



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Petry Weissové a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Aleše Roztočila v právní věci žalobkyně: **A. H.** zast. Mgr. Jaroslavem Benešem, advokátem, se sídlem Ludvíka Kuby 803, Kladno, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 2. 2018, č. j. 023165/2018/KUSK, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 30. 7. 2019, č. j. 43 A 43/2018 - 53,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I.**

[1] Městský úřad ve Slaném, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), usnesením ze dne 15. 9. 2017, č. j. MUSLANY/42143/2017/SÚ (dále jen „usnesení stavebního úřadu“), zastavil řízení zahájené dne 22. 5. 2017 na základě žádosti žalobkyně o dodatečné povolení stavby pro „*připojení nebytové jednotky XA na vnitřní kanalizaci bytového domu S., V. XB*“ (dále jen „stavební úpravy“). Důvodem zastavení řízení bylo neodstranění vady žádosti bránící v pokračování v řízení, která spočívala v nedoložení dokladu o právu založeném smlouvou provést stavební záměr, tj. dokladu prokazujícího souhlas orgánu Společenství vlastníků jednotek domu čp. XB ve S. (dále jen „společenství vlastníků jednotek“) s požadovanou změnou.

[2] Žalovaný shora uvedeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil usnesení stavebního úřadu.

**II.**

[3] Žalobkyně napadla rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“) žalobou u Krajského soudu v Praze (dále jen „krajský soud“), který ji v záhlaví specifikovaným rozsudkem zamítl.

[4] Krajský soud předeslal, že žalobkyni byla nejprve povolena změna užívání nebytové jednotky XA (dále také jen „kancelář“) v bytovém domě V. XB, S. (dále jen „bytový dům“), z původní kočárkárny na kancelář bez sociálního zařízení. Následně bylo žalobkyni dodatečně

povoleno napojení kanceláře na vodovod a jeho užívání s podmínkou, že nebude provedeno napojení kanceláře na kanalizaci bytového domu bez souhlasu společenství vlastníků jednotek. Toto napojení na kanalizaci kanceláře se stalo předmětem v nynějším řízení posuzovaného dalšího dodatečného povolení stavby.

[5] Krajský soud se ztotožnil se závěrem žalovaného, že stavebními úpravami, které žalobkyně žádala dodatečně povolit (napojení na kanalizaci), se změnil způsob užívání části stavby. Tedy tyto stavební úpravy změnil účel užívání části nebytové jednotky a zasahují do společných částí domu (vnitřní kanalizace) a znamenají i změnu této společné části domu. Z § 105 odst. 1 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2017, dále jen („stavební zákon“), vyplývá, že k ohlášení uvedené stavební úpravy byla žalobkyně povinna připojit doklad prokazující její vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavební záměr, anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Uvedené platí i v případě dodatečného povolení stavby podle § 129 odst. 2 stavebního zákona. Žalobkyně přitom nebyla výlučným vlastníkem části stavby (vnitřní kanalizace), na níž byly prováděny stavební úpravy, a tudíž byla povinna doložit soukromoprávní doklad o právu k jejich provedení.

[6] Krajský soud také poukázal na podmínku souhlasu společenství vlastníků jednotek s napojením na vnitřní kanalizaci kanceláře, která byla zdůrazněna již v pravomocném rozhodnutí o povolení užívání dodatečně povolené stavby – stavební úpravy spočívající ve změně užívání nebytového prostoru (namísto kočárkárny) jako kanceláře bez sociálního zařízení s připojením na vodovodní rozvody. Změna právní úpravy, k níž v mezidobí došlo a již se žalobkyně dovolávala, v podobě § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), podle krajského soudu neznamenal, že by se neuplatnilo omezení vlastnického práva spočívající v tom, že vlastník nebytové jednotky ji sice může upravovat, avšak nesmí přitom mimo jiné změnit společné části domu. Navíc je zřejmé, že si žalobkyně byla vědoma nesouhlasu společenství vlastníků jednotek s napojením kanceláře na vnitřní kanalizaci bytového domu a stejně tak i nezbytnosti získání jejich souhlasu v případě požadavku na takové napojení. Podle krajského soudu vlastník jednotky nemůže bez souhlasu společenství vlastníků jednotek změnit společné části domu ani podle § 1175 odst. 1 občanského zákoníku.

[7] K žalobním námitkám týkajícím se kvality provedení stavebních úprav a odborné způsobilosti osoby, která tyto úpravy provedla, krajský soud uvedl, že posouzení těchto otázek má místo až při věcném projednání žádosti o dodatečném povolení stavby, ke kterému však s ohledem na neodstraněné vady žádosti nedošlo.

[8] Krajský soud se nakonec neztotožnil ani s žalobní námitkou, podle níž stavební úřad postupoval nezákonně ve vztahu k úkonům mimo řízení o žádosti žalobkyně ze dne 22. 5. 2017 (výzva k bezodkladnému zastavení prací ze dne 30. 8. 2016, zahájení řízení o odstranění stavby, rozhodnutí o náhradě nákladů za porušení právní povinnosti ze dne 8. 9. 2016, požadavek doložení projektové dokumentace). Krajský soud shledal, že ani případná vada některého z těchto úkonů nemohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, proto se jimi blíže nezabýval. Taktéž namítané průtahy správního řízení spočívající v porušení lhůty pro rozhodnutí o odvolání a pro vyřízení stížnosti na nesprávný úřední postup nemohly mít podle krajského soudu samy o sobě vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Průtahy by mohly představovat porušení procesních předpisů s vlivem na zákonnost napadeného rozhodnutí pouze v kombinaci s dalšími okolnostmi nastalými v průběhu správního řízení. Žádné takové však žalobkyně netvrdila.

pokračování

### III.

[9] Žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) nyní proti rozsudku krajského soudu brojí kasační stížností z důvodu podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Navrhuje napadený rozsudek zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení.

[10] Stěžovatelka má za to, že nebyla povinna stavebnímu úřadu předkládat souhlas společenství vlastníků jednotek či další jiná potvrzení v souvislosti s napojením kanceláře na kanalizaci. Namítá, že krajský soud nesprávně vyložil skutkovou podstatu sporné věci, neboť stěžovatelka svoji kancelář pro možnost plnohodnotného užívání upravila tak, že jen nechala přes oficiálně schválené napojení na domovní stoupačku rozvést vodu uvnitř kanceláře k WC, umyvadlu, sprše a kuchyňskému dřezu, a to včetně připojení bojleru pro samostatný ohřev vody. Již dříve jí bylo rozhodnutím schváleno „*povolení napojení kanceláře na vodovod domu*“, což samo o sobě obsahuje předpoklad, že natočenou vodu bude potřeba někde vylít a vypustit. K napojení na vodovod byl tehdy nutný souhlas vlastníka společné části (rozvodů vody), tudíž společenství vlastníků jednotek. Podmínkou souhlasu bylo nainstalování vodoměru. K napojení na svislou kanalizaci pak již nebyl nutný souhlas vlastníka společné části, neboť vypouštěná odpadní voda se neměří. Na základě požadavku výboru společenství vlastníků jednotek nechala stěžovatelka provést tlakovou zkoušku odbornou firmou. Napojení na vodovod bylo provedeno v roce 2010, na kanalizaci pak v roce 2015.

[11] Ke změně způsobu užívání části kanceláře dále stěžovatelka uvádí, že kancelář zahrnuje jednu místnost o ploše 15,1 m<sup>2</sup>. V ní vybudovala kout o ploše 2 m<sup>2</sup>, ve kterém se nachází umyvadlo, sprcha a WC a druhý kout o ploše 3 m<sup>2</sup>, který je vybaven kuchyňskou linkou s dvouvařičem, varnou konvicí a dřezem s teplou a studenou vodou. Užívání takto vybavené jedné místností nelze považovat za změnu kanceláře na koupelnu a kuchyň. Jedná se o standardní užívání kanceláře. Ke změně užívání nemohlo dojít ani napojením kanceláře ke svislé vnitřní kanalizaci.

[12] Stěžovatelka na podporu svých tvrzení dále uvádí, že vlastník jednotky má právo užívat i společné části domu, a to přiměřeně. Připojení na vnitřní kanalizaci podle stěžovatelky lze považovat za řádné a přiměřené užívání společné části bytového domu. Ani minimálně podle ní nedošlo k narušení či změně vnitřní kanalizace. Připojení na vnitřní kanalizaci tudíž spadá do režimu práva stěžovatelky na užívání společných prostor domu a nelze jej považovat za změnu společné části domu ve smyslu § 1175 odst. 1 občanského zákoníku.

[13] Stěžovatelka krajskému soudu vytýká, že měl posoudit proporcionalitu mezi jejím právem na přiměřené užívání společné kanalizace a ochranou společenství vlastníků jednotek před nepřiměřeným zneužíváním této společné části domu některým ze spoluvlastníků, resp. na úkor zbývajících spoluvlastníků. Je však nesporné, že stěžovatelce svědčí právo užívat svoji kancelář a řádné užívání kanceláře jistě zahrnuje i možnost provádět administrativní činnost, uvařit si kávu, ohřát oběd, umýt nádobí či si umýt ruce a použít WC. Tuto problematiku však krajský soud neřešil a pouze formalisticky převzal posouzení dané věci předestřené žalovaným.

[14] Stěžovatelka vyjadřuje také nesouhlas s jednáním vedoucí stavebního úřadu, které krajský soud nezohlednil. Tuto skutečnost sice stěžovatelka neuvedla v žalobě, krajský soud ji však měl zjistit ze správního spisu. Stěžovatelka tak opakovaně namítá, že jednání a rozhodování vedoucí stavebního úřadu bylo krajně nestandardní.

[15] V doplnění kasační stížnosti pak stěžovatelka předkládá kasačnímu soudu Prohlášení vlastníka – Vymezení a popis jednotek v budově (dále jen „prohlášení vlastníka“).

Podle něj je potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupajícího vedení, tedy včetně zaústění, evidováno jako „*příslušenství a vybavení náležející k bytové jednotky XA*“. Stěžovatelka je řádným spoluvlastníkem společných částí domu, tedy i spoluvlastníkem kanalizace a má podle § 1175 odst. 1 občanského zákoníku právo tyto části užívat. Krajský soud tudíž nesprávně posoudil skutkový stav věci, jelikož nevzal uvedené prohlášení vlastníka v potaz.

#### IV.

[16] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že souhlasí s posouzením sporné otázky krajským soudem. Napadený rozsudek podle žalovaného obsahuje podrobné vysvětlení a na zjištěný skutkový stav byla aplikována odpovídající ustanovení stavebního zákona a občanského zákoníku.

[17] Stěžovatelka v kanceláři vybuodovala vyzdřením sádkartonové zdi sociální zařízení (sprchový kout, umyvadlo a WC). Tato stavební úprava předpokládala napojení odpadního potrubí do stávající kanalizační stoupačky, která není v jejím vlastnictví, nýbrž ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Pokud dochází ke změnám společných částí domu, je oprávněno udělovat souhlas s těmito změnami právě společenství vlastníků jednotek.

[18] Podle žalované se stěžovatelka mylí, pokud tvrdí, že získala-li souhlas společenství vlastníků jednotek s napojením kanceláře na vodovod domu, získala tím automaticky také souhlas s napojením této jednotky na jiný domovní rozvod, a tudíž i jinou společnou část domu, kterou je kanalizační rozvod. S ohledem na nezískání souhlasu společenství vlastníků jednotek k napojení na kanalizaci byl stavební úřad oprávněn řízení o dodatečném povolení stavby zastavit.

#### V.

[19] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. r. s.).

[20] Kasační stížnost není důvodná.

[21] Stavební úřad zastavil řízení o žádosti stěžovatelky o dodatečné povolení stavby z důvodu nepředložení souhlasu orgánu společenství vlastníků jednotek s napojením kanceláře stěžovatelky na vnitřní kanalizaci bytového domu, v němž se nacházela. Spornou je otázka, zda byla stěžovatelka povinna tento doklad stavebnímu úřadu k povolení stavebních úprav předkládat, resp. zda se v případě vybudování sociálního zařízení v kanceláři a jeho napojení na vnitřní kanalizaci bytového domu jedná o změnu užívání části stavby.

[22] Ze správního spisu Nejvyšší správní soud ověřil, že stěžovatelka oznámila stavebnímu úřadu dne 13. 11. 2009 změnu v užívání stavby, nebytové *jednotky XA*, v bytovém domě z původní kočárkárny na sklad. Uvedla, že původně bylo jejím záměrem užívání této jednotky jako kanceláře se sociálním zařízením s tím, že sociální zařízení napojí na stávající kanalizaci, kterou spravuje společenství vlastníků jednotek. To však s napojením odpadů na vnitřní kanalizaci bytového domu nesouhlasilo, proto stěžovatelka změnila užívání původní kočárkárny na sklad. Stavební úřad přitom stěžovatelce sdělil, že taková změna vyžaduje rozhodnutí, neboť se dotýká práv třetích osob a vyžaduje podrobnější posouzení jejích účinků na okolí. Stěžovatelka proto následně žádostí ze dne 24. 2. 2010 požádala stavební úřad o změnu užívání *jednotky XA* na kancelář bez sociálního zařízení, neboť jednotku *XA* hodlala pronajmout jako kancelář nájemnici další bytové jednotky *XC* ve stejném bytovém domě (taktéž ve vlastnictví stěžovatelky), v níž bylo možno užívat sociální zařízení. Stavební úřad vydal dne 26. 3. 2010

pokračování

souhlas č. j. 5328/2010/SÚ/Le, se změnou v užívání stavby „*nebytové jednotky XA na kancelář bez sociálního zařízení k bytové jednotce XC S., V. č. p. XB*“:

[23] V mezidobí zahájil stavební úřad řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 stavebního zákona, které se týkalo nepovoleného napojení kanceláře na vodovod v bytovém domě. Dodatečné povolení stavby a souhlas s užíváním vodovodu v bytovém domě vydal stavební úřad dne 19. 5. 2010, č. j. 1044/2010/SÚ/Le, neboť stěžovatelka svoji žádost o dodatečné povolení stavby doložila též souhlasem společenství vlastníků jednotek s napojením kanceláře na vodovod. Podmínkou pro užívání vodovodu bytového domu však bylo, že „*stavebník nesmí provádět napojení na kanalizační vedení domu XB bez souhlasu společenství domu XB ve V. ul. ve S.*“

[24] Následně zahájil stavební úřad dne 7. 9. 2016 řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, týkající se stavebních úprav, které jsou předmětem nyní projednávané věci. Stěžovatelka podle šetření stavebního úřadu vybudovala v kanceláři sociální zařízení napojené na vnitřní rozvody kanalizace bez opatření stavebního úřadu. Stavební úřad usnesením ze dne 16. 5. 2017, č. j. MUSLKAN/23613/2017/SÚ, řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby ze dne 29. 9. 2016, týkající se těchto stavebních úprav, zastavil, neboť stěžovatelka neodložila projektovou dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou a zároveň doklad o souhlasu orgánu společenství vlastníků jednotek s požadovanou změnou, tedy umožňující provést stavební záměr.

[25] Stěžovatelka následně opětovně požádala stavební úřad (dne 22. 5. 2016) o dodatečné povolení uvedených stavebních úprav, k čemuž doložila potřebnou projektovou dokumentaci. Usnesením stavebního úřadu však bylo řízení i tentokrát zastaveno (srov. odst. [1]), a to pro nedoložení souhlasu společenství vlastníků jednotek s napojením sociálního zařízení v kanceláři na vnitřní kanalizaci bytového domu.

[26] Podle § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, *obhlášení postačí u stavební úpravy pro změny užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.*

[27] Podle § 105 odst. 1 věty druhé písm. a) stavebního zákona, *k obhlášení stavebník připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavební záměr anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.*

[28] Podle § 127 odst. 1 věty první, *změnu v užívání stavby, která není podmíněna změnou dokončené stavby, oznamuje stavebnímu úřadu osoba, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby.*

[29] Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, *stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nabrazující anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.*

[30] Podle § 1175 odst. 1 občanského zákoníku, *vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani obrozit, změnit nebo poškodit společné části.*

[31] Nejvyšší správní soud předesílá, že stavbou ve smyslu § 2 odst. 4 stavebního zákona se rozumí jak stavba nová, tak i změna dokončené stavby, tj. nástavba či přístavba

nebo též stavební úprava (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2015, č. j. 9 As 116/2014 - 31). Základní principy a povolovací režimy upravené stavebním zákonem se proto vztahují i na stavební úpravy, které mají za následek změnu v užívání stavby. Pokud tedy v posuzovaném případě stěžovatelka provedla stavební úpravy, kterými změnila účel užívání nebytové jednotky, bylo její povinností ohlásit takové stavební úpravy stavebnímu úřadu podle shora citovaného § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona. Tedy ohlášení vyžaduje i změna stavby spočívající ve stavebních úpravách, které mění účel jejího užívání, je-li splněn zákonný předpoklad, že provedením stavebních úprav nedojde k překročení nastavených limitních parametrů; v opačném případě by již vyžadovaly stavební povolení (srov. opět citovaný rozsudek č. j. 9 As 116/2014 - 31).

[32] Stěžovatelka v daném případě požádala stavební úřad o změnu užívání kočárkárny na sklad, což následně změnila a požadovala změnu užívání kočárkárny (tj. holé místnosti) na kancelář bez sociálního zařízení. Tato změna vyžadovala oznámení stěžovatelky stavebnímu úřadu v souladu § 127 odst. 1 stavebního zákona, na jehož základě uvedený úřad udělil souhlas s touto změnou užívání. Stěžovatelka tudíž začala nebytovou jednotku XA, původně kočárkárnu, užívat jako kancelář bez sociálního zařízení. Tato skutečnost ostatně není mezi stranami sporná.

[33] Následně však byly v uvedeném nebytovém prostoru, kanceláři, provedeny stavební úpravy spočívající ve zřízení sprchového koutu, WC, umyvadla, a také kuchyňského koutu. Aby zřízené sociální zařízení mohla užívat, potřebovala stěžovatelka jejich napojení nejen na vodovod, ale i na vnitřní kanalizaci. To by však obnášelo provedení stavebních úprav, které by měly za následek změnu užívání kanceláře bez sociálního zařízení na kancelář se sociálním zařízením [§ 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona]. Stěžovatelka přitom bez souhlasu společenství vlastníků jednotek a bez vědomí stavebního úřadu uvedenou kancelář na vodovod přesto napojila. Stavební úřad tudíž zahájil řízení o odstranění uvedené stavby (stavební úpravy) podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Jelikož stěžovatelka požádala o dodatečné povolení této stavby a společenství vlastníků jednotek souhlasilo s napojením kanceláře bez sociálního zařízení na vodovod, vydal stavební úřad dodatečné povolení této stavby. V něm mj. uvedl, že se jedná o změnu užívání části stavby napojením na vodovod, které podléhá ohlášení. Schváleným účelem užívání totiž sice byla kancelář, avšak bez sociálního zařízení (viz výše odst. [22]). Sociální zařízení stěžovatelka využívala v jiné bytové jednotce rovněž v jejím vlastnictví XC nacházející se v tomtéž bytovém domě. V dodatečném povolení stavby spočívající v napojení na vodovod současně stavební úřad uvedl jako podmínku užívání to, že případné napojení kanceláře na kanalizaci nelze učinit bez souhlasu společenství vlastníků jednotek. I přes uvedené stěžovatelka napojila následně kancelář rovněž na vnitřní kanalizaci bytového domu, čímž umožnila užívání vybudovaného sociálního zařízení, aniž by opatřila souhlas společenství vlastníků jednotek. I napojení na kanalizaci, shodně jako napojení na vodovod, totiž představovalo změnu užívání kanceláře bez sociálního zařízení na kancelář se sociálním zařízením. Napojení na vnitřní kanalizaci, která je společnou částí domu, tedy provedla v rozporu s podmínkami užívání kanceláře podle dodatečného povolení stavby ze dne 26. 3. 2010, tj. bez souhlasu společenství vlastníků jednotek. Tímto napojením kanceláře na kanalizaci došlo ke změně v užívání kanceláře, neboť na vnitřní kanalizaci do té doby kancelář nebyla napojena a sociální zařízení s napojením na kanalizaci stěžovatelka nevyužívala. Stejně jako i v případě napojení na vodovod stěžovatelka potřebovala i tentokrát souhlas společenství vlastníků jednotek. Stavební úřad tudíž postupoval správně, pokud i v tomto případě zahájil řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, neboť stěžovatelka řádně neohlásila stavební úpravy, jež měly za následek změnu v užívání stavby podle § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona.

pokračování

[34] Přestože stěžovatelka nyní v kasační stížnosti namítá, že by bylo absurdní užívat kancelář bez sociálního zařízení, nezbyvá než dodat, že právě o takovou změnu užívání kočárkárny na kancelář bez sociálního zařízení původně požádala, neboť uváděla, že bude užíváno sociální zařízení nacházející se v jiné bytové jednotce XC v tomtéž bytovém domě (viz opět odst. [22]). Chtěla-li tedy následně tuto kancelář užívat včetně sociálního zařízení, bylo její povinností opět ohlásit stavební úpravy spojené se změnou užívání nebytové jednotky spočívající ve změně na kancelář se sociálním zařízením napojenou nejen na vodovod, ale i kanalizaci. Ona sama přitom již v žádosti o změnu užívání původní kočárkárny, nebytové jednotky XA, na kancelář uvedla, že si je vědoma toho, že vybudování sociálního zařízení není možné s ohledem na chybějící souhlas společenství vlastníků jednotek s napojením na rozvody vodovodu a kanalizace, který toto společenství neposkytne.

[35] Stěžovatelka se mylí, jestliže v kasační stížnosti tvrdí, že rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 19. 5. 2010, č. j. 1044/2010/SÚ/Le, jí bylo povoleno nejen napojení na vodovod, ale i napojení na vnitřní kanalizaci. Tato skutečnost z uvedeného rozhodnutí nejenže nevyplývá, ale naopak z něj plyne podmínka zcela opačná, podle níž „*stavebník nesmí provádět napojení na kanalizační vedení domu XA bez souhlasu společenství domu XA ve V. ul. ve S.*“ Z uvedeného je zcela nepochybné, že tímto rozhodnutím souhlas s napojením kanceláře na kanalizaci bytového domu neobdržela. Nadto si musela být nezbytností obstarat souhlas společenství vlastníků jednotek v případě napojení kanceláře na kanalizaci vědoma. Tvrzení o tom, že voda, která je přiváděna do kanceláře přes vodovod, se měří, a proto je potřeba souhlasu s napojením na vodovod, včetně instalace vodoměru, avšak voda, která odtéká z kanceláře, se neměří, a proto není souhlasu potřeba, není v dané věci vůbec relevantní a ani opodstatněné. Jak v případě napojení na vodovod, tak i na kanalizaci se totiž jedná o změnu v užívání stavby v důsledku stavebních úprav, neboť do doby jejich provedení stěžovatelka neužívala sociální zařízení, tedy ani uvedené napojení na vnitřní kanalizaci, resp. dříve (před dodatečným povolením) i na vodovod.

[36] Podle stěžovatelky připojení na kanalizaci představuje přiměřené a řádné užívání společné části domu, a je tudíž realizací jejího práva na užívání společných prostor domu a nelze jej považovat za změnu společné části domu. Stěžovatelka je mohla provést bez ohlášení ve smyslu § 1175 odst. 1 občanského zákoníku, neboť má právo spravovat a užívat svoji bytovou jednotku podle svého uvážení.

[37] Nejvyšší správní soud předně uvádí, že oprávnění vyplývající ze stěžovatelkou odkazovaného § 1175 odst. 1 občanského zákoníku (viz citace v odst. [32]) nikterak nesouvisí s otázkami řešenými v souzené věci. Občanský zákoník v části, v níž jsou mj. upravena i práva a povinnosti vlastníků jednotek, totiž upravuje vztahy související s bytovým spoluvlastnictvím, tedy reguluje práva a povinnosti vlastníků jednotek a rozsah a obsah jejich spoluvlastnického práva ke společným částem domu, a to především mezi těmito vlastníky/spoluvlastníky navzájem. Tato úprava se však netýká požadavků, jež v souvislosti s realizací těchto práv a povinností upravují normy veřejného práva, zde konkrétně stavebního zákona. Jinými slovy skutečnost, že stěžovatelka je oprávněna podle § 1175 odst. 1 užívat společné části domu (nemůže je však měnit), ničeho nevypovídá o tom, zda v případě změny společné části domu (k níž zde nepochybně došlo napojením nebytové jednotky na vnitřní kanalizaci), v důsledku níž se mění i účel užívání jednotky, je třeba splnit požadavky vyplývající z těchto veřejnoprávních norem, zde stavebního zákona. Z uvedeného důvodu je stěžovatelčina argumentace odkazem na § 1175 odst. 1 občanského zákoníku bez valného významu k vlastnímu meritu věci.

[38] Tedy požadavky k samotnému faktickému provedení stavebních úprav vedoucích ke změně účelu užití stavby (její části), ať již se jedná o bytovou či nebytovou jednotku, či společnou část domu, je třeba hledat prvořadě nikoliv v právu soukromém (v občanském

zákoníku), ale v právu veřejném. Krajský soud tedy nepochybil, pokud velmi podrobně rozebral požadavky, které vyžaduje stavební zákon v případě stavebních úprav majících za následek změnu v užívání části stavby, o jakou šlo i v souzené věci. Stavební úpravy, které stěžovatelka v kanceláři provedla (napojení na kanalizaci), zasahovaly do společné části domu (vnitřní kanalizace). Je tomu tak proto, že stěžovatelka napojila jí zbudovaný sprchový kout, WC a umyvadlo do stávající kanalizační stoupačky, která není v jejím výlučném vlastnictví, nýbrž je společnou částí domu. V takovém případě byla povinna v souladu s výše citovaným § 104 odst. 1 písm. k) ve spojení s § 105 odst. 1 písm. a) stavebního zákona doložit souhlas společenství vlastníků jednotek s tímto napojením, neboť se jednalo o zásah do společného vlastnictví ve správě společenství vlastníků jednotek. Skutečnost, že vnitřní kanalizace je společnou částí domu, ostatně stěžovatelka nerozporuje, pouze vyhledává argumenty (zejména odkazem na přiměřenost užívání), pro které právě v jejím případě nebylo třeba souhlasu společenství vlastníků jednotek s napojením na tuto kanalizaci.

[39] Krajský soud tuto otázku podrobně rozebral v odst. 30. napadeného rozsudku a Nejvyšší správní soud k věcně správným závěrům krajského soudu nemá žádná další doplnění nad rámec shora uvedeného. Pro přehlednost na ně odkazuje a ztotožňuje se s nimi.

[40] Jen pro úplnost zde Nejvyšší správní soud dodává, že je nedůvodná stěžovatelčina rétorika, v níž se snaží krajský soud „chytout za slova“ a vnutit kasačnímu soudu myšlenku, že nevybudovala koupelnu a kuchyň (o nichž se měl v napadeném rozsudku zmiňovat krajský soud). Nicméně o kuchyni není v napadeném rozsudku zmínka a pokud jde o užití pojmu koupelna, pak z obsahu napadeného rozsudku je zcela zřejmé, že krajský soud užil tento pojem v návaznosti na obsah napadeného rozhodnutí a za účelem souhrnného označení vybudovaného sprchového koutu, WC a umyvadla a jejich napojení na kanalizační stoupačky. Obsah jedinkrát užitého slova „koupelna“ je tak v kontextu posuzované věci zcela zřejmý. Stěžovatelka se tak pouze snaží odvést pozornost od samotné podstaty věci, která spočívá v tom, že bez souhlasu společenství vlastníků jednotek, o jehož nezbytnosti sama dobře věděla a jež k dispozici neměla, provedla napojení kanceláře na kanalizaci za účelem možnosti využívání zbudovaného sociálního zařízení. To mělo za důsledek změnu v užívání uvedené části stavby.

[41] Jinými slovy, stěžovatelka provedla stavební úpravy, které změnilý účel užívání kanceláře bez sociálního zařízení na kancelář se sociálním zařízením, k čemuž bylo nutné podat stavebnímu úřadu ohlášení [viz § 104 odst. 1 písm. k) stavebního zákona], a zároveň provedla stavební úpravy na společných částech domu (vnitřní kanalizaci), aniž disponovala souhlasem společenství vlastníků jednotek, což ostatně ani nerozporuje.

[42] Nejvyšší správní soud přitom již ve svém rozsudku ze dne 25. 8. 2020, č. j. 2 As 426/2018 - 46, dovodil, že je nutná „*existence soukromoprávního titulu, v němž bude jednoznačně vymezeno oprávnění stěžovatelky realizovat její stavební záměr na společných částech domu vůči vlastnickému právu ostatních spoluvlastníků, je proto nesporným zákonným požadavkem vyplývajícím z formulace citovaného ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.*“ Obdobně to platí i v případě ohlašované stavební úpravy podle § 105 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Stěžovatelka tudíž byla povinna i v nynější věci v souvislosti se zamýšleným užíváním kanceláře nově se sociálním zařízením doložit souhlas společenství vlastníků jednotek k napojení tohoto sociálního zařízení na kanalizaci. Tímto jejím jednáním totiž došlo ke změně na společných částech domu ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a ve správě společenství vlastníků těchto jednotek.

[43] Přestože je i stěžovatelka vlastníkem jednotky, nebytového prostoru, kterou smí spravovat, tudíž s ní libovolně a výlučně nakládat a rovněž ji užívat, výkon těchto práv je omezen vlastnickým právem dalších majitelů bytových (či nebytových) jednotek a rovněž zákazem zásahů



pokračování

do společných částí domu (změna, poškození, ohrožení). Takové omezení vlastnického práva přímo vyplývá z předmětného § 1175 odst. 1 občanského zákoníku, a tudíž tvrzení stěžovatelky, že na základě tohoto ustanovení měla právo napojit se na společnou část domu (vnitřní kanalizaci), která je rovněž v jejím spoluvlastnictví, není důvodná. Kanalizace je společnou částí domu, jejíž správou je pověřeno společenství vlastníků jednotek. Pro uvedené není možné se společnými částmi domu, i přestože je k nim umožněn přístup přímo z bytové jednotky stěžovatelky, nakládat libovolně bez souhlasu společenství vlastníků jednotek. Krajský soud ani žalovaný tudíž nepochybili, jestliže dospěli k závěru, že bylo povinností stěžovatelky předložit v řízení o dodatečném povolení stavby souhlas společenství vlastníků jednotek. Ostatně ani podle zmiňovaného § 1175 odst. 1 občanského zákoníku stěžovatelka neměla právo tyto společné části domu měnit, tj. napojovat se na vnitřní kanalizaci. Ke stavební úpravě spojené se změnou užívání části stavby, tudíž kanceláře bez sociálního zařízení na kancelář se sociálním zařízením a k jeho napojení na kanalizaci, stěžovatelka tedy potřebovala souhlas společenství vlastníků jednotek ve smyslu § 105 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, jak již shora uvedeno.

[44] Stěžovatelka také namítá, že měl krajský soud posoudit proporcionalitu a stanovit, zda v daném případě má přednost stěžovatelčino právo na přiměřené užívání společné kanalizace či upřednostnit ochranu společenství vlastníků jednotek před nepřiměřeným zneužíváním této společné části domu.

[45] V právě projednávané věci stěžovatelka tuto námitku před krajským soudem nevznesla, jedná se tudíž o námitku nepřípustnou podle § 104 odst. 4 s. ř. s. Přesto k uvedenému kasační soud dodává, že předmětem nyní projednávané věci je zastavení řízení o dodatečném povolení stavby z důvodu nepředložení všech nezbytných dokladů, zde konkrétně souhlasu společenství vlastníků jednotek. V posuzovaném případě proto správní orgány nebyly povinny zkoumat, zda mělo společenství vlastníků jednotek stěžovatelce udělit souhlas či nikoliv, nebo zda jeho neudělení mohlo být vůči stěžovatelce diskriminační. Tato otázka může být předmětem řízení, jež mají pravomoc vést civilní soudy v souladu s § 1209 občanského zákoníku. Na závěru o povinnosti předložit souhlas společenství vlastníků jednotek nemůže nic změnit ani nešťastná situace stěžovatelky, která v nastalé situaci nemůže řádně užívat sociální zařízení v kanceláři. Krajský soud tedy nepochybil, pokud se nezabýval touto otázkou, která není předmětem řízení v nynější věci. Naopak s ohledem na výše uvedené lze potvrdit jako správný názor správních orgánů, podle nějž za předpokladu, že stěžovatelka nebyla schopna obdržet souhlas společenství vlastníků jednotek, o čemž sama od počátku věděla, mohla dosáhnout nápravy tohoto stavu soudní cestou právě ve zmíněném řízení před civilními soudy. Stěžovatelka však na takový postup rezignovala a namísto toho se snaží zpochybnit závěry správních orgánů v řízení o dodatečném povolení stavby za použití nejružnější argumentace, která však na jím vyslovených závěrech, jimž přisvědčil i krajský soud, nemůže ničeho změnit.

[46] Nejvyšší správní soud nepřehlédl, že stěžovatelka část kasační argumentace staví na vyjádření nesouhlasu s některými konkrétními větami obsaženými v napadeném rozsudku. Nutno však dodat, že se jedná o věty vytržené z kontextu. Pokud takto stěžovatelka vytrhuje větu, v níž krajský soud vyslovil, že „*napojením sprchového koupu, WC a koupěny na vnitřní kanalizační dochází ke změně této společné části*“, tj. kanalizace, a uvádí, že se jedná o nesmysl a nepochopení skutkové podstaty, pak Nejvyšší správní soud odkazuje na vše výše uvedené. Z toho vyplývá, že závěry krajského soudu, v rámci nichž vyslovil i citovanou část věty, jsou zcela správné a naopak svědčí o tom, že jak krajský soud, tak i dříve správní orgány pochopily podstatu věci velice správně. Neužívala-li stěžovatelka vnitřní kanalizaci, která je společnou částí domu a následně, po zbudování sociálního zařízení a kanalizačních rozvodů uvnitř jednotky, tyto napojila na onen vnitřní rozvod kanalizace představující společnou část domu, pak právě

v tom spočívá změna stavby zasahující do společné části domu, která je spojena se změnou v užívání části stavby (dříve „holé“ kanceláře bez sociálního zařízení nyní jako kanceláře se sociálním zařízením).

[47] Ze stejného důvodu (vytržení věty z kontextu) pak Nejvyšší správní soud opodstatněnou neshledává ani námitku o chybné úvaze krajského soudu, podle níž „jde o kancelář ke konkrétní bytové jednotce“ a „bytovou jednotku, již měla kancelář sloužit“. Z obsahu správního spisu a zejména v něm obsažených stěžovatelčiných podání (srov. např. obsah žádosti o povolení změny užívání ze dne 22. 2. 2010, zaevidované stavebním úřadem dne 24. 2. 2010 pod č. j. 8016/10/LE) je totiž zcela zřejmé, co těmito větami krajský soud mínil. V daném případě byla stěžovatelce povolena změna užívání nebytového prostoru původně užívaného jako kočárkárna tak, že nově je jí kancelář bez sociálního zařízení, posléze i s napojením na vodovod. Důvodem, pro který stěžovatelka požádala o tuto změnu užívání stavby (bez sociálního zařízení), bylo jednak to, že si byla vědoma toho, že společenství vlastníků jí s napojením na vodovod a kanalizaci nedá souhlas (byť napojení na vodovod následně schválil), a také proto, že hodlala pronajmout tuto nebytovou jednotku jako kancelář osobě, která si u stěžovatelky pronajala i další jednotku v jejím vlastnictví ve stejném bytovém domě (jednotku XC), v níž se nacházelo sociální zařízení. Nebylo ho tedy z uvedeného důvodu třeba ve zmíněné kanceláři, v jednotce XA. Správní orgány tedy stěžovatelce zcela vyhověly v jejím původním požadavku, což však nyní stěžovatelka využívá jako argument proti správním orgánům s tvrzením, že užívání kanceláře bez připojení sociálního zařízení na kanalizaci nedává smysl. Byla to však opět jen a jen stěžovatelka, která o takovou změnu užívání svého nebytového prostoru u stavebního úřadu požádala. Fakt, že se následně věci vyvinuly jinak, než stěžovatelka původně předpokládala (prodala jednotku XC), v důsledku čehož již nebylo možno ke kanceláři využívat sociální zařízení v bytě č. XC, nemůže ničeho změnit na její povinnosti předložit v případě žádosti o dodatečné povolení stavby (napojení sociálního zařízení na kanalizaci domu) souhlas společenství vlastníků jednotek ve smyslu § 105 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Ani námitky spočívající ve zpochybňování některých konkrétních vět obsažených v napadeném rozsudku tudíž nemohou najít opodstatnění.

[48] Nejvyšší správní soud tudíž neshledal pochybení v právním posouzení věci provedeném krajským soudem a kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. tedy nebyl naplněn.

[49] Stěžovatelka v kasační stížnosti konečně vyjadřuje nesouhlas i s postupem vedoucí stavebního úřadu a tvrdí, že jednání a rozhodování vedoucí stavebního úřadu bylo krajně nestandardní. Rovněž vytýká krajskému soudu, že nezjistil skutkový stav věci, neboť nevzal v potaz prohlášení vlastníka, z něž lze dovodit, které části kanalizace patří k nebytové jednotce a které jsou společnými částmi domu. Uvedené námitky však stěžovatelka neuplatnila v řízení o žalobě, resp. námitku týkající se pochybností o podjatosti vedoucí stavebního úřadu uplatnila po lhůtě k uplatnění žalobních bodů, jak vysvětlil krajský soud v odst. 34. napadeného rozsudku. Z uvedeného důvodu se krajský soud těmito námitkami nemohl zabývat. Namítá-li stěžovatelka tyto skutečnosti až nyní v kasační stížnosti, nutno uzavřít, že uvedené námitky jsou nepřipustné podle § 104 odst. 4 s. ř. s. Stěžovatelce nic nebránilo je v řízení před krajským soudem uplatnit, v takovém případě by bylo povinností krajského soudu i tyto námitky vypořádat. Jestliže je však stěžovatelka uplatnila poprvé až v kasační stížnosti, jedná se o námitky, které Nejvyšší správní soud není oprávněn posuzovat.

## VI.

[50] Kasační stížnost není pro výše uvedené důvodná, a proto ji Nejvyšší správní soud ve smyslu § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. zamítl.

pokračování

[51] Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 větou první s. ř. s. ve spojení s § 120 téhož zákona. Stěžovatelka nebyla v řízení o kasační stížnosti úspěšná, a právo na náhradu nákladů řízení tudíž nemá. Žalovanému jako v řízení úspěšnému účastníkovi žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly, a proto Nejvyšší správní soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 15. června 2022

Mgr. Petra Weissová  
předsedkyně senátu