal oprávnění provést požadovanou stavbu, jelikož nedisponoval v té době souhlasem v souladu

s pravidly nakládání společnou věcí ve spoluvlastnictví více osob. V případě neprokázání takového oprávnění není důvodu řešit neshody mezi spoluvlastníky, protože nebyla splněna jedna ze základních podmínek pro vedení řízení vůbec.

Stavební úřad není oprávněn posuzovat, jakým způsobem se k sobě spoluvlastníci chovají, zda jejich vzájemné jednání je morální či ne, ani to, zda navrhované stavební úpravy mohou jejich společnou věc zhodnotit či naopak. Činnost stavebního úřadu se odvíjí od posouzení, zda lze stavbu provést technicky a zda v době rozhodování jsou splněny všechny další náležitosti dle stavebního zákona. Pokud jedna náležitost chybí, nelze stavební povolení vydat. V daném případě se nejednalo o neshodu mezi účastníky řízení, ale o neprokázání jedné z důležitých náležitostí, bez které nelze povolení vydat.

Žalovaný konstatuje, že k hodnocení postupu jednoho ze spoluvlastníků (Statutárního města Plzeň) stavební úřad nebyl a není oprávněn.

K rozporu mezi odůvodněním rozhodnutí obou orgánů ve stavebním řízení žalovaný uvádí, že obě rozhodnutí spolu tvoří jeden celek, vzájemně se doplňují a navazují na sebe. Rozhodující orgány žádný rozpor ve svých stanoviscích nespátřují. Majetkový odbor jako zástupce vlastníka nemovitosti se může obracet na orgány veřejné správy jako každý jiný vlastník.

Žalovaný navrhuje, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a dospěl k závěru, že kasační stížnost stěžovatele není důvodná.

Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval tvrzeným nesprávným posouzením právní otázky krajským soudem v předcházejícím řízení ve smyslu ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.

Konkrétně stěžovatel nesouhlasí se závěrem krajského soudu ohledně nedostatku souhlasu se zřízením stavebních úprav na adrese Plzeň, Klatovská 620/38, o jejichž povolení požádal stěžovatel žádostí o vydání stavebního povolení ze dne 9. 12. 2005.

Krajský soud k posuzované právní otázce v odůvodnění přezkoumávaného rozsudku uvedl následující :

*„V rámci řešení žalobních bodů je namístě nejprve připomenout, že stavebník musí prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo, že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu [§ 58 odst. 2, § 139 písm. b) stav. zák. z roku 1976]. K žádosti připojí stavebník doklad, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo, že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu nebo provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní [§ 16 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, dále pouze vyhl. č. 132/1998 Sb.].*

*Jedním ze základních zákonných předpokladů k vydání stavebního povolení, je tedy prokázání vlastnického práva k pozemku či stavbě, jež mají být zasaženy požadovanými stavebními úpravami. Pokud je pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví více osob, musí s ní ostatní spoluvlastníci samozřejmě souhlasit [§ 139 písm. b) stav. zák. z roku 1976, § 136 a násl. občanského zákoníku].*

*Toto právo stavebníka musí existovat nejen při podání žádosti o vydání stavebního povolení, ale i při vydání rozhodnutí stavebního úřadu o takové žádosti, protože v opačném případě by žádost nemohla být úspěšná § 62 odst. 4 stav. zák. z roku 1976). ....*

*... stavebník před vydáním rozhodnutí o své žádosti neměl povinný zákonný souhlas spoluvlastníka nemovitosti ke stavebním úpravám, resp., že je vlastníkem domu, jež má být zasažen jím požadovanými stavebními zásahy. Opak (tj. souhlas tohoto většinového spoluvlastníka) stavebník neprokázal (§ 58 odst. 2 stav. zák. z roku 1976).*

*Za uvedené situace proto stavební úřad správně žádost o vydání stavebního povolení zamítl, neboť prokazování ostatních povinných zákonných předpokladů nezbytných k získání stavebního povolení bylo nadbytečné (§ 62 odst. 4 stav. zák. z roku 1976).“*

Nejvyšší správní soud v posuzované věci dospěl ke stejnému závěru jako krajský soud ohledně nedostatku souhlasu většinového spoluvlastníka v době vydání rozhodnutí stavebního úřadu, a to s provedením stavebních úprav, o jejichž povolení požádal stěžovatel žádostí o vydání stavebního povolení ze dne 9. 12. 2005.

Ze správního spisu je zřejmé, že dne 13. 12. 2005 obdržel stavební úřad od stěžovatele jako stavebníka písemnou žádost ze dne 9. 12. 2005 o vydání stavebního povolení ke stavebním úpravám přízemí domu Klatovská 38 v Plzni. K žádosti byly připojeny i kopie listin vyjadřujících souhlas spoluvlastníků se stavbou – M. K., M. Š. a P. K. ze dne 5. 5. 2005 a Statutárního města Plzeň ze dne 19. 7. 2005 s tím, že originály těchto písemností se nacházejí ve spisech č. j. 3948/2005-UO03/OVD-Hb a 2587/2005-UM03/OVD-Tf. Dne 23. 1. 2006 stavební úřad písemně oznámil zahájení řízení. V oznámení stanovil účastníkům lhůtu 15 dnů pro podání námitek a připomínek s tím, že k později podaným nebude přihlížet. Dne 28. 2. 2006 bylo stavebnímu úřadu doručeno stanovisko účastníka řízení Statutárního města Plzeň ze dne 24. 2. 2006, zn. OPR/70606 o tom, že nesouhlasí s vydáním stavebního povolení. Účastník řízení uvedl, že je vlastníkem 8/9 předmětné nemovitosti a s navrhovanými stavebními úpravami nesouhlasí z důvodu vedení soudního sporu s ostatními spoluvlastníky.

Z obsahu správního spisu tedy vyplývá, že stěžovatel současně s podáním žádosti o stavební povolení stavby „Stavební úpravy přízemí domu Klatovská 38“ v této žádosti tvrdil, že má souhlas ostatních spoluvlastníků k této stavbě, přičemž předložil fotokopie vyjádření ostatních spoluvlastníků a uvedl, kde se nacházejí originály těchto dokumentů. To znamená, že souhlas Statutárního města Plzeň ze dne 19. 7. 2005 byl již použit v jiném (zřejmě) stavebním řízení. Stěžovatel pak má za to, že Statutární město Plzeň bylo tímto svým souhlasem vázáno i v tomto stavebním řízení zahájeném stěžovatelem dne 13. 12. 2005, přesněji, že názor v něm zaujatý nemohlo pro toto stavební řízení změnit. Stěžovatel argumentoval tím, že Statutární město Plzeň jakožto spoluvlastník předmětných nemovitostí nemohlo ignorovat princip nakládání společnou věcí rozhodováním spoluvlastníků po projednání věci se všemi spoluvlastníky (dle § 136 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění). S touto argumentací stěžovatele Nejvyšší správní soud nesouhlasí. Prvostupňový správní orgán – stavební úřad byl v této věci povinen zkoumat, zda jsou splněny podmínky pro vyhovění žádosti stěžovatele o stavební povolení stavby „Stavební úpravy přízemí domu Klatovská 38“ podle zákona tehdy účinného, to je zákona č. 50/1976 Sb. Podle § 58 odst. 2 tohoto zákona stavebník musí prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní. Toto ustanovení stavebního zákona bylo upraveno zákonem č. 83/1998 Sb. s účinností od 1. 7. 1998, přičemž důvodová zpráva k § 58 zákona č. 83/1998 Sb. uvedla, že touto novelizací „Aktualizuje a zpřesňuje se požadavek na stavebníka, aby stavebnímu úřadu

prokázal, že je vlastníkem pozemku či stavby, anebo má k pozemku či stavbě jiné právo opravňující jej zřídit navrhovanou stavbu.“ Bylo tedy na stavebníkovi – stěžovateli prokázat v daném případě, když chtěl povolit stavbu na nemovitostech, které byly v podílovém spoluvlastnictví, že má k takové stavbě právo, že ostatní spoluvlastníci se stavbou souhlasí. Toho si byl stěžovatel vědom a v žádosti poukázal na souhlas ostatních spoluvlastníků, který byl v originálu založen v jiném spisu a k žádosti přiložil fotokopie souhlasů spoluvlastníků udělených pro jiné (zřejmě také stavební řízení). Řízení, jehož zahájení stavební úřad písemně oznámil dne 23. 1. 2006 na žádost stavebníka ze dne 9. 12. 2005 došlo stavebnímu úřadu dne 13. 12. 2005, bylo samostatným stavebním řízením. Po oznámení zahájení řízení a jeho doručení účastníkům byl prvostupňovému správnímu orgánu – stavebnímu úřadu doručen přípis Statutárního města Plzeň ze dne 24. 2. 2006, o jehož obsahu nevznikají žádné pochybnosti, neboť jasně vyjadřuje, že s požadovanou stavbou pro rozpory s ostatními spoluvlastníky nesouhlasí. K tomuto přípisu byl stavební úřad povinen přihlídnout při posuzování splnění podmínky stavebníkem podle § 58 odst. 2 stavebního zákona pro jeho obsahovou souvislost a časovou následnost s ostatními úkony v uvedené věci. Prvostupňový správní orgán – stavební úřad nemohl dojít v daném případě k jinému závěru, než že účastník řízení – spoluvlastník nemovitostí Statutární město Plzeň nesouhlasí s požadovanou stavbou, když nesouhlas vyjádřilo v průběhu stavebního řízení před vydáním rozhodnutí, a tedy, že stavebník neprokázal právo podle § 58 odst. 2 stavebního zákona. Stavebnímu úřadu nepřísluší řešit rozpory mezi spoluvlastníky a stavební úřad je v konkrétním případě ani neřešil. Vycházel jen ze skutečností, které v průběhu stavebního řízení vyšly najevo. Stavební úřad ve stavebním řízení (§ 60 a násl. stavebního zákona) hodnotí doklad, jímž stavebník prokazuje své právo k pozemku nebo ke stavbě, jako každý jiný důkaz, tedy podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti (§ 34 odst. 5 správního řádu zákona č. 71/1967 Sb., podle něhož v řízení postupoval).

Podle názoru Nejvyššího správního soudu tak krajský soud ve svém rozsudku dospěl ke správnému závěru ohledně nedůvodnosti žalobní námitky stěžovatele proto, že stavebník neměl souhlas většinového spoluvlastníka nemovitosti k zamýšleným stavebním úpravám a za uvedené situace nezbylo stavebnímu úřadu než žádost o vydání stavebního povolení zamítnout, neboť stavebník neprokázal splnění povinného zákonného předpokladu nezbytného k získání stavebního povolení (§ 58 zák. č. 50/1976 Sb.). Krajský soud přitom vycházel nejen z § 58 odst. 2 stavebního zákona, ale i z § 16 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 132/1998 Sb. upravujícího, jaké doklady je stavebník povinen k žádosti o stavební povolení připojit.

Krajský soud správně posoudil i význam souhlasu spoluvlastníka stavby nebo pozemku z hlediska vlastnických práv a došel ke správnému závěru, že k nesouhlasu spoluvlastníka přihlíží stavební úřad i po uplynutí lhůty stanovené k uplatnění námitek či připomínek.

Ve své argumentaci, že Statutární město Plzeň ignorovalo ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR, dle které úkon nakládání společnou věcí bez projednání všemi spoluvlastníky je úkonem absolutně neplatným, stěžovatel nekonkretizoval ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR číslem jednacím či spisovou značkou, proto by se k ní v souladu s právní zásadou „každý necht’ si střeží svá práva“ Nejvyšší správní soud ani neměl vyjadřovat. Stěžovatel však možná chtěl poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2003 sp. zn. 22 Cdo 1658, podle něhož: “Pokud by menšinovému spoluvlastníku nebyla vůbec dána možnost vyjádřit se k zamýšlené investici (druhu a výši), pak i za situace, kdy by s takovou investicí souhlasila většina spoluvlastníků, počítaná podle velikosti podílů, nejde o rozhodnutí většiny ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák., ale šlo by z hlediska hospodaření spoluvlastníků se společnou věcí o neplatný právní úkon.“ Odkaz stěžovatele na toto rozhodnutí však není pro řešení posuzované věci účastníků přiléhavý.

Majetek a práva osob zúčastněných na stavebním řízení poškozených dle stěžovatele neudělením souhlasu se stavebními úpravami nelze ochránit v projednávané věci v řízení o kasační stížnosti stěžovatele proti rozhodnutí krajského soudu ani v řízení před krajským soudem rozhodujícím ve správním soudnictví o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu ve smyslu ustanovení § 65 s. ř. s.

Obdobnou otázkou se ve své rozhodovací praxi zabýval již i Nejvyšší správní soud, když ve svém rozhodnutí ze dne 10. 11. 2004, č. j. 3 As 50/2003 – 57, publikovaném ve Sb. NSS pod č. 957/2006 a dostupném na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz), dospěl k závěru, že nedoložení většinového souhlasu spoluvlastníků domu, kteří jimi jsou v době rozhodování stavebního úřadu, podle § 139 odst. 2 občanského zákoníku, s dodatečným povolením stavebních úprav provedených nájemcem brání rozhodnutí o jejich dodatečném povolení podle § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona.

Nejvyšší správní soud tak neshledal stížní námitku nesprávného posouzení právní otázky krajským soudem v předcházejícím řízení důvodnou.

Ohledně stěžovatelem namítaného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 3 Cdon 334/96 ze dne 14. 7. 1997, dle kterého „o neshodě podílových spoluvlastníků nerozhoduje stavební úřad a řešení takových neshod v jeho kompetenci není“, Nejvyšší správní soud uvádí, že v posuzované věci se nejednalo o případ neshod mezi spoluvlastníky, ale o nesplnění zákonné podmínky pro vydání stavebního povolení ve smyslu ustanovení § 58 zák. č. 50/1976 Sb. neprokázáním stavebníka, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo, že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní.

Stavební úřad tak postupoval správně, když řízení nepřerušil a neodkázal účastníka stavebního řízení na soud z důvodu, že se nepodařilo odstranit občanskoprávní námitky, ale žádost o vydání stavebního povolení zamítl.

Ke kasační námitce, že se krajský soud vůbec nezabýval problematikou, že stavební úřad pochybil, když řízení nepřerušil, ale žádost o vydání stavebního povolení zamítl, Nejvyšší správní soud ze soudního spisu zjistil, že stěžovatel takovou žalobní námitku v řízení o žalobě (ani v odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí ve správním řízení) ani neuplatnil. Z tohoto důvodu je uplatněná námitka v kasační stížnosti nepřijatelná (§ 104 odst. 4 s. ř. s.).

Právně irelevantní v posuzované věci shledal Nejvyšší správní soud napadení argumentace krajského soudu stěžovatelem ohledně iracionality stavebních úprav a argumentace, že z důvodu zásadní změny situace (podání žaloby vůči menšinovým spoluvlastníkům) nikdo nemohl nutit Statutární město Plzeň, aby souhlasilo s vydáním stavebního povolení na stavební úpravy přízemí domu, jehož je většinovým spoluvlastníkem, resp. aby souhlasilo se stavebními úpravami domu. Tato argumentace krajského soudu neměla vliv na výrok jeho rozhodnutí. Nebyla totiž rozhodovacím důvodem pro zamítnutí žaloby.

Stěžovatel v kasační stížnosti také namítá, že se krajský soud nevypořádal s nesrovnalostmi, které panují mezi rozhodnutím správního orgánu I. stupně a rozhodnutím žalovaného.

V kasační stížnosti vytýkané pochybení krajského soudu shledal Nejvyšší správní soud nepřijatelným ve smyslu § 104 odst. 4 s. ř. s., neboť ze soudního spisu (konkrétně ze žaloby) lze zjistit, že námitka nevypořádání se s nesrovnalostmi mezi rozhodnutím správního orgánu

I. stupně a rozhodnutím žalovaného nebyla v žalobě před krajským soudem uplatněna. Krajský soud tak nepochybil, když se k této otázce nevyjadřoval, neboť ji stěžovatel nečinil předmětem řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu.

Ke stěžovatelem napadané účelovosti postupu Statutárního města Plzeň, kterého stěžovatel označuje jako „správní orgán“, spočívajícího ve „zpětvzetí“ souhlasu se stavebními úpravami je třeba uvést, že vyjádření nesouhlasu se stavebními úpravami nečinil správní orgán, ale účastník řízení, většinový spoluvlastník nemovitosti. K hodnocení jeho rozhodnutí ohledně udělení či neudělení souhlasu se stavebními úpravami k nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví nebyl příslušný správní orgán ve stavebním řízení, ani krajský soud rozhodující ve správním soudnictví v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, ani Nejvyšší správní soud v řízení o kasační stížnosti proti napadenému rozsudku krajského soudu.

Nejvyšší správní soud v posuzované věci neshledal správným ani názor stěžovatele ohledně nepřipustnosti postupu majetkového odboru Magistrátu města Plzně, který sdělil všem odborům, že je se spoluvlastníky nemovitosti vedeno soudní řízení a tedy je informoval, že „nelze dát za většinového vlastníka souhlasné stanovisko ke stavebnímu řízení“. Stěžovatel tento závěr považuje za smíšení kompetencí státní správy a samosprávy, a nezákonnost spočívající ve zneužití pravomoci orgánů státní správy.

Majetkový odbor Magistrátu města Plzně jako orgán vlastníka nemovitosti může komunikovat s orgány veřejné správy jako každý jiný vlastník a sdělení stavebnímu odboru, že je se spoluvlastníky nemovitosti vedeno soudní řízení nelze považovat za smíšení kompetencí státní správy a samosprávy či zneužití pravomoci orgánu státní správy. Důvodem k zamítnutí žádosti o vydání stavebního povolení nebylo sdělení majetkového odboru Magistrátu města Plzně, že je se spoluvlastníky nemovitosti vedeno soudní řízení, ale neprokázání souhlasu spoluvlastníků se stavebními úpravami (§ 58 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb.).

Stěžovatel ve své kasační stížnosti výslovně uvedl, že ji podává i z důvodu vady řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v napadeném rozhodnutí vycházel, nemá oporu ve spisech, resp. je s nimi v rozporu, nebo, že při jejím zjišťování byl porušen zákon v ustanoveních o řízení před správním orgánem takovým způsobem, že to mohlo ovlivnit zákonnost, a pro tuto důvodně vytýkanou vadu soud, který ve věci rozhodoval, napadené rozhodnutí správního orgánu měl zrušit dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s. Konkrétně však stěžovatel tomuto důvodu kasační stížnosti nepodřadil žádnou námitku a podle obsahu kasační argumentace tak nebyl schopen učinit ani Nejvyšší správní soud. Proto se tímto důvodem kasační stížnosti nezabýval.

Nejvyšší správní soud závěrem shrnuje, že v projednávané věci neshledal tvrzené nesprávné posouzení právní otázky krajským soudem v předcházejícím řízení, a proto kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

Stěžovatel, který neměl v tomto soudním řízení úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 60 odst. 1, § 120 s. ř. s.). Náklady žalovaného za zastoupení advokátem nepovažuje Nejvyšší správní soud za důvodně vynaložené, neboť žalovaný jako specializovaný správní úřad by v otázkách své odborné působnosti měl být schopen sám obhajovat svá rozhodnutí před soudem. Nejvyšší správní soud proto rozhodl, že se žalovanému nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Osoby zúčastněné na řízení: M. Š., M. K., P. K. a Statutární město Plzeň, nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť dle ustanovení § 60 odst. 5 s. ř. s. osoba na řízení zúčastněná má právo na



náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V řízení o kasační stížnosti soud zúčastněným osobám žádnou povinnost neuložil.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 29. května 2009

JUDr. Ludmila Valentová  
předsedkyně senátu