



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Jitky Zavřelové a soudců Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D. a Mgr. Jana Čížka v právní věci

žalobce: **S. p d. č. X v K. n V.,**
IČO: X,
se sídlem M., K. n. V.

proti

žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje,**
se sídlem Zborovská 11, Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 16. 2. 2016, čj. 026445/2016/KUSK,
sp. zn. SZ 159447/2015/KUSK REG/Hr,

takto:

- I. **Žaloba se zamítá.**
II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Žalobou, podanou dne 10. 3. 2016 podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), žalobce napadá rozhodnutí žalovaného ze dne 16. 2. 2016, sp. zn. SZ 159447/2015/KUSK REG/Hr, čj. 026445/2016/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž bylo zamítnuto

jeho odvolání a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Kralupy nad Vltavou (dále také jen „správní orgán I. stupně“ nebo „stavební úřad“) ze dne 18. 11. 2015, sp. zn. MUKV-S 7006/2014 VYST, čj. MUKV 66046/2015 VYST (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím bylo podle § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „správní řád“), zastaveno řízení o žádosti žalobce o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu „*změna stavby bytového domu č. p. X na pozemku č. st. p. X v k. ú. L., spočítající ve stavebních úpravách domu a jeho přístavbě – přístavba výtahu a výtahové šachty na pozemku parc. č. X v kat. území L.*“ (dále také jen „stavba výtahu“). Žalobce navrhl zrušit jak napadené rozhodnutí žalovaného, tak jemu předcházející prvostupňové rozhodnutí.

Obsah žaloby a vyjádření k žalobě

2. Žalobce v žalobě detailně zrekapituloval celý dosavadní průběh řízení. Žalobce nesouhlasí se závěry žalovaného i správního orgánu I. stupně, že v daném případě jsou oprávněni žádat o stavební povolení pouze všichni vlastníci bytového domu, případně je vlastník povinen připojit k žádosti doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu (přístavbu) na pozemku p. č. X v k. ú. L., a to i s ohledem na to, že požadavek souhlasu všech vlastníků jednotek vyplývá ze stanov společenství. Takový výklad je naprosto zkreslený a zužující, neboť žadatelem je společenství vlastníků jednotek, které je v souladu s § 1189 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), osobou odpovědnou za správu domu a pozemku, přičemž správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přístavbou či stavební úpravou. Žalobce k žádosti o stavební povolení přiložil zápis ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 14. 4. 2014, kterého se zúčastnilo 12 ze 14 vlastníků jednotek, přičemž další vlastník předložil svůj souhlas písemně, tj. celkem 93 % hlasů všech jednotek, a 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek odsouhlasilo výstavbu výtahu.
3. Žalobce namítl, že jak správní orgán I. stupně, tak žalovaný svými rozhodnutími porušili § 2 odst. 2 správního řádu, podle něhož správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Správní orgán I. stupně i žalovaný vykládají předmětné ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen „stavební zákon“), naprosto v rozporu s jeho textem, podle něhož: „*K žádosti stavebník připojí a) 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“)*“. Tedy v zákoně uvedený text neumožňuje správnímu úřadu jakýkoliv jiný výklad. Dedukce správního orgánu o nesplnění podmínek pro vydání společného rozhodnutí dle stavebního zákona je zcela nemístná, nelogická, příčí se § 2 odst. 2 správního řádu, kde je obsažena zásada správního uvážení, a je v rozporu s Listinou základních práv a svobod. S odkazem na nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/93, v němž Ústavní soud odlišil formální a materiální pojetí právního státu, přičemž jasně vyjádřil svou afinitu k druhé z forem právního státu, žalobce uzavřel, že požadavek žalovaného i správního orgánu I. stupně je výrazem přepjatého formalismu, či dokonce libovůle správního orgánu.

4. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí upravuje § 86 stavebního zákona. Odkázal na rozsudek NSS ze dne 28. 1. 2010, čj. 9 As 36/2009 - 78, podle nějž „nepředloží-li žadatel o vydání rozhodnutí o umístění stavby doklad o právu provést stavbu založeném smlouvou nebo souhlas vlastníka pozemku přes výzvu stavebního úřadu podle § 45 odst. 2 správního řádu, je tato skutečnost důvodem zastavení územního řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu“. V závěru žalovaný uvedl, že žalobu nepovažuje za důvodnou, navrhuje, aby byla zamítnuta.
5. V replice k vyjádření žalovaného žalobce zopakoval, že požadavek správního orgánu na doplnění identifikačních údajů stavebníka – všech vlastníků bytového domu včetně jejich podpisů – považuje za rozporný s § 1190, § 1194 odst. 1 o. z. a dalšími ustanoveními a § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Žalovaný sám přitom tvrdí, že účastníkem tohoto řízení je žalobce. Odkaz na rozsudek NSS ze dne 28. 1. 2010, čj. 9 As 36/2009 - 78, považuje žalobce za nepatřičný, neboť tento hodnotí validitu dokladu prokazujícího vlastnické právo nebo dokladu o právu založeném smlouvou provést stavbu na cizích pozemcích, nevztahuje se tak na daný případ. Doplnil, že správnímu orgánu I. stupně předložil zápis ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek ze dne 14. 4. 2014, ze kterého vyplývá odsouhlasení výstavby výtahu, čímž byl naplněn požadavek § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.
6. Při jednání, které soud nařídil k projednání žaloby na základě žádosti žalobce, setrvali oba účastníci na svých dosavadních procesních stanoviscích.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

7. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou.
8. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Vady, k nimž by byl soud povinen přihlídnout i bez námítky, neshledal.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

9. Ze správního spisu soud zjistil, že dne 9. 10. 2014 podal žalobce prostřednictvím svého zástupce, společnosti VHL, s. r. o., ke stavebnímu úřadu žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení (dále jen „žádost o stavební povolení“) ke stavebnímu záměru „Přístavba výtahu a výtahové šachty k domu M. X v K. n. V. L.“ na pozemku p. č. X v k. ú. Jako stavebník bylo v žádosti označeno S. p. d. č. X v K. n. V., IČO: X, se sídlem M., K. n. V., zastoupené J. V., předsedou výboru společenství. K základním údajům o stavebním záměru bylo v žádosti uvedeno, že se jedná o přístavbu výtahové šachty prosklené s výtahem se 4 stanicemi. Výtah bude přistavěn k domu v místě schodiště, stanice budou umístěny na mezipodestách. Přístavba výtahu neovlivní okolní životní prostředí, zvýší však kvalitu bydlení v domě a zjednoduší pohyb starších osob a rodin s malými dětmi.
10. Výzvou ze dne 7. 11. 2014 vyzval stavební úřad žalobce k doplnění vyjmenovaných údajů a podkladů k žádosti, vedle jiného o stanovy bytového družstva, usnesení shromáždění vlastníků jednotek a smlouvu o výstavbě uzavřenou mezi S. p. d. čp. X v K. n. V. jakožto

vlastníkem pozemkové parcely č. X a jednotlivými spoluvlastníky bytového domu č. p. X na stavební parcele č.

11. Žalobce do správního spisu doplnil řadu listin, vedle jiného stanovy společenství vlastníků jednotek domu čp. X, zápis ze schůze „Společenství vlastníků domu X“ ze dne 14. 4. 2014 včetně prezenční listiny, z něž vyplývá, že pro návrh se souhlasně vyslovilo 7 hlasů, 1 hlas pro v nepřítomnosti, 5 hlasů proti návrhu a 1 člen se shromáždění nezúčastnil. Dále je v zápise uvedeno, že *„společným hlasováním nebyla realizace výťahu odsouhlasena, resp. hlasující proti se nechtějí na financování záměru nikterak podílet, proti samotné výstavbě výťahu nejsou žádné námitky, s nákupem pozemku pro případnou budoucí výstavbu výťahu všichni souhlasí, pokud by se společníci hlasující pro výťah dohodli na jiném způsobu financování, ostatní společníci výstavbě nebudou bránit“*. Dále žalobce předložil zápis ze zasedání shromáždění společenství ze dne 20. 1. 2015 včetně prezenční listiny.
12. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 30. 4. 2015, čj. MUKV 26617/2015 VYST, sp. zn. MUKV-S 7006/2014 VYST, přerušil řízení do 29. 5. 2015 a zároveň žalobce vyzval k předložení dodatku k žádosti týkajícího se změny bodu III. – identifikační údaje stavebníka – do 29. 5. 2015. V odůvodnění stavební úřad s odkazem na § 1214 o. z. a stanovy společenství vlastníků jednotek domu č. p. X uvedl, že přístavba je změnou již existující stavby, nikoli novou stavbou, ke změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. O příslušné oprávnění jsou tedy oprávnění žádat pouze vlastníci bytového domu, kteří se případně mohou dát zastoupit zvoleným zástupcem. K žádosti stavebník připojí doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu (přístavbu) na cizím pozemku. Stavební úřad dospěl k závěru, že k přístavbě bytového domu je potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek, všichni tito vlastníci by měli být v žádosti o povolení stavby uvedeni jako stavebníci.
13. Proti tomuto usnesení podal žalobce dne 11. 5. 2015 odvolání. Žalobce nesouhlasil s odkazem stavebního úřadu na § 1214 o. z., neboť v daném případě se nejednalo o rozhodnutí mimo zasedání. S odkazem na § 1206 odst. 2 o. z. uvedl, že k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet. Na shromáždění společenství dne 14. 4. 2014, kterého se zúčastnilo 12 ze 14 vlastníků jednotek (další vlastník předložil svůj souhlas v písemné podobě), tj. celkem 93 % hlasů všech vlastníků jednotek, výstavba výťahu byla odsouhlasena 100 % přítomných vlastníků. Žalobce dále tvrdil, že podle § 3041 odst. 2 o. z. jsou příslušná ustanovení stanov společenství, podle nichž společenství zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále stanoveno jinak, nezávazná. Jelikož společenství doposud nepřijalo znění nových stanov, hlasuje se o změně stavby podle § 1206 odst. 2 o. z. Žalobce nesouhlasil se závěry stavebního úřadu, že žádost mohou podat pouze všichni vlastníci jednotek. S odkazem na § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona uvedl, že je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, je toto povinno předložit k žádosti smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu. Žalobce coby stavebník předložil stavebnímu úřadu zápis ze zasedání shromáždění ze dne 14. 4. 2014, ve kterém je výstavba výťahu odsouhlasena všemi přítomnými vlastníky jednotek. Někteří vlastníci se vyslovili proti jejich podílu na financování záměru, to však nemá žádný vztah ke schválené vlastní výstavbě výťahu. Stavebnímu úřadu byl zaslán rovněž zápis ze schůze dne 20. 1. 2015, ten však řeší pouze otázku financování stavby. Žalobce dále namítal, že požadavek stavebního úřadu předložit doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu (přístavbu) na cizím

pozemku je v rozporu s právními předpisy, neboť žalobce je stavebníkem a vlastníkem pozemku p. č. Výstavba stavby tak nebude provedena na cizím pozemku. S odkazem na nálezy Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, a rozsudek NSS ze dne 22. 6. 2011, čj. 1 As 38/2011 – 146, uvedl, že společenství vykonává správu společných prostor domu svým jménem a na svůj účet. V tomto rozsahu jsou omezena práva jednotlivých vlastníků jednotek jednat samostatně svým jménem a na svůj účet.

14. Žalovaný rozhodnutím ze dne 19. 8. 2015, sp. zn. SZ 074057/2015/KUSK REG/Vo, čj. 120409/2015/KUSK, odvolání žalobce zamítl a usnesení stavebního úřadu ze dne 30. 4. 2015, čj. MUKV 26617/2015 VYST, sp. zn. MUKV-S 7006/2014 VYST, potvrdil. Uvedl, že § 3041 o. z. nelze vykládat tak, že o změně stavby má právo rozhodnout většina vlastníků jednotek. Společenství se dále řídí svými stanovami, ty neplatí pouze v těch oblastech, které jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními občanského zákoníku. Pokud je tak uvedeno v dosavadních stanovách, musejí členové na shromáždění hlasovat přísnější hlasovací většinou, než vyžaduje občanský zákoník, a to až do doby, než si své stanovy přizpůsobí novým možnostem. Znění stanov má v tomto směru přednost před zákonem. Požadavek § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona splněn není, neboť žádost nepodali ani vlastníci, ani společenství se souhlasem všech členů.
15. Stavební úřad na to rozhodnutím ze dne 19. 10. 2015, čj. MUKV 60651/2015 VYST, sp. zn. MUKV-S 7006/2014 VYST, řízení do 10. 11. 2015 přerušil a zároveň vyzval žalobce, aby doplnil podanou žádost o doplněk týkající se bodu III. (identifikační údaje stavebníka), a to tak, aby jako stavebníka uvedl všechny vlastníky bytového domu včetně jejich podpisů (právo žádat o povolení stavby mají její vlastníci, kteří se mohou nechat zastoupit zvoleným zástupcem). V odůvodnění se stavební úřad ztotožnil s předchozími rozhodnutími. Podle čl. VII bodu 13 stanov společenství je k přijetí usnesení o změně stavby třeba souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Změnou stavby je přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou. Stavebnímu úřadu byla na vědomí doložena kopie žaloby podané dne 20. 4. 2015 k Městskému soudu v Praze proti žalobci na zrušení usnesení shromáždění. Stavební úřad proto usoudil, že s výstavbou výtahu všichni vlastníci bytového domu nesouhlasí. Žalobce byl poučen, že nebudou-li nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.
16. Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad řízení o žádosti o stavební povolení zastavil, neboť žalobce nedoplnil chybějící podklady, tj. neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení.
17. Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce odvolání. V něm namítl, že nesouhlasí se závěrem správního orgánu I. stupně, že pouze všichni vlastníci bytového domu jsou oprávněni žádat o stavební povolení, případně je vlastník povinen připojit k žádosti doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu (přístavbu) na cizím pozemku. Dále namítl, že správní orgán I. stupně opomíjí, že osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků, přičemž správa domu zahrnuje podle § 1189 odst. 1 o. z. i činnosti spojené s přístavbou. Podle znění stávajících stanov zajišťuje společenství se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále stanoveno jinak. Podle § 3041 odst. 2 o. z. ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti. Od 1. 1. 2014 je tak výše uvedené ustanovení

stanov nezávazné. Jelikož se společenství dosud nedohodlo na znění nových stanov, hlasuje se podle § 1206 odst. 2 o. z., tedy prostou většinou přítomných vlastníků jednotek za účasti většiny všech vlastníků jednotek. Výklad správního orgánu I. stupně je zkreslený a zužující, neboť žadatelem je společenství vlastníků jednotek, jehož shromáždění vlastníků na svém zasedání dne 14. 4. 2014 počtem 100 % hlasů přítomných vlastníků výstavbu výtahu odsouhlasilo. Shromáždění se přitom zúčastnilo 12 ze 14 vlastníků jednotek, přičemž jeden další vlastník předložil souhlas v písemné podobě, tedy shromáždění se účastnilo 93 % hlasů všech vlastníků jednotek.

18. Žalovaný o podaném odvolání rozhodl napadeným rozhodnutím tak, že odvolání zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Žalovaný v postupu správního orgánu I. stupně ani v prvostupňovém rozhodnutí neshledal vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu. Žalovaný se ztotožnil s názorem správního orgánu I. stupně, že navržená změna stavby je podle § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona změnou dokončené stavby, a to přístavbou ke stavbě bytového domu č. p. X, kterou půdorysně rozšiřuje a se kterou je vzájemně provozně propojena. Z platných stanov společenství vyplývá, že společenství zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. V čl. VII bodě 13 stanov je uvedeno, že k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Všichni vlastníci bytového domu by tedy měli být v žádosti o povolení stavby (v příloze) uvedeni jako stavebníci. Stavebníci se mohou nechat v řízení zastoupit zvoleným zástupcem. V závěru žalovaný uvedl, že nezjistil žádné zásadní závady v postupu správního orgánu I. stupně. Jelikož žalobce neodstranil podstatné vady žádosti, tj. nedoplnil chybějící podklady pro vydání rozhodnutí podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (tj. uvedení identifikačních údajů stavebníka – všech vlastníků bytového domu včetně jejich podpisů, protože právo žádat o povolení stavby mají všichni její vlastníci zapsaní na listu vlastnictví), správní orgán I. stupně postupoval správně, když řízení zastavil.

Posouzení žalobních bodů

19. Podle § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona je změnou dokončené stavby přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou.

Podle § 110 odst. 1 stavebního zákona žádost o stavební povolení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, a vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, je-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti.

Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebník připojí k žádosti 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“).

Podle § 1190 o. z. osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.

Podle § 1194 odst. 1 věty první o. z. společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Podle § 1189 o. z. zahrnuje správa domu a pozemku 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.

Podle § 1206 odst. 1 o. z. 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.

Podle § 1206 odst. 2 o. z. 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.

Podle § 3041 odst. 2 části věty před středníkem o. z. ustanovení společenské smlouvy nebo statutu právnických osob uvedených v odstavci 1, která odporují donucujícím ustanovením tohoto zákona, pozbývají závaznosti dnem nabytí jeho účinnosti.

20. V dané věci není sporu o tom, že žalobce podal žádost o stavební povolení ke změně stavby, kterou je výstavba výtahu a související výtahové šachty, přičemž tato přístavba je navržena na pozemku ve vlastnictví žalobce. Sporné však je, zda žalobce, společenství vlastníků jednotek, splnil náležitosti řádné žádosti o stavební povolení v souladu se shora citovaným § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Spornou je v tomto směru zejména otázka, zda předložené rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato potřebnou většinou hlasů vlastníků jednotek, a je tak kvalifikovaným podkladem k žádosti o stavební povolení, a zda žalobce vůbec je v dané věci stavebníkem či nikoli.
21. Žalovaný se zcela ztotožnil s právním názorem správního orgánu I. stupně, že podle znění stanov společenství je ke změně stavby zapotřebí souhlasu všech členů společenství, všichni vlastníci bytového domu by tak v žádosti o povolení stavby měli být uvedeni jako stavebníci. Ačkoliv odůvodnění jak napadeného rozhodnutí, tak prvostupňového rozhodnutí jsou v tomto ohledu nepřesná a zavádějící, lze jednoznačně dovodit, že oba správní orgány shledaly vadu podané žádosti o stavební povolení v tom, že žalobce k žádosti nepředložil rozhodnutí všech vlastníků jednotek o souhlasu se změnou stavby tak, jak to vyžadují stanovy žalobce. Vzhledem k tomu, že dle znění stanov žalobce musí se změnou stavby souhlasit všichni vlastníci jednotek a že žalobce v řízení předložil zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek, jímž je doloženo rozhodnutí o změně stavby přijaté toliko většinou vlastníků jednotek přítomných na zasedání shromáždění vlastníků, oba správní orgány dovodily, že aby mohlo být žádosti vyhověno, je třeba, aby za daného stavu s ohledem na předložené doklady podali žádost o stavební povolení všichni vlastníci bytových jednotek jako stavebníci (v takovém případě by nebylo třeba dokládat existenci rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, neboť stavebníkem by nebylo společenství vlastníků).

22. Žalobce se závěry správních orgánů nesouhlasí a trvá na svém názoru, že se stavbou výtahu souhlasil potřebný počet vlastníků jednotek. Požadavek § 110 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tak splnil předložením zápisu ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek ze dne 14. 4. 2014, na němž bylo rozhodnutí o stavbě výtahu přijato. Nesouhlasil ani se závěrem správních orgánů, že stavebníkem jsou pouze všichni spoluvlastníci bytového domu.
23. K tomu soud uvádí, že předmětem stavebního řízení je realizace určité stavby nebo jiného stavebního záměru. Žádost o vydání stavebního povolení podle § 110 stavebního zákona podává stavebník. Z definice stavebníka podle § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona se podává, že stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení; ta nemusí mít k dotčenému pozemku nebo stavbě vlastnické ani jiné věcné právo (viz rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2017, čj. 4 As 180/2017 – 54). Žalovaný i správní orgán I. stupně dospěli k závěru, že stavebníkem mohou být jen všichni spoluvlastníci bytového domu, tato úvaha správních orgánů je ovšem sama o sobě chybná, neboť není vyloučeno, aby stavebníkem bylo společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek je osobou odpovědnou za provádění správy domu a pozemku, již se s ohledem na § 1189 odst. 1 o. z. rozumí též činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu přístavbou. Výtah je bez jakýchkoliv pochybností společnou částí domu (nikoliv součástí bytové jednotky), takže činnost spojená s přípravou výstavby výtahu (mj. obstarání potřebných veřejnoprávních povolení, zahrnující též územní rozhodnutí a stavební povolení), ale i samotná výstavba výtahu náleží do správy domu a pozemku. K té je přitom povoláno společenství vlastníků jednotek (§ 1190 a § 1194 odst. 1 o. z.). V rozsahu, v němž správu domu a pozemku vykonává v souladu se zákonem společenství vlastníků jednotek, jsou omezena práva podílových spoluvlastníků domu, kteří jsou členy společenství (k tomu viz odst. 34 níže). Společenství vlastníků jednotek splňuje definici stavebníka, neboť z titulu správy domu a pozemku je oprávněno žádat pro sebe vydání stavebního povolení. Ostatně tento výklad, tj. že společenství vlastníků jednotek může být stavebníkem, vyplývá přímo ze znění § 110 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, který stanoví doklady, jež musí společenství vlastníků jednotek, je-li stavebníkem, doložit k žádosti o stavební povolení. Nadto v daném případě má ke stavbě výtahu dojít na pozemku, který je ve vlastnictví žalobce, takže na podání žádosti o stavební povolení žalobcem nelze shledat nic vadného. Námitka žalobce, že výklad správních orgánů, který zaujaly ve vztahu k § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, je zužující, je tedy důvodná. Požadavek, aby stavebníky byli všichni spoluvlastníci domu, je neoprávněný.
24. Nedůvodná je však argumentace žalobce, že k žádosti o stavební povolení bylo přiloženo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, kterým vlastníci jednotek vyslovili se stavbou výtahu souhlas. Mezi účastníky řízení bylo sporu, zda rozhodnutí vlastníků jednotek vyslovující souhlas se stavbou výtahu bylo přijato potřebnou většinou hlasů či nikoli. Soud tak, stejně jako správní orgány, musel zkoumat otázku naplnění předpokladu souhlasného rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek ohledně stavby výtahu. Z judikatury plyne, že je povinností správních orgánů posoudit, zda rozhodnutí společenství vlastníků jednotek bylo přijato potřebnou většinou hlasů, nejde tedy o aspekt, jenž by správní orgány nemohly samostatně posoudit (srov. rozsudky NSS ze dne 24. 3. 2011, čj. 9 As 73/2010 – 138, a ze dne 5. 4. 2013, čj. 7 As 109/2012 – 23).
25. Jak plyne z výše citovaných ustanovení občanského zákoníku, společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. 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 výslovně 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.

26. Vůle společenství vlastníků jednotek se utváří na shromáždění vlastníků jednotek, tedy na nejvyšším orgánu společenství vlastníků jednotek. Hlasování vlastníků jednotek je projevem vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky. Existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je rozhodování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu - shromáždění vlastníků jednotek (srov. k tomu nálezy Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04). Jelikož k 31. 12. 2013 byl zrušen zákon 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), je nutno na stanovy společenství aplikovat od 1. 1. 2014 příslušnou právní úpravu občanského zákoníku. Stanovy společenství, které byly přijaty za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, v čl. I bodu 2 ohledně členství ve společenství odkazují na zákon o vlastnictví bytů, rovněž ve shodě s platnou právní úpravou občanského zákoníku stanoví, že členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek. Právní úprava občanského zákoníku v tomto směru vyšla z předchozí právní úpravy zákona o vlastnictví bytů. Občanský zákoník tak zachoval zásadu, že při hlasování vlastníků jednotek je rozhodující velikost jejich podílů na společných částech, přičemž pro hlasování spoluvlastníků jednotky platí, že mají tolik hlasů, jako kdyby byla jednotka ve vlastnictví jediné osoby; hlasovací práva vykonává společný zástupce (viz Novotný, M., Horák, T., Holejšovský, J., Oehm, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 220).
27. S žalobcem nelze souhlasit v tom, že podle přechodného ustanovení § 3041 odst. 2 o. z. je nutno na ustanovení čl. VII bod 13 stanov nahlížet jako na nezávazné z důvodu, že společenství vlastníků jednotek nepřijalo k 1. 1. 2014 a ani ke dni podání žádosti o stavební povolení nové stanovy v souladu s občanským zákoníkem účinným od 1. 1. 2014. Žalobce totiž přehlíží, že citované přechodné ustanovení činí dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku nezávaznými pouze taková ustanovení stanov, která odporují donucujícím ustanovením občanského zákoníku, tedy těm ustanovením, od nichž se nelze odchýlit. Cílem tohoto přechodného ustanovení bylo přimět existující právnické osoby přizpůsobit své zakladatelské právní akty a jiné interní dokumenty požadavkům nové právní úpravy. Avšak tuto modifikaci bylo nutno provést pouze tam, kde by původní vnitřní úprava právních poměrů nebyla souladná s kogentními ustanoveními nové zákonné úpravy (viz Lavický, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2345). V daném případě upravují stanovy společenství přijetí rozhodnutí ve věcech změny stavby tak, že k přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Znění stanov plně odpovídá právní úpravě obsažené v § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, podle něhož bylo třeba k přijetí usnesení o změně stavby souhlasu všech vlastníků jednotek. Stavba výtahu, již se rozšiřuje stávající půdorys bytového domu, je změnou stavby ve smyslu § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2014, sp. zn. 26 Cdo 781/2013), tedy též ve

smyslu čl. VII odst. 13 stanov žalobce. Podle § 1206 odst. 2 o. z. je k přijetí rozhodnutí zapotřebí souhlasu většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Je zřejmé, že toto ustanovení dovoluje spoluvlastníkům jednotek (členům společenství vlastníků jednotek) odchýlit se od něho v tom směru, že může být stanoveno přísnější kvórum pro přijetí usnesení (je jednostranně kogentní). Stanovy žalobce upravují počet hlasů potřebný pro přijetí rozhodnutí ohledně změny stavby oproti občanskému zákoníku, aplikovatelnému na jednání žalobce počínaje dnem 1. 1. 2014, přísněji, což ovšem § 1206 odst. 2 o. z. připouští. Je tedy zřejmé, že stanovy v této části neodporují žádnému kogentnímu ustanovení občanského zákoníku. V daném případě tak nejsou splněny podmínky pro aplikaci § 3041 odst. 2 části věty před středníkem o. z.

28. Soud proto uzavírá, že k přijetí rozhodnutí ve věci záměru stavby výtahu, tj. změny stavby, bylo zapotřebí dosáhnout počtu hlasů v souladu s platným zněním stanov žalobce, tedy podle čl. VII bod 13 stanov společenství bylo zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků jednotek.
29. V době vydání napadeného rozhodnutí a rozhodnutí prvostupňového měl žalovaný i správní orgán I. stupně k dispozici ve správním spise zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 14. 4. 2014. Z tohoto zápisu vyplývá, že při hlasování o realizaci záměru výstavby výtahu bylo 7 hlasů pro, 1 hlas pro v nepřítomnosti, 5 hlasů proti návrhu a 1 člen se zasedání nezúčastnil. Dále je v zápisu uvedeno: *„Společným hlasováním nebyla realizace výtahu odsouhlasena, resp. hlasující proti se nechťejí na financování záměru nikterak podílet, proti samotné výstavbě výtahu nejsou žádné námitky, s nákupem pozemku pro případnou budoucí výstavbu výtahu všichni souhlasí, pokud by se společníci hlasující pro výtah dohodli na jiném způsobu financování, ostatní společníci výstavbě nebudou bránit.“*
30. Stavební úřad hodnotí ve stavebním řízení doklad, jímž společenství vlastníků jednotek coby stavebník prokazuje přijetí rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, jako každý jiný důkaz. Stavební úřad není oprávněn zkoumat platnost přijatého rozhodnutí, resp. platnost listiny dokládající takové rozhodnutí. Výjimkou může být situace, vyplývají-li ze samotného dokladu či jiných skutečností pochybnosti o platnosti, nebo je-li dokonce některým z účastníků řízení neplatnost namítána (srovnej rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 19. 7. 1996, čj. 7 A 175/95 – 31). Analogicky lze dovodit, že stavební úřad není v zásadě oprávněn přezkoumávat okolnosti přijetí rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o záměru změny stavby (např. zda bylo shromáždění řádně svoláno, zda byla věc řádně zařazena na program zasedání). V posuzovaném případě nebyla platnost rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, resp. zápisu ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek, zpochybňována. Pro posouzení sporné otázky, zda zápis ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek je dostatečným dokladem k žádosti o stavební povolení, je však nezbytné zabývat se tím, zda rozhodnutí o stavbě výtahu bylo přijato v souladu se stanovami, tj. potřebným počtem souhlasných hlasů. Správní orgány přitom dospěly k závěru, byť i na tomto místě je jejich odůvodnění poněkud neobratné, že k přijetí souhlasného rozhodnutí o stavbě výtahu na shromáždění vlastníků jednotek nedošlo, neboť s takovým záměrem nevyslovili souhlas všichni členové společenství jednotek.
31. S tímto závěrem se soud ztotožnil. Ze zápisu ze zasedání shromáždění vlastníků jednotek se výslovně podává, že pro stavbu hlasovalo 8 členů, proti stavbě 5 členů, 2 členové se nezúčastnili (paní M. a paní M. – viz prezenční listinu). Ve sdělení ze dne 15. 12. 2014, které je součástí správního spisu, předseda výboru žalobce ozřejmil, že paní M. se zasedání

shromáždění sice nezúčastnila, ale předem hlasovala pro stavbu výstavu, paní M. se zasedání rovněž nezúčastnila, souhlas udělila až dodatečně. Dodal, že paní J. byla zastoupena Ing. T., jenž ovšem doposud nepředložil plnou moc k jejímu zastoupení, takže jeho hlas nelze považovat za platný (v prezenční listině je u jména J. podepsán pan T., hlasoval proti výtahu). Žalobce netvrdí, a to ani v žalobě, že by se zasedání shromáždění společenství vlastníků jednotek účastnili všichni členové žalobce. Z prezenční listiny zasedání shromáždění ze dne 14. 4. 2014 a doplňujícího vysvětlení poskytnutého správním orgánům předsedou výboru žalobce plyne, že zasedání shromáždění bylo přítomno jen 11 členů ze 14 (zastoupení paní J. nebylo doloženo). Je tedy zřejmé, že usnesení schvalující výstavbu výtahu nebylo přijato všemi členy žalobce. O návrhu usnesení, které má být přijato při zasedání shromáždění společenství vlastníků, mohou hlasovat pouze ti členové, kteří jsou osobně přítomni tomuto zasedání v době, kdy je o usnesení hlasováno (osobní přítomnost může být nahrazena přítomností osoby zmocněné k zastupování člena společenství). Člen společenství, jenž nebyl hlasování přítomen, nemůže svůj souhlas vyjádřit jiným způsobem (např. předem, jak měla učinit paní M.), zejména pak nikoliv dodatečně (jak měla učinit paní M.). To plyne z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 1. 2009, sp. zn. 7 Cmo 160/2008, na platnosti jeho závěrů nic nemění ani občanský zákoník účinný v době, kdy se konalo sporné zasedání shromáždění vlastníků. Ustanovení § 1210 odst. 2 o. z. sice umožňuje, aby v případech vymezených stanovami bylo o určité záležitosti hlasováno mimo zasedání shromáždění (tzv. *per rollam*), ovšem tyto dva různé způsoby hlasování o záležitostech společenství vlastníků jednotek nelze kombinovat. Není proto možné, aby někteří vlastníci vyslovili souhlas při zasedání shromáždění vlastníků a jiní (před zasedáním či poté) udělili souhlas *per rollam*. Usnesení je přijato při zasedání shromáždění vlastníků pouze tehdy, jestliže je usnášeníschopné a souhlas s usnesením vyjádří potřebný počet členů přítomných při zasedání (k hlasům nepřítomných a nezastoupených členů nelze přihlídnout). Není-li potřebné většiny dosaženo, pak nebylo usnesení přijato a nelze k souhlasným hlasům vyjádřeným při zasedání shromáždění posléze připočíst souhlasné hlasy vyjádřené *per rollam*. Usnesení lze přijmout buď hlasováním na zasedání shromáždění, nebo hlasováním mimo zasedání shromáždění. Stanovy žalobce v čl. XII umožňují, aby rozhodnutí vyžadující souhlas všech členů žalobce bylo přijato mimo schůzi shromáždění. Ačkoliv v době, kdy byly stanovy přijaty, neupravoval tehdy účinný zákon o vlastnictví bytů výslovně možnost hlasovat *per rollam*, v praxi byl takový postup akceptován, což bylo následně výslovně stvrzeno § 1210 o. z. Ani obsah stanov žalobce ovšem nevede k tomu, že by bylo přípustné kombinovat hlasování o určité záležitosti na zasedání shromáždění s hlasováním *per rollam*.

32. Soud tedy shrnuje, že usnesení shromáždění vlastníků jednotek vyslovující souhlas se stavbou výtahu nebylo přijato se souhlasem všech členů žalobce, jak vyžadují jeho stanovy. Není však rozhodné, jak se domnívá správní orgán I. stupně ve svém rozhodnutí ze dne 18. 11. 2015, že bylo zjištěno, že proti rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek byla jedním z členů společenství podána žaloba na určení neplatnosti rozhodnutí. Správní orgány touto skutečností podpůrně argumentovaly ve vztahu k jejich závěru o neexistenci souhlasu všech vlastníků jednotek se stavbou výtahu. Tato úvaha je nepodložená, neboť z pouhé skutečnosti, že byla podána žaloba na určení neplatnosti rozhodnutí shromáždění, nelze dovozovat, že při samotném zasedání shromáždění souhlas všemi vlastníky jednotek dán nebyl. Nadto ze správního spisu vyplývá, že žaloba byla podána proti rozhodnutí shromáždění ze dne 20. 1. 2015, které se týká způsobu financování stavby výtahu, nikoli

proti rozhodnutí shromáždění ze dne 14. 4. 2014, jehož předmětem bylo rozhodnutí o samotné stavbě výtahu.

33. Soud na tomto místě konstatuje, že ačkoli se správní orgány zabývaly tím, zda rozhodnutí o stavbě výtahu bylo přijato v souladu se stanovami potřebným počtem hlasů (tedy se souhlasem všech spoluvlastníků bytového domu), zcela se v odůvodnění svých rozhodnutí opominuly vyjádřit k celému obsahu příslušné části zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek dne 14. 4. 2014 týkající se záměru stavby výtahu, což podle názoru soudu měly učinit. Jak již řečeno shora, ze zápisu ze shromáždění vyplývá, že pro návrh se souhlasně vyslovilo 7 hlasů, 1 hlas pro v nepřítomnosti, 5 hlasů proti návrhu a 1 člen byl shromáždění nezúčastněn. Dále je v zápise uvedeno, že *„společným hlasováním nebyla realizace výtahu odsouhlasena, resp. hlasující proti se nechtějí na financování záměru nikterak podílet, proti samotné výstavbě výtahu nejsou žádné námitky, s nákupem pozemku pro případnou budoucí výstavbu výtahu všichni souhlasí, pokud by se společníci hlasující pro výtah dohodli na jiném způsobu financování, ostatní společníci výstavbě nebudou bránit“*. Bylo jistě namístě, aby se touto nesrozumitelností zabývaly již správní orgány. Okrajově lze podotknout, že skutečnost, že mezi některými členy společenství došlo ohledně stavby výtahu ke sporu, vyplývá i ze zápisu ze zasedání shromáždění ze dne 20. 1. 2015, kdy bylo hlasováno ohledně záměru úvěrového financování stavby výtahu, přičemž jak je uvedeno přímo v zápisu: *„Dle p. S. usnesení přijato nebylo, protože ke schválení stavby výtahu nestačí prostá většina hlasů všech členů. JUDr. V. trval na tom, že usnesení bylo schváleno“*. Nejednoznačnosti přijetí souhlasného rozhodnutí přisvědčuje o to více poslední citovaná věta příslušné části zápisu ze zasedání shromáždění, podle níž členové společenství podmínili svůj souhlas se stavbou výtahu vhodným způsobem financování. Ačkoli v tomto bodě postrádá soud jakoukoliv úvahu správních orgánů, nejde o nedostatek významný pro posouzení věci, neboť již shora soud poukázal na jiný důvod, z něž bez dalšího plyne, že usnesení shromáždění vlastníků jednotek nebylo přijato (absence 3 členů na zasedání shromáždění). Tuto skutečnost ostatně v žalobě potvrdil i sám žalobce. Jakkoli lze tedy shledat pochybnosti o tom, zda všichni přítomní hlasující hlasovali pro stavbu výtahu či nikoli, je beze smyslu zabývat se touto otázkou a zkoumat, kolik členů společenství hlasovalo ve prospěch záměru stavby výtahu, jelikož i bez ohledu na výsledek takového případného posouzení je jednoznačné, že souhlas se stavbou výtahu nevyslovili všichni členové žalobce.
34. Soud na okraj poznamenává, že postavení společenství vlastníků jednotek jako „zákonného správce“ společného majetku členů v určitém rozsahu omezuje některá práva vlastníků jednotek, pokud se týkají podílového spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, neboť při výkonu a zajišťování správy společných částí domu vystupuje společenství vlastníků jednotek svým jménem a na vlastní účet. Vlastník jednotky je povinen strpět výkon práv a povinností společenství vlastníků jednotek spojených se správou společných částí domu. Své zájmy může uplatňovat uvnitř společenství vlastníků jednotek, např. svou účastí a hlasováním na shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek (viz rozsudek NSS ze dne 22. 6. 2011, čj. 1 As 38/2011 – 146). V citovaném rozsudku Nejvyšší správní soud rovněž dovodil, že pouhá skutečnost, že vlastník jednotky nesouhlasí se způsobem provedení opravy a změny společných částí domu a pozemku, nemůže odůvodňovat jeho postavení jakožto účastníka stavebního řízení vedle společenství vlastníků jednotek. Opačný výklad, podle něhož by účastníky stavebního řízení, které se týká společných částí domu nebo pozemku, museli být vedle společenství vlastníků jednotek všichni vlastníci bytových jednotek, tj. všichni členové

daného společenství vlastníků jednotek, by zcela pomíjel smysl povinného vzniku společenství vlastníků jednotek. Z uvedeného závěru Nejvyššího správního soudu lze dovodit (a potvrdit tak již shora uvedený závěr soudu), že ve stavebním řízení vedeném ohledně společné části domu a pozemku nelze trvat na tom, aby žadateli o stavební povolení byli členové společenství vlastníků jednotek, nikoliv společenství vlastníků jednotek jako takové. Naopak, je zcela v souladu se smyslem existence a účelu společenství vlastníků jednotek, aby stavebníkem (žadatelem o stavební povolení) bylo právě společenství vlastníků jednotek. Požadavek směřovaný vůči společenství vlastníků jednotek jakožto stavebníkovi, aby ve stavebním řízení prokázalo, že usnesení o změně stavby bylo přijato potřebnou většinou hlasů, slouží ochraně práv členů společenství, neboť brání tomu, aby společenství vlastníků podávalo žádosti o vydání stavebního povolení týkající se záměrů, které nebyly odsouhlaseny potřebnou většinou hlasů.

35. Závěry vyjádřené v rozsudku NSS ze dne 28. 1. 2010, čj. 9 As 36/2009 – 78, na který odkázal žalovaný, lze na posuzovanou věc aplikovat, a to přestože se v něm soud zabýval skutkově odlišnou situací (nepředložení dokladu o právu provést stavbu nebo souhlasu vlastníka pozemku), neboť i v daném případě se jednalo o náležitost danou § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Lze tak dovodit, že důsledky nepředložení rozhodnutí společenství vlastníků jednotek o změně stavby přijatého potřebným počtem hlasů vlastníků jednotek jsou totožné jako v případě nepředložení dokladu o právu provést stavbu, tedy že důsledkem je zastavení správního řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu
36. S ohledem na shora uvedené soud uzavřel, že shromáždění vlastníků jednotek souhlas se stavbou výtahu neudělilo. Žádost o stavební povolení podaná žalobcem nesplňuje náležitost podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, neboť k ní nebylo přiloženo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, kterým by všichni vlastníci jednotek vyslovili souhlas se stavbou výtahu. Na tomto nic nemění ani nesprávný závěr žalovaného, že stavebníkem jsou v daném případě pouze všichni vlastníci bytového domu.
37. Soud proto dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí i prvostupňové rozhodnutí jsou v souladu se zákonem. Správní orgán I. stupně správně řízení o žádosti žalobce zastavil podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

38. Vzhledem k tomu, že přes částečnou důvodnost žaloby napadené rozhodnutí jako celek ob stojí a soud nezjistil žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlídnout i bez námítky, byla žaloba zamítnuta (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
39. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl v řízení úspěšný, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému soud náhradu nákladů nepřiznal, neboť mu nevznikly náklady převyšující náklady na běžnou administrativní činnost.

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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze 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 je 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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 27. září 2018

Mgr. Jitka Zavřelová, v. r.
předsedkyně senátu