**Souhlas dle ustanovení § 184a SZ a postavení SVJ jako stavebníka**

Tento právní názor vychází z rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“)ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020 a klíčovým způsobem vnáší nový pohled na souhlasy společenství vlastníků   
dle ustanovení § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

|  |
| --- |
|  |
| **Rozsudek NSS ze dne 11. 5.2022 č. j. 6 As 126/2020**  **Stavební řízení: souhlas společenství vlastníků jednotek k žádosti o povolení změny dokončené stavby**  **Právní věta:** |
| I. Souhlas společenství vlastníků dle § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování  a stavebním řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2018, k žádosti o povolení změny dokončené stavby  v bytovém spoluvlastnictví je udílen osobou oprávněnou jednat za společenství vlastníků. |
| II. **Je-li žadatelem o stavební povolení společenství vlastníků, není třeba**, aby podle § 184a  odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném  od 1. 1. 2018, **současně vyznačovalo svůj souhlas se stavebním záměrem na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace.** |

Dle ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona „*Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby   
a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.“*

Dle odst. 2 musí být souhlas vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace. Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě stanoven účel vyvlastnění zákonem (§ 184a odst. 3).

K charakteru souhlasu dle ustanovení §184a stavebního zákona lze obecně konstatovat, že dle znění zákona účinného od 1. 1. 2018 se ve stanovených případech v územním i stavebním řízení připojuje   
k žádosti pouze souhlas vlastníka pozemku nebo stavby (a nikoliv tedy již doklad o právu provést stavbu). Tuto právní úpravu je třeba vykládat ve shodě s dosavadním judikaturním přístupem tak,   
že souhlas vlastníka pozemku nebo stavby dle § 184a stavebního zákona sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. V územním a stavebním řízení se v těchto případech rozhoduje o stavebním záměru nezávisle na tom, zda žadatel je z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat. Postačí, že má souhlas vlastníka k příslušné žádosti.

K výkonu práv vyplývajících ze stavebního povolení je však i nadále třeba rovněž soukromoprávní titul; nestačí tedy, že je stavba veřejnoprávně povolena, ale musí být oprávněná i z hlediska soukromého práva. Ochranu před povolenou, ale neoprávněnou stavbou však poskytují prostředky soukromého práva a civilní soudy, nikoliv stavební úřady.

**Závěr:**

1. **Od 1. 1. 2018 již není třeba, aby k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví byl připojen doklad o právu v podobě rozhodnutí shromáždění   
   či smlouvy o výstavbě.**
2. **Stavební úřad tak není povinen zkoumat usnesení shromáždění. Ve stavebním řízení postačuje souhlas společenství vlastníků.**
3. **Spor o platnost rozhodnutí shromáždění se omezuje pouze na řízení před civilními soudy.**
4. **Pro stavební řízení není výsledek rozhodnutí soudu bezprostředně relevantní. Není tedy důvod přerušovat řízení z důvodu žaloby na neplatnost usnesení shromáždění.   
   Ve stavebním řízení lze tedy bez ohledu na případný civilní spor žádosti vyhovět a stavbu povolit, jsou–li splněny zákonné předpoklady.** Je pak na úvaze civilních soudů, zda ve sporu o platnost rozhodnutí shromáždění (nebo jiného orgánu) budou podle okolností konkrétního případu pokládat za nutné předběžným opatřením zakázat společenství vlastníků, aby jednalo dle napadeného rozhodnutí a realizovalo povolenou stavbu, nebo zda společenství umožní stavbu realizovat. Nová právní úprava tedy umožňuje volit míru právní ochrany, která bude více odpovídat okolnostem věci, neboť civilní spor nevede ke zdržení stavebního řízení a nemusí nutně znamenat ani odklad realizace stavby**.**
5. **Společenství vlastníků jako žadatel nemusí vyznačovat svůj souhlas na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace.**