ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jaroslava Vlašína a soudců Mgr. Radovana Havelce a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobce: **L. D.**, zastoupeného Mgr. Janem Koptišem, advokátem se sídlem Široká 432/11, České Budějovice, proti žalovanému: **Krajskému úřadu Jihočeského kraje**, sídlem U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice, za účasti: **I. SVJ V. X**, zast. Mgr. Ondřejem Flaškou, advokátem se sídlem U Černé věže 304/9, České Budějovice, **II. E. V.**, **III. A. V.**, **IV. M. M.**, **V. O. P.**, **VI. I. P.**, **VII. J. U.**, **VIII. P. J.**, **IX. S. M.**, **X. L. K.**, **XI. L. V.**, **XII. L. Š.**, **XIII. F. K.**, **XIV. A. V.** a **XV. I. D.**, o přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 5. 2017, č. j. KUJCK 56637/2017, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 3. 10. 2018, č. j. 51 A 50/2017 - 87,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá**.

II. Žádnému z účastníků **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

[1] Včas podanou kasační stížností napadl žalobce rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích (dále jen „krajský soud“) specifikovaný v záhlaví, jímž byla zamítnuta jeho žaloba proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 5. 2017, č. j. KUJCK 56637/2017. Tímto rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 5. 1. 2017, č. j. SU/1723/2016-18, kterým byla podle § 115 zákona

č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu povolena stavba „*Změna dokončené stavby – stavební úpravy bytového domu č. p. X, č. p. X, č. p. X, spočívající v osazení třech hydraulických výtahů do schodišťového prostoru, v prostorách chodeb 1. NP budou zhotoveny nové místnosti pro strojovny výtahů*“ na pozemku parcelní číslo X v k. ú. X, a byly stanoveny podmínky pro provedení a užívání uvedené stavby.

[2] Při posuzování věci vycházel krajský soud z následujícího skutkového stavu, který vyplývá ze správního spisu. Společenství vlastníků jednotek V. X (dále jen „Společenství“) dne 7. 3. 2016 požádalo v souladu s § 110 odst. 1 a 2 stavebního zákona o vydání stavebního povolení k výše citovanému záměru, jehož účelem neměla být změna v užívání stavby. K žádosti byl připojen Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek 28, 30 a 32 konaného dne 18. 5. 2015, které jako usnášeníschopné odhlasovalo modernizaci domu v podobě pořízení výtahů, dále souhlasná stanoviska Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice a Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje, a rovněž Osvědčení o autorizaci Ing. B. S., autorizované inženýrky v oboru pozemní stavby. Z výpisů z katastru nemovitostí a listů vlastnictví založených ve spise vyplývá, že žalobce se stal spoluvlastníkem bytové jednotky č. X na adrese X č. p. X v průběhu stavebního řízení.

[3] Stavební řízení o vydání stavebního povolení na stavbu ve věci žádosti Společenství bylo zahájeno Oznámením ze dne 19. 4. 2016, zn. SU/1723/2016 Pt. Současně byli účastníci vyzváni k účasti na ústním jednání konaném dne 12. 5. 2016 s tím, že mohou případné námitky či důkazy uplatnit nejpozději při tomto jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Dne 12. 5. 2016 proběhlo ústní jednání spojené s místním ohledáním, v rámci něhož byli účastníci mimo jiné seznámeni s námitkami uplatněnými dne 6. 5. 2016 I. D. (spoluvlastnicí bytové jednotky, jejímž spoluvlastníkem je i žalobce), z jejichž obsahu vyplývá nesouhlas se zřízením výtahů, odůvodněný tím, že by jím došlo k významnému zásahu do majetkových a užívacích práv k nemovitosti, neboť stavebník se řádně nevypořádal s majetkovými vztahy mezi podílovými spoluvlastníky. Změny dokončené stavby navíc nepatří do předmětu činnosti Společenství. Zamýšleným záměrem dojde k podstatné změně v užívání nemovitosti, která je nepřípustná a nezákonná. Sdělením stavebního úřadu ze dne 13. 9. 2016 byli účastníci řízení poučeni o možnosti seznámit se s novými podklady rozhodnutí v podobě výše zmíněných námitek I. D., písemností týkajících se právních nástupců po jedné ze zemřelých vlastnic bytové jednotky a dále protokolu o ústním jednání ze dne 12. 5. 2016.

[4] Ve spisu jsou dále založeny Stanovy společenství vlastníků jednotek v domě X č. p. X, X, X schválené dne 6. 10. 2009 a osvědčené notářským zápisem zn. NZ 523/2009 JUDr. Zdeňka Melichara. Obsahem těchto stanov je mimo jiné výčet oprávnění společenství, mezi nimiž je též přijímání usnesení o změně účelu užívání stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu. K takovému přijetí je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Dne 31. 10. 2016 však byl stavební úřad Společenstvím vyrozuměn o schválení nových stanov shromážděním, ke kterému došlo dne 26. 10. 2016. V jejich odst. 1 druhé části čl. III je uvedeno, že správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Z čl. IV. odst. 2 stanov vyplývá, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. V odst. 8 téhož článku je pak uveden výčet působnosti shromáždění, kam pod písm. f) patří též rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části. Současně bylo stavebnímu úřadu

doručeno rozhodnutí shromáždění ze dne 26. 10. 2016 učiněné dle těchto stanov, kterým byla schválena výstavba výtahů a strojoven. Sdělením stavebního úřadu ze dne 9. 11. 2016 byli účastníci řízení poučeni o možnosti seznámit se s novými podklady rozhodnutí v podobě této změny stanov Společenství a rozhodnutí shromáždění ze dne 26. 10. 2016. Dne 23. 11. 2016 obdržel stavební úřad vyjádření žalobce k nově zařazeným stanovám a rozhodnutí shromáždění, v němž žalobce vyjádřil nesouhlas s realizací předmětného stavebního záměru.

[5] Stavební úřad vydal dne 5. 1. 2017 stavební povolení na dotčenou stavbu, neboť shledal splnění podmínek § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Společenství v pozici stavebníka předložilo řádnou žádost o vydání stavebního povolení a prokázalo právo provést stavbu předložením stanov schválených dne 26. 10. 2016. Výstavba výtahů podle těchto nových stanov byla Shromážděním schválena taktéž dne 26. 10. 2016. K námitkám I. D. a žalobce bylo konstatováno, že vymezení působnosti Shromáždění nespadá do působnosti stavebního úřadu a žalobce má možnost v této záležitosti využít občanskoprávní řízení, k čemuž bylo poukázáno na § 1129 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

[6] Rozhodnutí stavebního úřadu napadl žalobce odvoláním, které žalovaný dne 15. 5. 2017 zamítl. K námitce žalobce týkající se průběhu Shromáždění dne 26. 10. 2016 bylo konstatováno, že tato se netýká projektové dokumentace, způsobu provádění stavby ani jejího užívání či požadavků dotčených orgánů, a proto k ní nelze přihlédnout. K samotnému charakteru stavby žalovaný uvedl, že byla naplněna dikce § 2 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého je změnou dokončené stavby taktéž stavební úprava, při které jsou zachována její vnější půdorysná i výšková ohraničení, což plyne z předložené projektové dokumentace. K namítané působnosti Shromáždění žalovaný odkázal na § 1208 občanského zákoníku, podle nějž do působnosti Shromáždění patří i rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného. Stanovy Společenství ze dne 26. 10. 2016 však s tímto oprávněním korespondují. Změna dokončené stavby byla podmíněna rozhodnutím Shromáždění, které bylo k žádosti přiloženo, nikoli pouze smluvním závazkem, veřejnoprávní smlouvou, jak tvrdí žalobce. Žalovaný dále s poukazem na § 2236 a § 1159 občanského zákoníku dovodil, že v daném případě nebude výtah ani místnosti se strojovnami jednotkou. Rovněž nebyla shledána důvodnou námitka ohledně nezákonného způsobu prosazení výstavby výtahů, toto své tvrzení žalobce neprokázal. Důvodnou nebyla shledání ani námitka nedostatečného odůvodnění stavebního povolení.

[7] Po posouzení věci dospěl krajský soud k závěru, že žaloba není důvodná. Předně konstatoval, že v projednávaném případě se podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona jedná o změnu dokončené stavby. Na rozdíl od žalovaného však dospěl k závěru, že výtahy a jejich strojovny sice nejsou určeny k bydlení, a proto nejsou byty, avšak jsou jednotkami ve smyslu § 1159 občanského zákoníku, neboť jsou umístěny ve společných částech domu, a stanou se tak společnou částí domu, na níž mají vlastníci jednotek podíl odvozený od velikosti podlahové plochy jejich bytové jednotky (§ 1161 občanského zákoníku). Uvedený závěr krajský soud podpořil odkazy na § 2 písm. g) dříve platného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) a na § 5 odst. 1 písm. h) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Z uvedeného podle krajského soudu vyplývá logický závěr, „*že stavebníkem a žadatelem o vydání stavebního povolení je Společenství, jako právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, vystupující jménem všech vlastníků jednotek, tedy všech spoluvlastníků společného prostoru domu, ve kterém budou zbudovány výtahy a strojní příslušenství.*“ Dále krajský soud konstatoval, že z hlediska vydání stavebního povolení je nerozhodné, zda výstavbou dojde ke vzniku nové jednotky či ke změně stávající jednotky společného prostoru. Společný prostor je totiž „*spoluvlastnictvím všech*

vlastníků bytů, kdy každý z těchto vlastníků vlastní jednotku, kam patří byt a podíl na společných částech domu, tedy i na prostoru výtahů a strojoven.“

[8] K otázce kompetence shromáždění jako nejvyššího orgánu vlastníků jednotek pak krajský soud uvedl, že podle § 1208 písm. f) bodu 7 občanského zákoníku je shromáždění oprávněno rozhodovat o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného. Z obsahu stanov v jejich znění ke dni vydání stavebního povolení se přitom podává, že „*správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu*“ (část druhá čl. III odst. 1), že „*shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění.*“ (čl. IV odst. 2), a že mezi působnosti shromáždění patří i rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části [odst. 8 písm. f) téhož článku]. Podle krajského soudu je tedy zřejmé, že Společenství bylo v daném případě oprávněno učinit rozhodnutí o změně společných částí domu v podobě výstavby výtahů a strojoven. Stejný závěr podle soudu vyplývá i z rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 10. 2012, č. j. 30 A 92/2012 – 60, publ. pod č. 7987/2012 Sb. NSS.

[9] Dále krajský soud odkázal na znění § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona a konstatoval, že v posuzované věci byly splněny veškeré podmínky pro vydání stavebního povolení, a proto stavební úřad postupoval správně, pokud stavební povolení vydal. V této souvislosti uvedl, že „*Stavební úřad i žalovaný se ve svých rozhodnutích řádně vypořádali s námitkami žalobce vznesenými v průběhu stavebního řízení, a to argumentací, která koresponduje s výše uvedenými závěry krajského soudu, jak plyne ze strany 6 stavebního povolení a ze strany 7 rozhodnutí žalovaného.*“ Pokud žalobce nesouhlasil s rozhodnutím shromáždění, kterým byla výstavba odsouhlasena, měl možnost toto rozhodnutí napadnout občanskoprávní žalobou, což také učinil, „*avšak jeho návrh na rozhodnutí o důležité záležitosti dle § 1209 občanského zákoníku byl krajským soudem dosud nepravomocně zamítnut.*“ Co se týče námitky porušení zásady koncentrace, kdy nové stanovy Společenství jakož i schválení stavby dle nových stanov byly stavebníkem předloženy až po nařízeném ústním jednání, krajský soud má za to, že tímto postupem nebyl žalobce nijak zkrácen na svých veřejných subjektivních právech, neboť byl stavebním úřadem dne 9. 11. 2016 vyrozuměn o zařazení uvedených dokumentů do spisu a byla mu dána možnost se s těmito dokumenty seznámit a vyjádřit se k nim, čehož žalobce také využil.

II. Kasační stížnost a navazující vyjádření

[10] Žalobce (dále jen „stěžovatel“) podal proti výrokům I. a II. rozsudku krajského soudu kasační stížnost z důvodu uvedených v § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“). V ní navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

[11] Stěžovatel má za to, že krajský soud nesprávně posoudil právní otázku, zda je Společenství kompetentním subjektem k podání předmětné žádosti o stavební povolení a zda byly splněny všechny zákonné podmínky pro jeho vydání. Podle stěžovatele zákonné právo provést požadovanou změnu stavby nevyplývá ani ze stanov, ani z listiny „*Schválení výtahů podle nových stanov*“; jiným způsobem k prokázání tohoto práva nedošlo. Stavebník podle něj nedoložil požadované náležitosti uvedené ve větě první § 110 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tedy „*územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby*“. Podle

názoru stěžovatele byl vynechán jeden stupeň ochrany jeho „*subjektivních vlastnických a procesních práv*“, neproběhlo územní řízení a bylo mu odepřeno uplatnit připomínky. Stěžovatel má také za to, že z listiny „*Schválení výtahů podle nových stanov*“ nejsou jednoznačně identifikovatelné základní údaje o záměru, jeho rozsahu, účelu a způsobu provádění, a o tom, kdo bude stavbu provádět.

[12] Stěžovatel dále uvedl, že společné části domu jsou podílovým spoluvlastnictvím všech vlastníků jednotek v poměrech určených stanovami společenství. „*Naproti tomu společenství vlastníků jednotek není vlastníkem žádného z bytů ani spoluvlastníkem určité části společných částí, tím spíše ani vlastníkem pozemku p. č. X v k. ú. X a případně na ní se nacházejících budov(y).*“ Nemůže tak legitimně vystupovat v pozici stavebníka podle § 109 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Listina „*Schválení výtahů podle nových stanov*“ je podle stěžovatele v rozporu se stanovami a zákonem interpretována a použita jako důkaz v řízení, i když byla stěžovatelem v zákonné lhůtě napadena občanskoprávní žalobou „*pro nezákonné přijetí a nejednoznačný smysl*“. Stěžovatel má za to, že v případě osazení výtahů a zřízení strojoven by se měla přijmout změna prohlášení vlastníka budovy, která bude upravovat nové určení společných částí v domě a společného zřízení. Podle jeho názoru by se pravděpodobně dalo určit, že výtah je společné zařízení domu společné pouze pro některé vlastníky jednotek a že na jeho výstavbě se budou podílet jen někteří vlastníci jednotek v domě. Ze skutkových zjištění vyplývajících ze spisu je dle stěžovatele zcela zřejmé, že se jedná o stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu. Proto se jedná o případ přijetí usnesení shromáždění o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, k jehož přijetí je zapotřebí souhlasu všech vlastníků.

[13] Dle přesvědčení stěžovatele bylo Společenství založeno za účelem správy domu a pozemku, nikoli za účelem nové výstavby či provádění zásadních změn stavby. Nelze tedy aplikovat stanovami zakotvené způsoby přijímání rozhodnutí shromáždění, k takovýmto záměrům stanovy vymezují působnost shromáždění, do níž nepatří rozhodování o provádění změn dokončené stavby. Je tedy třeba, aby takovéto záměry byly řešeny smlouvou o výstavbě uzavřenou dle § 1163 občanského zákoníku. Stěžovatel je dále toho názoru, že správní soud není legitimován k posuzování a výkladu občanského zákoníku „*a z něj vyplývajících předpisů*“, nemůže tak aplikovat občanskoprávní úpravu v záležitostech právních vztahů v rámci společenství vlastníků jednotek a musí vyčkat na pravomocné rozhodnutí občanskoprávního soudu.

[14] Stěžovatel rovněž namítá, že se krajský soud nesprávně a nedostatečně vypořádal s otázkou porušení zásady koncentrace řízení. Nesouhlasí se závěrem soudu, že k porušení jeho práv nedošlo, jelikož je zcela zřejmé, že pokud žalovaný k dané námitce nepřihlížel s odkazem na uplatnění koncentrační zásady, kterou aplikoval nesprávně, došlo k zásahu do jeho veřejných subjektivních práv. Takovýto zásah podle jeho názoru nemůže být zhojen pouze tím, že o nových důkazech byl stavebním úřadem vyrozuměn a byl poučen o možnosti se k nim vyjádřit, což učinil. Tato skutečnost potvrzuje jeho tvrzení, že Společenství nemělo právo vystupovat v pozici stavebníka.

[15] Ke kasační stížnosti se vyjádřila osoba zúčastněná na řízení I., která má za to, že stížnost není opodstatněná. Ve svém vyjádření nejprve zdůraznila, že stěžovatel se zúčastnil shromáždění Společenství, podepsal listinu schválení nových stanov a mohl se zde vyjádřit. Dále poukázala na to, že podle § 1128 občanského zákoníku patří do působnosti shromáždění vlastníků jednotek také rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu a zejména o opravě nebo stavební úpravě společné části, a také na to, že výstavbou výtahu se nezměnila výměra společných částí domu, pouze její nepatrná část slouží jinému účelu, přičemž nedošlo ani k zásahu do bytových jednotek či do práv jejích vlastníků, ani ke změně vzhledu bytového domu. Při citaci § 110 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stěžovatel opomíjí poslední část § 110 odst. 2 písm. a)

tohoto zákona, jehož podmínka byla splněna a stavební úřad tak rozhodl v souladu se zákonem. Se stěžovatelem se dále nelze ztotožnit v tom, že by se dalo určit, že výtah je společné zařízení pouze pro některé vlastníky jednotek. Zařízení výtahů bylo realizováno pro všechny vlastníky, pouze stěžovatel trvá na tom, že výtah nepotřebuje. Rovněž nelze přisvědčit jeho názoru, že Společenství bylo založenou toliko za účelem správy domu a pozemku. Stěžovatel podle ní opomíjí § 1189 odst. 1 občanského zákoníku, podle nějž „*správa domu zahrnuje i provádění změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakože i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.*“ Závěrem svého vyjádření osoba zúčastněná na řízení I. navrhla, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

[16] Žalovaný se ke kasační stížnosti nevyjádřil, pouze odkázal na obsah správních rozhodnutí a svých předchozích vyjádření.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[17] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 3 věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 4 věta před středníkem s. ř. s.), a dospěl přitom k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

[18] Předmětem sporu v projednávané věci je otázka naplnění podmínek § 110 stavebního zákona. Stěžovatel má za to, že Společenství nebylo oprávněno podat žádost o vydání stavebního povolení pro shora uvedený záměr, protože není kompetentní k rozhodování o jeho uskutečnění.

[19] V souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s. vychází správní soud při přezkoumání napadeného správního rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Při posuzování nyní projednávané věci je tak třeba vycházet ze znění stavebního zákona ke dni vydání rozhodnutí žalovaného, tj. znění účinného do 30. 6. 2017.

[20] V prvé řadě je tak na místě konstatovat, že pokud se stěžovatel dovolává nedoložení požadovaných náležitostí podle věty první § 110 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavebníkem, kterou mělo být „*územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby*“, odkazuje na nesprávné znění stavebního zákona, které vešlo v účinnost až dne 1. 1. 2018, pročež je jeho námitka irelevantní. V posuzované věci je třeba vycházet ze znění stavebního zákona uvedeného výše, v němž byly tyto náležitosti stanoveny v § 110 odst. 2 písm. a).

[21] Podle tohoto ustanovení je Společenství, jakožto stavebník povinen připojit k žádosti o stavební povolení „*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*“. Ve smyslu citovaného ustanovení byly Společenstvím v rámci správního řízení předloženy stanovy, které měly prokazovat právo provést stavbu, a dále listina „*Schválení výtahů podle nových stanov*“, která je rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek přijatým podle zvláštního právního předpisu. Stěžovatel v kasační stížnosti proti těmto listinám v prvé řadě namítá, že z nich zákonné právo provést požadovanou změnu stavby nevyplývá, přičemž k prokázání tohoto práva jiným způsobem nedošlo. S touto námitkou se Nejvyšší správní soud neztotožnil.

[22] Jak správně popsal již krajský soud, z obsahu stanov předložených Společenstvím v rámci stavebního řízení se podává, že správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu (viz část druhá čl. III odst. 1). Je tedy patrné, že Společenství bylo v tomto případě oprávněno učinit rozhodnutí o provedené změně společných částí domu v podobě výstavby výtahů a strojoven, a že není důvodná námitka stěžovatele, podle které bylo nutné přijmout změnu prohlášení vlastníka budovy upravující nové určení společných částí v domě a společného zřízení.

[23] Z čl. VI. odst. 1 stavebníkem předložených stanov pak vyplývá, že nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Podle odst. 2 téhož článku je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. V odst. 8 téhož článku je pak uveden výčet působnosti shromáždění, kam pod písm. f) patří mimo jiné rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části. Toto oprávnění koresponduje s úpravou obsaženou v § 1208 občanského zákoníku, který pod písm. f) bodem 7 uvádí, že shromáždění je oprávněno rozhodovat o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného. Jak bylo již popsáno, k řádnému přijetí rozhodnutí o schválení výstavby výtahů a místností strojoven shromážděním v souladu s pravidly obsaženými v citovaných článcích stanov došlo dne 26. 10. 2017. Obsah těchto článků rovněž vyvrací názor stěžovatele, že v daném případě se jedná o usnesení shromáždění, k jehož přijetí je zapotřebí souhlasu všech vlastníků.

[24] Je také třeba dodat, že z čl. III odst. 1 citovaných stanov se v doslovné shodě se zněním § 1189 odst. 1 občanského zákoníku podává, že „*správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.*“ Stěžovatel se proto mýlí, pokud tvrdí, že *Společenství nebylo založeno za účelem nové výstavby či provádění zásadních změn stavby*, a že rozhodování o takových záměrech nepatří do působnosti shromáždění, pročež je třeba je řešit smlouvou o výstavbě uzavřenou dle § 1163 občanského zákoníku. Jak je patrné z citovaných článků stanov Společenství, respektive ustanovení občanského zákoníku, tyto činnosti jsou součástí správy domu a pozemku, za jejímž účelem bylo Společenství založeno.

[25] Co se týče konkrétní námitky stěžovatele, že z listiny „*Schválení výtahů podle nových stanov*“ nejsou jednoznačně identifikovatelné základní údaje o záměru, jeho rozsahu, účelu a způsobu provádění, a o tom, kdo bude stavbu provádět, ta byla nově uplatněna až v rámci kasační stížnosti. V souladu s § 104 odst. 4 s. ř. s. a § 109 odst. 5 s. ř. s. k ní proto Nejvyšší správní soud nemohl přihlédnout.

[26] Nejvyšší správní soud je tedy ve shodě se správními orgány a krajským soudem toho názoru, že uvedenými listinami bylo prokázáno právo Společenství provést požadovanou změnu stavby, respektive naplnění podmínek § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Neztotožňuje se pak s názorem stěžovatele, že jsou tyto listiny ve vzájemném rozporu, neboť z výše popsaných skutečností je patrné, že tomu tak není.

[27] Pro souzenou věc přitom není podstatná skutečnost, zda jsou společné části domu podílovým spoluvlastnictvím všech vlastníků jednotek, nebo vlastnictvím Společenství. Posouzení soukromoprávní roviny vlastnických vztahů správními orgány totiž probíhá pouze do té míry, že správní orgány ověří doložení dokladu o právu k žádosti o stavební povolení (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 4. 2013, č. j. 5 Ans 4/2012 - 20). Stavební úřad přitom požadavkům formulovaným stavebním zákonem a judikaturou dostál, neboť Společenství řádně doložilo své právo vystupovat ve stavebním řízení v pozici stavebníka ve smyslu § 109 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, když doložilo své právo k provedení požadované stavby. Ze stejných důvodů není relevantní ani argumentace stěžovatele, podle které nebylo možné užít listinu „*Schválení výtahů podle nových stanov*" jako důkaz ve stavebním řízení z toho důvodu, že byla napadena občanskoprávní žalobou.

[28] K námitce stěžovatele, že správní soud není legitimován k posuzování a výkladu občanského zákoníku „*a z něj vyplývajících předpisů*", pak Nejvyšší správní soud pouze ve stručnosti uvádí, že fakt, že správní soudy poskytují ochranu veřejným subjektivním právům osob, neznamená, že by nebyly oprávněny k posuzování a aplikaci soukromoprávních předpisů. Skutečnost, že přezkum rozhodnutí správních orgánů v soukromoprávních věcech je svěřen soudům rozhodujícím v občanském soudním řízení, je pak v nyní projednávané věci reflektována, neboť předmětem souzené věci je výlučně přezkoumání rozhodnutí o udělení stavebního povolení a jemu předcházejícího správního řízení. Ostatně stěžovatel napadl rozhodnutí shromáždění, kterým byla výstavba výtahů a obslužných místností odsouhlasena, občanskoprávní žalobou ve smyslu § 1209 občanského zákoníku, čímž byla tato odlišnost reflektována i z jeho strany.

[29] Stěžovatel taktéž namítal, že se krajský soud nesprávně vypořádal s otázkou porušení zásady koncentrace řízení. Ani s touto námitkou se však Nejvyšší správní soud neztotožnil.

[30] Podstatou dané námitky je skutečnost, že nové stanovy Společenství a rozhodnutí o schválení stavby výtahů byly stavebnímu úřadu předloženy až po ústním jednání. Tím měla být porušena koncentrační zásada zakotvená v § 112 odst. 1 stavebního zákona, podle které dotčené orgány a účastníci řízení mohou uplatnit závazná stanoviska a námitky, popřípadě důkazy nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

[31] Smyslem nastavení pravidel pro koncentraci řízení obecně je snaha urychlit a zefektivnit řízení. Koncentrace řízení ovšem nesmí mít za následek zkrácení účastníků na jejich procesních právech. Bez ohledu na koncentraci řízení je stavební úřad povinen ctít také zásadu materiální pravdy vyjádřenou v § 3 správního řádu a též je povinen zjistit, a to i v řízení o žádosti, všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu (§ 50 odst. 3 správního řádu). Tyto povinnosti stavebního úřadu mají přednost před případnými důsledky vyplývajícími z opožděného návrhu účastníka učiněného po uplynutí lhůty dle § 36 odst. 1 správního řádu (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. 4. 2019, č. j. 48 A 118/2016 – 200, publ. pod č. 3902/2019 Sb. NSS). K důkaznímu prostředku, který svým obsahem spadá pod § 50 odst. 3 správního řádu nebo který se dotýká aspektů, jež je stavební úřad povinen posuzovat z úřední povinnosti, musí stavební úřad přihlédnout i tehdy, byl-li účastníkem předložen opožděně (k tomu přiměřeně srov. VEDRAL, J. Správní řád. Komentář. 2012, Praha: BOVA POLYGON, s. 397–400).

[32] V posuzované věci stavební úřad nejprve v oznámení o zahájení stavebního řízení účastníky řízení vyzval k účasti na jednání, přičemž je současně poučil o tom, že nejpozději při tomto jednání lze předkládat nové námitky a důkazy. Poté, co stavebník po konání tohoto ústního jednání doplnil podklady pro vydání rozhodnutí, stanovil stavební úřad účastníkům

novou desetidenní lhůtu k seznámení se s těmito podklady. K těmto podkladům se stěžovatel následně vyjádřil, přičemž obsah tohoto vyjádření byl zohledněn v rozhodnutí stavebního úřadu.

[33] Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (viz např. rozsudek ze dne 22. 3. 2007, č. j. 8 As 19/2005 – 122) je nutno před konáním ústního jednání zajistit kompletní podkladovou dokumentaci, na základě které mohou účastníci uplatnit své námitky. Jestliže je při ústním jednání uplatněna námitka, na kterou stavebník reaguje změnou podkladové dokumentace, pak je povinností stavebního úřadu dát dle povahy změny nejméně účastníkům, jichž se tato dodatečná úprava povolované stavby týká, možnost na takovou změnu opět reagovat a vyjádřit k ní své stanovisko. „*Účastníci se před ústním jednáním seznamují s projektovou dokumentací a navrhovanou podobou stavby v určité podobě, zákon jim dává právo uplatnit proti ní své námitky. Pokud se tato podoba změní, pak je z logiky věci nutno jim toto právo zachovat, tj. dát jim možnost se seznámit se změněnou podobou stavby a uplatnit i proti ní své námitky. Jiný výklad by byl popřením smyslu konání ústního jednání, neboť účastníci řízení by dostali možnost vyjádřit se k určité po době povolované stavby, přičemž toto právo by bylo považováno za vyčerpané bez ohledu na to, že by se projektová dokumentace, způsob provádění a užívání stavby následně změnily.*“

[34] V projednávané věci je skutkový stav mírně odlišný od výše citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, a to tím, že ke změně dokumentace došlo nikoli v reakci na námitky uplatněné na ústním jednání. Nejvyšší správní soud je však toho názoru, že tam uvedené závěry lze při zohlednění výše uvedených zásad správního řízení přiměřeně aplikovat i na nyní posuzovanou věc. Dospěl tedy k závěru, že i přestože byly podklady rozhodnutí ze strany stavebníka doplněny až po konání ústního jednání, nedošlo k porušení práv stěžovatele, neboť tomu byla následně stanovena nová lhůta k seznámení se s těmito podklady a k vyjádření se k nim, přičemž on tak také učinil, a všechny tyto skutečnosti byly zohledněny i v rozhodnutí stavebního úřadu. Současně tento postup byl v souladu se zásadou rychlosti a hospodárnosti řízení podle § 6 odst. 1 a 2 správního řádu a zásadou možnosti účastníků vyjádřit se ve smyslu § 36 odst. 2 a 3 správního řádu.

[35] Kasační námitky stěžovatele tak ve svém souhrnu nejsou důvodné.

IV. Závěr a náklady řízení

[36] Nejvyšší správní soud tedy uzavírá, že napadený rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích je zákonný. Kasační stížnost proto podle § 110 odst. 1, *in fine*, s. ř. s. jako nedůvodnou zamítl.

[37] O nákladech řízení rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Žalovaný náhradu nákladů výslovně neuplatnil a Nejvyšší správní soud ani ze spisu neshledal, že by mu vznikly náklady překračující rámec běžné administrativní činnosti. Soud proto nepřiznal náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jim náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

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

V Brně dne 11. ledna 2021

JUDr. Jaroslav Vlašín
předseda senátu