



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D. a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D. a Mgr. Petra Šebka v právní věci

žalobkyně: **Z. S.**
bytem M. 989/115, B.
zastoupena Mgr. Ing. Štěpánem Dražkou, advokátem
sídlem Orlí 483/1, Brno

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Malinovského náměstí 3, Brno

za účasti:

1. MASADA, a.s.
sídlem Sportovní 586/2c, Brno
2. KOBE RESTAURANTS s.r.o.
sídlem Václavské náměstí 837/11, Praha
zastoupena JUDr. Richardem Tomankem, advokátem
sídlem Hlinky 142a, Brno
3. Nejvyšší správní soud
sídlem Moravské náměstí 6, Brno
4. J. V.
bytem H. 219/14, B.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9.4.2018, č.j. MMB/0149039/2018, sp. zn. OUSR/MMB/0116580/2018/2,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 9.4.2018, č.j. MMB/0149039/2018, sp. zn. OUSR/MMB/0116580/2018/2, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 13 200 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Ing. Štěpána Dražky, advokáta, sídlem Orlí 483/1, Brno.
- III. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně podanou žalobou napadá rozhodnutí žalovaného, odboru územního a stavebního řízení, ze dne 9.4.2018, č.j. MMB/0149039/2018, sp. zn. OUSR/MMB/0116580/2018/2, kterým žalovaný zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části města Brno, Brno-střed, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 5.1.2018, č.j. MCBS/2017/0215201/VILD, sp. zn. 3200/MCBS/2017/0032115, jímž byla stavebníkovi KOBE RESTAURANTS s.r.o. povolena stavba – změna dokončené stavby stavebními úpravami s názvem: „RESTAURACE KOBE“, náměstí Svobody 10, č. p. 74, pozemek parc. čís. 132/1, k.ú. Město Brno, obec Brno. Stavební úřad rozhodoval poté, co jeho původní rozhodnutí ze dne 1.6.2017, č.j. MCBS/2017/0090434/VILD, sp. zn. 3200/MCBS/2017/0032115, žalovaný rozhodnutím ze dne 25.8.2017, č.j. MMB/0341860/2017, sp. zn. OUSR/MMR/0325220/2017/2, zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

I. Shrnutí žalobní argumentace

2. Podle žalobkyně pokud žalovaný k její odvolací námitce, že souhlasy jednotlivých vlastníků se stavbou nebyly získány způsobem předpokládaným zákonem, uvedl, že není oprávněn posuzovat soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví, tak tímto postupem odmítl přezkoumat stavebníkové právo provést stavbu. Stavební úřad je podle § 114 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), povinen učinit si úsudek o námitce občanskoprávní povahy a žalovaný je povinen jeho posouzení přezkoumat. Napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, jelikož se žalovaný odmítl zabývat klíčovou námitkou; z tohoto důvodu nemůže žalobkyně ani uplatňovat žalobní námítky týkající se merita věci.
3. Podle žalobkyně nestačí nadpoloviční většina hlasů vlastníků, nýbrž minimálně dvoutřetinová. Uvedené podle žalobkyně plyne také z § 174a stavebního zákona, k čemuž žalobkyně odkazuje na důvodovou zprávu k uvedenému ustanovení, z níž cituje. Co je potřebnou většinou, upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), který rozlišuje běžnou správu společné věci, rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci a zatížení společné věci, případně zrušení zatížení věci, nebo omezení práv spoluvlastníků. I rozhodování *per rollam* má jasný řád a pravidla a předpokládá jasně koncipovaný návrh rozhodnutí, podklady pro rozhodování a lhůtu k rozhodnutí, návrh musí být adresován všem vlastníkům bez výjimek; žalobkyni nikdy

takový návrh adresován ani doručen nebyl. Podpurná lhůta k vyjádření vlastníků činí 14 dní; i pokud by stavebník získal souhlasná vyjádření vlastníků před podáním žádosti o vydání stavebního povolení, nelze přihlížet k pozdějším souhlasům dalších vlastníků. Podle § 1212 občanského zákoníku jsou nezbytnými náležitostmi datum a podpis vlastní rukou každého vlastníka na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Datum podpisu na každém vyjádření je třeba porovnat s původní lhůtou pro vyjádření dle § 1211 občanského zákoníku, vyjádření učiněné po lhůtě je považováno automaticky za nesouhlas. Také byl porušen § 1213 občanského zákoníku, neboť všichni vlastníci nebyli seznámeni v písemné formě s výsledky rozhodování mimo shromáždění; uvedené má poté za následek porušení zákonných práv vlastníků dle § 1209 odst. 1 občanského zákoníku.

4. V replice k vyjádření žalovaného žalobkyně uvedla, že úpravy, které chce stavebník uskutečnit, se netýkají pouze jednotky, ale zasáhnou do společných částí domu. Nebylo řešeno zhodnocení společné věci a nikdo nebyl informován o případném finančním vypořádání s ostatními vlastníky.
5. S ohledem na výše uvedené žalobkyně navrhla, aby zdejší soud napadené i jemu předcházející prvostupňové rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k dalšímu řízení. Na svém procesním postoji žalobkyně setrvala po celou dobu řízení před zdejším soudem.

II. Shrnutí procesního stanoviska žalovaného

6. Žalovaný nesouhlasí se žalobou, napadené rozhodnutí považuje za správné a odůvodněné. Věcně setrvává na závěrech obsažených v napadeném rozhodnutí.
7. Taktéž žalovaný setrval na svém procesním postoji po celou dobu řízení před zdejším soudem. Žalovaný navrhl, aby zdejší soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

III. Shrnutí vyjádření osoby zúčastněné na řízení

8. KOBE RESTAURANTS s.r.o. se jako osoba zúčastněná na řízení k podané žalobě vyjádřila tak, že podle § 114 odst. 3 stavebního zákona má stavební úřad právo a povinnost rozhodnout o námitkách občanskoprávní povahy; je ponecháno na správním uvážení stavebního úřadu, zda došlo ke splnění podmínek či nikoliv. Ustanovení o nutnosti dvou třetin hlasů se týkají společné věci, kterou není konkrétní jednotka, nýbrž pouze společné části domu; v nich nedochází ke stavebním úpravám, proto stačí souhlas nadpoloviční většiny. Z § 1191 občanského zákoníku nelze dovozovat, že by v případě, kdy je dům ve vlastnictví více osob, měli tito vlastníci postupovat, jakoby tvořili vůli kvazi právnické osoby a museli se setkat pro rozhodnutí na jednom místě v jeden konkrétní čas. Podklady je nutné pojímat materiálně, nikoliv ryze formalisticky. Podle osoby zúčastněné na řízení je tedy namístě žalobu jako nedůvodnou zamítnout.

IV. Posouzení věci

9. Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s.ř.s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s.ř.s.), žaloba je přípustná (§ 65, § 68 a § 70 s.ř.s.).
10. Zdejší soud napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s.ř.s.) podle skutkového a právního stavu ke dni rozhodnutí žalovaného (§ 75 odst. 1 s.ř.s.) a bez jednání za splnění podmínek podle § 51 odst. 1 s.ř.s. dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

11. Napadeným rozhodnutím bylo potvrzeno rozhodnutí stavebního úřadu, jímž byla stavebníkovi KOBE RESTAURANTS s.r.o. povolena stavba – změna dokončené stavby stavebními úpravami s názvem: „RESTAURACE KOBE“, náměstí Svobody 10, č.p. 74, pozemek parc. čís. 132/1, k.ú. Město Brno, obec Brno. V projednávané věci je spornou otázka, zda stavebník doložil potřebný souhlas vlastníků s uvedenou změnou stavby.
12. Ze správního spisu plyne, že stavebník KOBE RESTAURANTS s.r.o. podal dne 22.2.2017 žádost o vydání povolení pro výše uvedenou změnu stavby. Mezi stranami není sporné, že k žádosti byl doložen souhlas vlastníků, jejichž podíl na spoluvlastnictví stavby (bytový dům č.p. 74 na pozemku parc. č. 132/1 v k.ú. Město Brno) činil 48 %; dále byla k žádosti doložena mj. smlouva o provedení stavby uzavřená mezi vlastníkem jednotky č. 74/609 (společnost MASADA, a.s.) a stavebníkem, podle které se strany smlouvy dohodly, že stavebník na své náklady a odpovědnost provede stavební úpravy uvedené jednotky v rozsahu předložené projektové dokumentace. Mezi stranami není sporné ani to, že stavebník poté, co bylo původní rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 1.6.2017, č.j. MCBS/2017/0090434/VILD, sp. zn. 3200/MCBS/2017/0032115, rozhodnutím žalovaného ze dne 25.8.2017, č.j. MB/0341860/2017, sp. zn. OUSR/MMR/0325220/2017/2, zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání, dne 11.9.2017 doplnil žádost o další souhlasy spoluvlastníků s navrhovaným stavebním záměrem, v důsledku čehož doložil souhlas vlastníků, jejichž podíl na spoluvlastnictví tvořil celkem 53,6 %.
13. Souhlasy byly doloženy v listinné podobě, byly nadepsány jako „PLNÁ MOC“ a obsahovaly souhlas vlastníků se stavebními úpravami dotčené jednotky dle projektové dokumentace a zároveň zmocnění KOBE RESTAURANTS s.r.o. k veškerým právním úkonům směřujícím k vyřízení stavebního povolení pro stavební úpravy. Souhlasy byly podepsány vždy vlastníkem s uvedením data jeho narození a bydliště a data podpisu, a dále byly podepsány KOBE RESTAURANTS s.r.o. s uvedením data podpisu.
14. Žalobkyně namítá, že v daném případě byl nutný souhlas minimálně dvou třetin hlasů vlastníků. Současně také uvádí, že nebyly splněny podmínky pro rozhodování mimo zasedání shromáždění společenství vlastníků dle občanského zákoníku.
15. Podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona je změnou dokončené stavby stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.
16. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ve znění účinném do 31.12.2017, k žádosti o stavební povolení připojí stavebník 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 (dále jen „doklad o právu“).
17. Společnou věcí, která má v důsledku stavby dostát změny, je bytový dům. Problematiku změn společných částí takové budovy pak upravuje oddíl 5 „Bytové spoluvlastnictví“ občanského zákoníku (§ 1158 až § 1222), ve spojení s prováděcím nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení č. 366/2013 Sb.“). Jak vyplynulo ze správního spisu (a mezi stranami tato skutečnost není sporná), stavba – dům č.p. 74 na pozemku parc. č. 132/1 v k.ú. Město

Brno je v bytovém spoluvlastnictví, přičemž v době rozhodování správních orgánů nevzniklo společenství vlastníků jako osoba zajišťující správu domu a pozemku.

18. Podle § 5 odst. 1 nařízení č. 366/2013 Sb. jsou společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, zejména vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu (písm. a/), střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních (písm. b/), zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic) (písm. d/), výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti (písm. e/).
19. Podle § 5 odst. 2 nařízení č. 366/2013 Sb. jsou společnými částmi domu vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
20. Podle § 5 odst. 3 nařízení č. 366/2013 Sb. jsou podlahy společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.
21. Pro projednávanou věc je dále podstatné z hlediska požadavků stanovených stavebním zákonem
v § 110 odst. 2 písm. a) zdůraznit, že v dané věci není stavebníkem společenství vlastníků jednotek, které v domě nevzniklo, ale KOBE RESTAURANTS s.r.o. na základě smlouvy s jedním z vlastníků jednotek v bytovém domě (společnost MASADA, a.s.) a zároveň jedním ze spoluvlastníků společných částí bytového domu. Proto je nutné, aby stavebník předložil v režimu stavebního zákona své oprávnění ke stavbě.
22. Podle § 1189 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, 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 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.
23. Podle § 1190 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství vlastníků. Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.
24. Podle § 1191 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, nevzniklo-li společenství vlastníků, použijí se na správu pravidla určená v prohlášení a pro rozhodování

ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění; k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce.

25. Podle § 1192 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.
26. Podle § 1192 odst. 2 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, může správce samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle tohoto zákona náleží do působnosti shromáždění.
27. Podle § 1206 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, tvoří shromáždění všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
28. Podle § 1206 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
29. Podle § 1210 odst. 1 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
30. Podle § 1212 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, se k platnosti hlasování vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
31. Podle § 1214 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020, se rozhodnutí přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
32. Podle zdejšího soudu jelikož se v daném případě jednalo o změnu již dokončené stavby (za účelem vybudování restaurace v nebytovém prostoru), byl stavebník povinen doložit souhlas vlastníků jako doklad o právu ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. K tomu zdejší soud dodává, že nelze souhlasit s tvrzením žalovaného ve vyjádření k žalobě, že prováděnou stavbou nebude zasaženo do společných částí domu, neboť jak plyne z technické dokumentace ke stavbě, stavebními úpravami má být zasaženo mj. do zděných nosných konstrukcí a dále má dojít k výměně výkladců a oken (viz dokument „Požárně bezpečnostní řešení stavby“ z října 2016, vypracovaný Ing. J. K., bod 2.1 „Popis navrhovaných úprav a změny využití“; dále dokument „D1.2 Stavebně konstrukční část“ ze dne 14.10.2016, vypracovaný Ing. M. T., bod a/ „Popis navrženého konstrukčního systému stavby“; dále dokument „Architektonicko stavební řešení“ z října 2016, vypracovaný Ing. Arch. M. B., bod 1. „Popis stavby: Architektonické, výtvarné, dispoziční a provozní řešení“, bod 5. „Svislé nosné a nenosné konstrukce“, bod 6. „Vodorovné

konstrukce“ a bod 12. „Výplně otvorů“); v případě těchto částí stavby je zřejmé, že se jedná o společné části domu dle § 5 odst. 1 písm. a), d) a e) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

33. Pokud nicméně žalobkyně namítá, že bylo potřeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků, tak zdejší soud s tímto závěrem nesouhlasí. Za situace, kdy nebylo vytvořeno společenství vlastníků, v důsledku čehož ani nebyly přijaty stanovy takové právnické osoby, které by pravidlo rozhodnutí dvoutřetinovou většinou potřebného kvóra vlastníků stanovilo, bylo nutné doložit souhlas ve smyslu § 1206 odst. 2 občanského zákoníku, který osahuje výslovnou úpravu shromáždění, na niž odkazuje občanský zákoník v § 1191.

34. Pokud žalobkyně nutnost doložení souhlasu alespoň dvou třetin hlasů dovozuje s odkazem na

§ 1129 občanského zákoníku (spadající pod díl 4 „Spoluvlastnictví“, oddíl 3 „Správa společné věci“), podle jehož věty první k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků, tak zdejší soud předně uvádí, že na nyní posuzovanou věc dopadají speciální ustanovení občanského zákoníku, neboť společnou věcí, o jejíž stavební změnu jde, je bytový dům. Tomuto závěru odpovídá i komentářová literatura k

§ 1191 občanského zákoníku; „Zákon stanoví, že se na rozhodování ve věcech správy (§ 1189) podle pravidel určených v prohlášení použijí přiměřeně ustanovení o shromáždění (§ 1206). Především tedy při rozhodování budou platit počty hlasů jednotlivých vlastníků stejně, jako by existovalo společenství a rozhodovalo se na shromáždění. To znamená, že počet hlasů každého vlastníka při rozhodování o správě bude odpovídat velikosti podílu na společných částech (ve smyslu § 1161 a § 1206 odst. 1). Stejně tak bude nutné při rozhodování zajistit účast vlastníků s alespoň nadpoloviční většinou hlasů a k přijetí rozhodnutí bude třeba nadpoloviční většina přítomných hlasů. Je ale otázka, zda je možné požadovat vyšší počet hlasů, to může vyplynout jen ze zákona, což nevyplývá, nebo ze stanov, ale ty za situace, kdy není založeno, resp. nevzniklo společenství, neexistují. Primárně však mají být užita pravidla správy uvedená v prohlášení a pravidla pro rozhodování shromáždění mají být užita jen přiměřeně, posouzení přiměřenosti v tomto směru přitom není zcela jasné.“ (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, zvláště zdejší soudem).

35. Pokud žalobkyně nutnost dvou třetin hlasů vlastníků podle § 1129 občanského zákoníku dovozuje s odkazem na důvodovou zprávu k zákonu č. 225/2017 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, přičemž poukazuje konkrétně na nové ustanovení § 184a stavebního zákona (žalobkyně v žalobě patrně chybně uvádí § 174a stavebního zákona), tak zdejší soud k tomu upozorňuje, že zákon č. 225/2017 Sb. nabyl účinnosti dne 1.1.2018, přičemž podle čl. II bodu 10 přechodných ustanovení uvedeného zákona správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů. V projednávané věci je nepochybné, že stavební řízení bylo zahájeno před nabytím účinnosti zákona č. 225/2017 Sb. a tedy uvedená novelizace se na projednávanou věc nevztahuje.
36. Žalobkyně také namítá, že souhlasy se změnou stavby nebyly získány řádným způsobem. Zde jí musí dát zdejší soud za pravdu.

37. Předně není z rozhodnutí žalovaného ani stavebního úřadu zřejmé, zda zjišťovali existenci prohlášení ve smyslu § 1166 občanského zákoníku, případně dohody spoluvlastníků dle § 1164 odst. 2 občanského zákoníku, a posuzovali v tomto ohledu jeho obsah (§ 1191 občanského zákoníku, ve znění účinném do 30.6.2020), aby zjistili, jaká z něj plynou pravidla pro rozhodování v záležitostech správy domu a pozemku, eventuálně o potřebném kvóru k souhlasu se změnou stavby.
38. K postupu získání souhlasu rozhodnutí shromáždění vlastníků přijatému podle zvláštního právního předpisu, jak je požaduje § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, z komentářové literatury v této souvislosti plyne, že *„Zatímco při existenci společenství svolává vlastníky statutární orgán, v případě, že společenství nevzniklo, svolává vlastníky správce. A to buď správce stanovený prohlášením, nebo správce určený zákonem (§ 1192). Vzhledem k doslovné dikci zákona: „... pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění...“ lze mít spíše za to, že vlastníci při neexistenci společenství mohou rozhodovat jen při řádném svolání shromáždění, a nelze použít § 1210–1214, protože se nejedná o ustanovení o shromáždění. To odpovídá i obecným zásadám o nutnosti informovanosti spoluvlastníků.“* (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, *zvýrazněno zdejším soudem*). Z uvedeného plyne, že pro případ, kdy není zřízeno společenství vlastníků, nelze pravidla pro přijímání rozhodnutí mimo zasedání použít a vlastníci tak mohou rozhodovat pouze při řádném svolaném shromáždění.
39. I kdyby však bylo připuštěno rozhodování vlastníků mimo shromáždění, bylo by nutné potřebnou většinu počítat ze všech vlastníků. Ostatně komentářová literatura k tomu uvádí, že *„Vzhledem k tomu, že se jedná o hlasování mimo zasedání, není možné zjišťovat „přítomnost“ vlastníků při hlasování. Z tohoto důvodu zákonodárce výslovně uvádí, že potřebné kvorum je třeba vždy vztáhnout ke všem vlastníkům (resp. ke všem hlasům vlastníků). Pro přijetí konkrétního usnesení mimo zasedání je potřeba nadpoloviční většina hlasů...“* (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013).
40. Podle zdejšího soudu tak posouzení listin, které stavebník ve stavebním řízení k žádosti přiloží, nelze provést čistě formálně, bez toho, že by stavební úřad ověřil, zda se skutečně jedná o souhlas většiny všech vlastníků a zda byl získán postupem stanoveným v občanském zákoníku. Z § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona plyne povinnost doložit doklad o právu, přičemž ve vztahu k souhlasu vlastníků jednotek z občanského zákoníku jednoznačně plyne, že se jedná o rozhodnutí přijaté na shromáždění vlastníků jednotek a pouze takový doklad je způsobilý prokázat právo vlastníka jednotky k činnosti, o které vlastník není oprávněn rozhodovat sám a která se týká společné věci. Tomu svědčí kupř. závěr Nejvyššího správního soudu vyslovený v jeho rozsudku ze dne 7.2.2013, č.j. 9 As 110/2012-83, že *„Pokud se výkon vlastnického práva k bytové jednotce a spoluvlastnického práva k budově dostane do rozporu s veřejnoprávními předpisy a stane se tak předmětem řízení správního orgánu, jde o situaci odlišnou, nicméně ani v tomto případě nemohou správní orgány na úpravu provedenou zákonem o vlastnictví bytu rezignovat. V oblasti stavebního práva např. vystupují na straně vlastníka stavby, která je společnou částí domu, všichni spoluvlastníci společných částí domu (nejedná-li se o kompetenci právnické osoby společenství vlastníků), a veřejné orgány proto musí při výkonu své činnosti tuto nikoli nepodstatnou okolnost respektovat. Relevantními jsou z tohoto úhlu pohledu zejména ustanovení upravující způsob*

rozhodování vlastníků jednotek o různých podstatných změnách na společných částech domu. Při rozhodování je přitom důležitý nejen zákonem o vlastnictví bytů stanovený způsob hlasování, ale i vlastní pravidla pro hlasování.“

41. Pokud tedy žalobkyně namítá, že se žalovaný otázkou způsobu, jakým byly získány souhlasy vlastníků se stavbou, nezabýval, čímž odmítl přezkoumat stavebníkové právo provést stavbu, tak tato námitka je s ohledem na výše uvedené důvodná. Uvedl-li žalovaný, že stavební úřad posuzuje předloženou žádost z hlediska veřejnoprávního a že není oprávněn, stejně jako žalovaný, posuzovat soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví, tak uvedený názor ve vztahu k postupu stavebníka v dané věci není správný; žalovaný tudíž pochybil, pokud nezohlednil způsob získání listin a jejich formu, které podle zdejšího soudu nepředstavují výsledek většinového rozhodnutí svolaného shromáždění vlastníků jednotek, ani výsledek hlasování mimo zasedání postupem stanoveným občanským zákoníkem.
42. Odkazovala-li žalobkyně dále na skutečnost, že v důsledku absence rozhodnutí shromáždění nemá přehlasovaný vlastník možnost podat žalobu na neplatnost rozhodnutí shromáždění, tak i tu jí musí dát zdejší soud za pravdu. Pokud nebylo doloženo rozhodnutí shromáždění, nebylo možné zabývat se případně ani námitkou neplatnosti takového rozhodnutí pro rozpor se zákonem nebo stanovami, kterou by nadto stavební úřad podle názoru zdejšího soudu nebyl oprávněn řešit sám, nýbrž by byl povinen odkázat žalobkyni na občanskoprávní soudní řízení (usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 27.7.2011, č.j. Konf 10/2011-7). „*Ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví neupravuje možnost dovolat se neplatnosti usnesení orgánu SVJ u soudu z důvodu rozporu se zákonem nebo se stanovami SVJ. Vzhledem k přiměřenému použití ustanovení o spolku na SVJ podle § 1221 se pro SVJ použijí přiměřeně také ustanovení § 258 až 260 o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku, je-li v rozporu se zákonem nebo stanovami. Podle § 258 má v případě SVJ každý člen nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, právo navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu SVJ pro jeho rozpor se zákonem nebo stanovami (pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů SVJ).*“ (Čáp, Z. in Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. § 976–1474, absolutní majetková práva. Praha: Wolters Kluwer, 2014.). „*Pokud by však námitka v případě její oprávněnosti znemožnila uskutečnit požadované opatření, nebo ho umožnila jen v jiné míře či formě, je stavební úřad povinen odkázat příslušného účastníka řízení (namítatele) na soud a stavební či jiné řízení přerušit, o těchto námitkách může s konečnou platností rozhodnout pouze soud.*“ (usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 27.7.2011, č.j. Konf 10/2011-7). S ohledem na uvedené musí zdejší soud i v tomto ohledu argumentům žalobkyně přisvědčit.
43. Pokud žalobkyně poprvé až replice namítá, že bude zasaženo do práv majitelů bytu umístěním a hlučností vzduchotechniky, tak k tomu zdejší soud uvádí, že tuto námitku žalobkyně vznesla po lhůtě k podání žaloby a tudíž i po lhůtě k rozšíření žalobních bodů. Jedná se tedy o argumentaci opožděnou, a proto se jí zdejší soud nezabýval. Ze stejného důvodu se zdejší soud ani nezabýval žalobkyní v replice namítanou skutečností, že nebylo řešeno zhodnocení společné věci a nikdo nebyl informován o případném finančním vypořádání s ostatními vlastníky.

44. Zdejší soud s ohledem na výše uvedené napadené rozhodnutí podle § 78 odst. 1 s.ř.s. pro nezákonnost zrušil a podle § 78 odst. 4 s.ř.s. vyslovil, že věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení. V něm je žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s.ř.s.). Osud prvostupňového rozhodnutí bude odvislý od dalšího postupu žalovaného.

V. Náklady řízení

45. O nákladech řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, jež důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
46. Žalovaný ve věci nebyl úspěšný, proto nárok na náhradu nákladů řízení nemá. Žalobkyně byla ve věci úspěšná, a proto jí náleží právo na náhradu nákladů řízení. Z obsahu soudního spisu vyplývá, že žalobkyni vznikly náklady za zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč (pokud jde o zaplacený soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku žalobě ve výši 1 000 Kč, tak tu žalobkyně úspěšná nebyla), a dále náklady právního zastoupení za tři úkony právní služby po 3 100 Kč, jež spočívají v převzetí věci a přípravě zastoupení, podání žaloby a repliky, společně se třemi režijními paušály po 300 Kč, celkem tedy 13 200 Kč. To vše podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a), d), § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytnutí právních služeb (advokátní tarif). K zaplacení byla neúspěšnému žalovanému stanovena přiměřená lhůta.
47. Ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení pak soud rozhodl tak, že nemají právo na náhradu nákladů řízení o žalobě. Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu pouze těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil; případně jí soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh přiznat i náhradu dalších nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s.ř.s.). V daném případě však žádná z těchto zákonem předvídaných situací nenastala.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje,

vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 19. srpna 2020

David Raus v.r.
předseda senátu