



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Bystřické a soudců Mgr. Petra Pospíšila a JUDr. Faisala Husseiniho, Ph.D., v právní věci žalobce **V. P.**, zastoupeného Mgr. Marií Strakošovou, advokátkou se sídlem Zlín, Fügnerovo nábřeží 2809, proti žalovanému **Krajskému úřadu Zlínského kraje**, se sídlem Zlín, třída Tomáše Bati 21, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **Společenství vlastníků 1081, 1082, 1083 v Napajedlích**, se sídlem Napajedla, Komenského 1082, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 1. 2015, č. j. KUZL 2438/2015, sp. zn. KUSP 67271/2014 ÚP-Vác,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 15. 1. 2015, č.j. KUZL 2438/2015, sp. zn. KUSP 67271/2014 ÚP-Vác, **se zrušuje** a věc **se vrací** k dalšímu řízení žalovanému.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 16 342 Kč, a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho advokátky Mgr. Marie Strakošové.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci a shrnutí obsahu rozhodnutí správních orgánů

[1] Shora označeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce – vlastníka jednotky v bytovém domě Komenského č. p. 1082 v Napajedlích – a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Napajedla (dále též „stavební úřad“) ze dne 9. 9. 2014, č. 14/2014, č. j. SÚ/2014/2265/K, o povolení stavby „*Revitalizace bytového domu Komenského 1081, 1082, 1083, Napajedla*“ na pozemku st. p. 1336 v katastrálním území Napajedla. Stavebníkem bylo **Společenství vlastníků 1081, 1082, 1083 v Napajedlích (dále též „Společenství“)**.

[2] Žalovaný v odůvodnění rozhodnutí uvedl, že v postupu stavebního úřadu neshledal nedostatky. Dále se zabýval jednotlivými odvolacími body uplatněnými žalobcem. Uvedl, že zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, umožňuje, aby stavebníkem bylo společenství vlastníků jednotek. Stavebník předložil doklad o právu ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, a to rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek přijaté podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle tohoto rozhodnutí a v souladu se stanovami společenství schválily revitalizaci bytového domu usnesením více než $\frac{3}{4}$ vlastníků jednotek. Skutečnost, že připravovaná revitalizace byla projednávána na více schůzích (20. 6. 2013, 4. 2. 2014 a 11. 3. 2014), nemůže přijaté usnesení ovlivnit. Nedostatkem není ani to, že přijaté usnesení neobsahuje slovo „revitalizace“. Podstatné je, že v usnesení jsou uvedeny konkrétní stavební práce prováděné v rámci revitalizace domu. Tyto jsou navíc jednoznačně popsány jak v žádosti o vydání stavebního povolení a v projektové dokumentaci, tak v oznámení o zahájení řízení i v samotném stavebním povolení. Vlastníci jednotek v průběhu stavebního řízení jeho předmět nezpochybnili.

[3] Žalovaný dále uvedl, že 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), byl ke dni 1. 1. 2014 zrušen občanským zákoníkem. Tento nový právní předpis musel stavební úřad respektovat, a proto na něj též odkazoval. Součástí správního spisu pak jsou i stavebníkem předložené Stanovy společenství vlastníků 1081, 1082, 1083 v Napajedlích schválené dne 11. 3. 2014, které zrušily předchozí stanovy téhož společenství schválené dne 15. 6. 2005. Společenství tak svou činnost vykonává na základě stanov zpracovaných s ohledem na občanský zákoník.

[4] Žalovaný též konstatoval, že povolením stavby nemohlo být dotčeno vlastnické právo žalobce. Navrhovaná revitalizace bytového domu má být prováděna na společných částech domu a souhlasily s ní více než $\frac{3}{4}$ vlastníků jednotek v domě. Žalovaný odkázal na § 1160 odst. 2 občanského zákoníku.

[5] K námitce snížení kvality a zhoršení možnosti užití majetku, též v souvislosti s výměnou ocelových sklepních oken za plastová, žalovaný uvedl, že dle projektové dokumentace dojde revitalizací ke zlepšení tepelně izolačních vlastností objektu, k prodloužení životnosti stavby, jakož i ke sjednocení fasády a kvalitnějšímu vzhledu stavby. Takový postup odpovídá povinnosti vlastníka stavbu udržovat dle § 154 odst. 1 stavebního zákona.

[6] Žalovaný uzavřel, že stavební řízení je řízením návrhovým. Stavební úřad rozhodl na základě řádně podložené žádosti stavebníka a byla tak oprávněn stavbu povolit.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

[7] Proti rozhodnutí podal žalobce včas žalobu. Uvedl, že správní orgány se nevypořádaly s jím uplatněnými námitkami a odvolacími důvody. Stavební úřad v rámci vypořádání jeho námitek zcela pominul časovou souslednost událostí předcházejících vydání stavebního povolení, nesprávně aplikoval občanský zákoník, k některým námitkám se vyjádřil nepřezkoumatelně. Tyto vady neodstranil ani žalovaný, který pouze zopakoval závěry stavebního úřadu, aniž by se problematikou hlouběji zabýval.

[8] Společenství jako stavebník nepředložilo stavebnímu úřadu doklad o právu ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Stavebnímu úřadu nebyl předložen doklad prokazující právo založené smlouvou provést stavbu. Správní orgány se nesprávně zabývaly pouze předložením dokladu uvedeného v § 110 odst. 2 písm. a) části věty za středníkem stavebního zákona. Stejně tak nebyla doložena smlouva o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu. Závěr o řádném předložení rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek je nesprávný.

[9] Dále žalobce uvedl, že jak plyne ze Sbírky listin, stanovy, které stavebník přiložil k žádosti o vydání stavebního povolení, nejsou platnými stanovami Společenství. Ve Sbírce listin jsou založeny stanovy jiné, a to stanovy schválené usnesením shromáždění vlastníků jednotek dne 7. 4. 2014, tedy po podání žádosti o stavební povolení. Skutečnost, že dne 11. 3. 2014 nebyly stanovy Společenství schváleny, vyplývá i ze samotného textu zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 11. 3. 2014. Nesprávnost předložených dokladů měl zjistit již stavební úřad. Stavební povolení je tak učiněno na základě neexistujícího dokladu, jímž je navíc argumentováno ohledně rozsahu oprávnění shromáždění vlastníků jednotek, usnášeníschopnosti tohoto shromáždění i určení většiny hlasů potřebné k přijetí jednotlivých rozhodnutí. V době konání jednotlivých schůzí shromáždění vlastníků jednotek ve dnech 20. 6. 2013, 4. 2. 2014 a 11. 3. 2014, jakož i v době podání žádosti o vydání stavebního povolení byly pro Společenství platné a účinné stanovy schválené dne 15. 6. 2005, tedy stanovy přijaté za účinnosti zákona o vlastnictví bytů. Závěry správních orgánů o dodržení hlasovací většiny při údajném schvalování usnesení o revitalizaci, stejně jako závěr o tom, že do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o změně stavby a o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, tudíž neobstojí. Ani při posuzování zápisů ze schůzí shromáždění vlastníků jednotek nelze vycházet z neexistujícího dokumentu.

[10] Stavebníkem předložené zápisy ze schůzí shromáždění vlastníků jednotek konaných ve dnech 20. 6. 2013, 4. 2. 2014 a 11. 3. 2014, navíc neobsahují usnesení o schválení revitalizace. Jednotlivé kusé zmínky o plánovaných dílčích úpravách, navíc většinou s alternativním způsobem řešení, není možno považovat za schválení revitalizace. Z předložených zápisů tedy nevyplyvá, že předmětná stavba byla Společenstvím schválena. Na schůzi konané dne 20. 6. 2013 nebylo možné přijmout usnesení o schválení revitalizace již jen proto, že projektovou dokumentaci k revitalizaci Ing. F. zpracoval až v lednu 2014, tedy půl roku po této schůzi. V době jejího konání se navíc Společenství bez dalšího řídilo zákonem o vlastnictví bytů. Postup, kdy správní orgány posuzovaly hlasování na jednotlivých

schůzích dle občanského zákoníku, tak nemůže obstát. Ani zápisy z dalších dvou schůzí neobsahují schválení revitalizace jako celku, a to ani v jejich souhrnu, a už vůbec neobsahují schválení revitalizace tak, jak je zpracována v projektové dokumentaci. Z jednotlivých zápisů není patrné, jaká usnesení byla či nebyla přijata, neboť zápisy neobsahují text přijímaného usnesení.

[11] Dále žalobce poukázal na problematiku nutnosti jeho souhlasu k úpravě, resp. odstranění balkonu coby jeho výlučného vlastnictví. Konstatoval, že právním režimem balkonu se správní orgány zabývaly nedostatečně. Zcela opomenuly skutečnost, že dle prohlášení vlastníka ze dne 24. 1. 1995 je balkon příslušenstvím bytové jednotky č. 2 ve výlučném vlastnictví žalobce, což potvrzuje i smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 24. 3. 1995. Jako příslušenství jednotky je i balkon ve výlučném vlastnictví žalobce. Podřazením balkonu pod pojem společné části domu správní orgány jednaly v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu (viz např. rozsudek č. j. 1 As 2/2004-214, či rozsudek č. j. 4 As 44/2012-29). Na závěrech Nejvyššího správního soudu nic nemění ani přijetí nové právní úpravy – občanského zákoníku. Z § 1160 občanského zákoníku nevyplývá, že by balkon byl společnou částí nemovité věci. Naopak jeho odstavec 1 předpokládá, že společné části nemovité věci mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Předmětný balkon slouží výlučně žalobci, neboť je přístupný pouze z jeho bytu.

[12] Další žalobcem uplatněnou námitkou (č. 4) se stavební úřad dostatečně nezabýval. Svoji argumentaci zaměřil na okna v bytě, zatímco ve stavebním povolení, jakož i v námitce žalobce šlo o okna v prostoru sklepů. Rovněž otázce zmenšení prosklené části oken se stavební úřad relevantně nevěnoval. Poznámku o „nepatrném zmenšení zasklených ploch“ nijak nerozvedl, ani nekvantifikoval.

[13] V rámci vypořádání se s další námitkou žalobce (č. 5) se pak stavební úřad dopustil dokonce spekulací, a to jaký dopad by mohla mít skutečnost, že revitalizace, jejíž povolení je předmětem stavebního řízení, nebude provedena. Takové hodnocení stavebnímu úřadu nepřísluší. Vypořádání žalobcovy námitky spekulací je zcela nedostatečné. Navíc sám stavební úřad na str. 13 stavebního povolení připustil, že komplexní provedení revitalizace znehodnotí architektonickou podobu objektu.

[14] Na základě výše uvedeného žalobce navrhl, aby soud rozhodnutí žalovaného, jakož i vydané stavební povolení, zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

[15] Ve vyjádření k žalobě žalovaný uvedl, že stavebník v řízení prokázal právo ke stavbě předložením rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, dle něhož revitalizaci bytového domu usnesením schválily více než $\frac{3}{4}$ vlastníků jednotek. Žalobcův výklad § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je nesprávný. Toto ustanovení konkretizuje, jaké doklady musí společenství vlastníků jednotek předložit k žádosti o vydání stavebního povolení, je-li stavebníkem. V daném případě stavebník předložil doklad o právu podle zvláštního právního předpisu.

[16] Stavebník v řízení předložil stanovy přijaté usnesením shromáždění vlastníků jednotek

konaným dne 7. 4. 2014, tedy stanovy jednak platné, jednak založené ve Sbírce listin. Skutečnost, že stavebník podal žádost stavebnímu úřadu dne 2. 4. 2014, neznamená, že nepostupoval dle platných stanov. Z čl. XIII *Závěrečná ustanovení* je zřejmé, že tyto stanovy byly schváleny usnesením shromáždění vlastníků jednotek konaným dne 11. 3. 2014 s tím, že původní stanovy ze dne 16. 6. 2005 se jimi v plném rozsahu ruší. Ze zápisu ze schůze konané dne 11. 3. 2014 je též zřejmé, že jedním z bodů byla i informace o přípravě revitalizace domu, přičemž všechny body programu schůze byly přijaty většinou hlasů (90,33 %). Navrhovaná revitalizace byla projednávána rovněž na schůzích konaných ve dnech 20. 6. 2013 a 4. 2. 2014 a její realizace byla vždy schválena více než $\frac{3}{4}$ vlastníků jednotek (78,49 % a 83,31 %). V jednotlivých zápisech ze schůzí se objevují konkrétní stavební práce prováděné v rámci revitalizace. Tyto okolnosti nemohou ovlivnit skutečnost, že s revitalizací souhlasily více než $\frac{3}{4}$ vlastníků jednotek. Konkrétní popis prací prováděných v rámci revitalizace nebyl v průběhu správního řízení vlastníky bytových jednotek zpochybněn. Pořízení projektové dokumentace muselo být projednáno a odsouhlaseno vlastníky bytových jednotek předem, neboť představuje finanční náklady a vyžaduje určitý čas. Je tedy logické, že projektová dokumentace byla zpracována až v lednu 2014. Tato skutečnost nemůže zpochybnit schválení revitalizace domu potřebnou většinou. Správní orgány postupovaly dle občanského zákoníku, neboť zákon o vlastnictví bytů byl ke dni 1. 1. 2014 zrušen.

[17] K argumentaci žalobce týkající se otázky balkonu, žalovaný v první řadě vzhledem ke zrušení zákona o vlastnictví bytů odkázal na § 3029 odst. 1 občanského zákoníku, podle nějž bylo nutno ve věci postupovat. Ustanovení § 1160 odst. 2 nově definuje společné části věci. Navrhovaná revitalizace má být tudíž prováděna na společných částech domu. Správní orgány vycházely z § 1189 občanského zákoníku, z nějž je zřejmé, že správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, co jsou např. balkony a okna. Odkaz žalobce na judikaturu Nejvyššího správního soudu je v tomto ohledu nepřipadný.

[18] K námitce týkající se problematiky oken žalovaný uvedl, že stavební úřad se nezabýval konkrétně okny ve sklepech, ale námitku posoudil ve vztahu k celému bytovému domu. Odůvodnění stavebního povolení nelze kvůli tomu považovat za nedostatečné.

[19] Komplexní revitalizace domu zajistí nejen jednotný vzhled, ale dojde i ke zlepšení tepelně izolačních vlastností stavby a k prodloužení doby její životnosti. Stavební úřad přitom navrhovanou stavbu k námitce žalobce posoudil i z hlediska architektonického. Zabýval-li se stavební úřad při vypořádání žalobcovy námítky i tím, jaký stav by mohl nastat, pokud by navrhovaná revitalizace provedena nebyla, není dle žalovaného jeho spekulací, ale naopak svědčí o jeho řádném přístupu k podané námitce.

[20] Na základě výše uvedeného žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.

IV. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

[21] Osoba zúčastněná na řízení v podání ze dne 29. 5. 2015 k věci uvedla, že příprava revitalizace byla zahájena na shromáždění vlastníků jednotek dne 20. 6. 2013, na němž byl schválen dokument „*Schválení plánu práce oprav a péče o dům na rok 2013*“, obsahující pod bodem 11) věcný popis připravované opravy. Dům byl postaven před více než 50 lety. Jde o jeden z nejstarších činžáků v Napajedlích a má nejstarší střechu. Společenství tvoří 18

vlastníků jednotek, nebylo tedy snadné dohodnout se hned na všech krocích opravy. Proto byly na dalších schůzích shromáždění vlastníků projednávány a schvalovány jednotlivé opravy a připravován projekt. Revitalizace tedy byla schválena, žalobce v tomto ohledu jen slovíčkaří. Žalobci ve skutečnosti vadí pouze dvě věci, a to výměna balkonů a kovových sklepních oken za plastová. Větším balkonem se zkvalitní užití bytu, zhodnotí se jeho cena a lepší vzhled domu. Žalobci bylo nabídnuto, že mu na nový balkon ostatní přispějí, to však odmítl. Výměna sklepních oken již není na programu, vlastníci jednotek přistoupili na žalobcův návrh sklepní okna neměnit a provést pouze jejich generální opravu, což bylo schváleno na dodatečném shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 12. 11. 2014.

[22] K osobě žalobce pak osoba zúčastněná na řízení konstatovala, že se jedná o člověka vzdělaného, chytrého, avšak zcela nepřizpůsobivého společnému bydlení v domě. Ohledně narušování vzájemného soužití a poškozování společného majetku s ním dokonce bylo vedeno přestupkové řízení. Společné brigádnické činnosti či úklidu se neúčastní. Ze zásady mnoho let ignoroval též schůze shromáždění vlastníků jednotek. Zúčastnil se až posledních pěti posledních schůzí (počínaje 11. 3. 2014), a to s cílem maření přípravy revitalizace. Akce, při níž se na domě hromadně měnila okna za plastová, se neúčastnil. Výměnu prováděl samostatně, přičemž si nechal nainstalovat okna jiného typu. Usmyslel si též, že od 1. 1. 2015 nebude Společenství hradit měsíční zálohy na opravu domu.

V. Replika žalobce

[23] V replice k vyjádření žalovaného ze dne 3. 7. 2015 žalobce zopakoval, že Společenství nepřijalo usnesení, které by mohlo být dokladem ve stavebním řízení ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Záписy ze schůzí shromáždění vlastníků jednotek konaných ve dnech 20. 6. 2013, 4. 2. 2014 a 11. 3. 2014 neobsahují usnesení, v jehož rámci by byla schválena realizace revitalizace bytového domu. Ačkoliv bylo na jednotlivých schůzích nesourodě a kuse o revitalizaci diskutováno, nebyla přijata usnesení. Společenství, vědomo si svého pochybení při schvalování revitalizace, zařadilo tento bod k projednání na schůzi shromáždění vlastníků jednotek konanou dne 12. 11. 2014, tedy až po vydání stavebního povolení.

[24] Žalobce dále konstatoval, že žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl nepravdivou informaci, že stanovy ze dne 7. 4. 2014, které jsou založeny ve Sbírce listin, byly dle čl. XIII schváleny usnesením shromáždění vlastníků jednotek konaným dne 11. 3. 2014. V čl. XIII stanov založených ve Sbírce listin je naopak uvedeno, že stanovy byly schváleny usnesením shromáždění vlastníků jednotek konaným dne 7. 4. 2014. Správní orgány tedy nepostupovaly správně, pokud vydaly svá rozhodnutí na základě neexistujícího dokumentu a pochybily tím, že neprověřily stanovy ve Sbírce listin. Současně je zřejmé, že stavebnímu úřadu nemohly být dne 2. 4. 2014 předloženy stanovy schválené na schůzi shromáždění vlastníků jednotek konané dne 7. 4. 2014. Přijetí stanov, včetně jejich schválení až dne 7. 4. 2014, je zřejmé rovněž ze zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek, rovněž veřejně přístupného ve Sbírce listin.

[25] Žalobce též odmítl právní kvalifikaci provedenou žalovaným ohledně podřazení balkonu pod společné části domu. Žalovaný nesprávně interpretoval § 1160 občanského zákoníku. Pokud by měl být balkon nově součástí společných částí domu, došlo by k faktickému zmenšení majetku žalobce proti jeho vůli. K otázce zmenšení zasklených ploch

sklepních oken pak nelze přijmout snahu žalovaného o bagatelizaci pochybení stavebního úřadu, který se nevypořádal s námitkou žalobce. Stejně tak se stavební úřad nevypořádal ani s námitkou č. 5 týkající se vzhledu domu.

VI. Posouzení věci soudem

[26] Zdejší soud, v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále též „s. ř. s.“) bez nařízení jednání, přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i předcházející rozhodnutí správního orgánu prvního stupně včetně řízení předcházejících jejich vydání, a shledal, že **žaloba je důvodná**.

[27] Žalobce v první řadě namítl, že Společenství coby stavebník k žádosti o stavební povolení nepřipojilo tzv. doklad o právu.

[28] Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebník k žádosti o stavební povolení připojí *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“)*. Žalobce v žalobě se zdůrazněním slova „*také*“ v citovaném textu uvedl, že stavebník nepředložil stavebnímu úřadu doklad prokazující právo založené smlouvou provést stavbu. Ve svém výkladu se ovšem žalobce mylí.

[29] Účel předmětného ustanovení spočívá v prokázání soukromoprávního poměru stavebníka ke stavbou dotčeným nemovitostem. Stavebník tedy musí doložit listinu („doklad“), z níž je zřejmé jeho oprávnění vybudovat na určitém pozemku (včetně jeho součástí) konkrétní stavbu. Toto oprávnění bude v absolutní většině případů vyplývat z některého z věcných práv. Forma a obsah dokladu o právu se pak bude lišit v závislosti na rozmanitosti právních poměrů vztahujících se k dotčeným nemovitostem. Povinnost předložit doklad o právu v uvedeném smyslu [tedy dle první části citovaného ustanovení (po slova „a je-li“)] se nepochybně vztahuje též na společenství vlastníků jednotek, je-li stavebníkem.

[30] Ve vztahu k tomuto druhu právnických osob si ovšem nelze nepovšimnout jejich specifického postavení, spočívajícího jednak v tom, že tyto osoby nemusí být, a ve většině případů též nejsou, nositeli příslušných věcných práv k dotčeným nemovitostem, jednak v tom, že vzhledem k důvodu jejich existence (viz např. § 1194 občanského zákoníku) lze důvodně předpokládat jejich častou stavební činnost. Právě z těchto důvodů zákonodárce věnoval druhou část citovaného ustanovení pouze společenstvím vlastníků jednotek. Jejich oprávnění ke stavební činnosti plynoucí z některého z věcných práv lze totiž odvodit od práv osob, jež jsou členy společenství, tedy od vlastníků jednotek. Přičemž současně dle první části citovaného ustanovení platí, že k těmto právům stavebník připojí příslušný doklad pouze tehdy, „*pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem*“.

[31] A právě proto, aby mohl stavební úřad ověřit, že společenství vlastníků jednotek je v konkrétním případě oprávněno využít věcných práv jednotlivých vlastníků jednotek ke stavební činnosti, musí tento stavebník doložit „*také*“ některý z titulů, jimiž jej vlastníci jednotek k takovému postupu obvykle zmocňují, tedy smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí

shromáždění vlastníků jednotek.

[32] Tak se v daném případě stalo. Společenství k žádosti o stavební povolení připojilo několik rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že předmětná stavba se týkala budovy ve vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek, jejichž vlastnická práva lze ověřit dálkově v katastru nemovitostí, učinilo Společenství ve vztahu k citovanému ustanovení alespoň formálně za dost předložením zmiňovaných rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek.

[33] Materiální stránka (obsah) těchto rozhodnutí je otázkou jinou. I do ní ovšem směřovaly žalobcem uplatněné žalobní body. Ve své argumentaci byl přitom žalobci konzistentní, shodné důvody uváděl již v řízení před stavebním úřadem (v námitkách ze dne 2. 6. 2014) a posléze v odvolání proti vydanému stavebnímu povolení. Se způsobem, jakým správní orgány s argumenty žalobce naložily, se soud neztotožnil.

[34] Žalobce brojil jednak proti tomu, že by akce v rozsahu předmětné stavby byla schválena na kterémkoliv shromáždění vlastníků jednotek, jednak proti tomu, že by coby změna stavby byla schválena všemi vlastníky.

[35] Zde je nutno v první řadě konstatovat, že podle § 111 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad mimo jiné přezkoumá podanou žádost a připojené podklady také z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést. Ve vztahu k doloženému dokladu o právu [§ 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona] to znamená, že stavební úřad je povinen alespoň rámcově zkoumat, zda existuje dostatečný soukromoprávní titul opravňující stavebníka k předmětné stavební činnosti (viz výše). *In concreto*, je-li dokladem o právu rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, musí stavební úřad ověřit, zda skutečně byly splněny minimálně všechny základní podmínky pro přijetí daného rozhodnutí. Těmi bude zejména to, zda bylo shromáždění usnášeníschopné a zda dostatečně určité rozhodnutí bylo přijato příslušnou většinou. Tuto ověřovací činnost pak musí stavební úřad provést o to pečlivěji, je-li předmětem námítky jiného účastníka řízení.

[36] Za tímto účelem by tedy stavebník (společenství vlastníků jednotek) měl úřadu doložit podklady, z nichž splnění uvedených okolností vyplývá. Takovými podklady budou zejména zápis ze schůze shromáždění vlastníků jednotek včetně prezenční listiny a případně též stanovy společenství vlastníků jednotek účinné ke dni konání schůze.

[37] V nyní souzené věci stavebník předložil zápisy ze schůzí shromáždění vlastníků jednotek ze dne 20. 6. 2013, 4. 2. 2014 a 11. 3. 2014 včetně prezenčních listin, a dále listinu označenou jako *Stanovy společenství vlastníků 1081, 1082, 1083 v Napajedlích* (k bližšímu obsahu této listiny viz níže). Tyto podklady ovšem správní orgány vyhodnotily zcela nedostatečným způsobem. Pokud jde o příčiny tohoto pochybení, jednalo se zejména o přehlížení časových sousledností jednotlivých dějů, přecenění dopadů souvisejících s nabytím účinnosti občanského zákoníku dnem 1. 1. 2014, a pominutí důležitosti autonomního práva Společenství.

[38] Při posuzování žalobcových námitek týkajících se dokladu o právu správní orgány vycházely z občanského zákoníku (str. 12, 13 stavebního povolení, str. 4, 5 rozhodnutí žalovaného), žalovaný pak poukázal též na „platné Stanovy společenství vlastníků 1081, 1082, 1083 v Napajedlích schválené dne 11. 3. 2014 podle občanského zákoníku, které

v plném rozsahu zrušily dosavadní stanovy společenství vlastníků jednotek ze dne 15. 6. 2005“ (str. 4, 5 rozhodnutí žalovaného).

[39] Zde je nutno v první řadě uvést, že pro hodnocení úkonů učiněných za určité právní úpravy je podstatná právě tato *tehdy* účinná právní úprava. V daném případě je celá právní situace komplikována ještě existencí autonomního práva Společenství. Má-li tedy správní orgán správně posoudit obsah právního jednání (úkonu) orgánu společenství vlastníků jednotek, musí vycházet nejen z příslušné zákonné regulace, ale též z dokumentu upravujícího „vnitřní život“ uvedené entity, totiž ze stanov společenství vlastníků jednotek. I pro použití stanov přitom platí pravidlo uvedené výše pro aplikaci zákonného předpisu, tedy je nutno vycházet ze stanov účinných ke dni právního jednání orgánu společenství.

[40] Právě v tomto ohledu se správní orgány dopustily zásadních pochybení. V první řadě pominuly, že časově první z předmětných schůzí shromáždění vlastníků jednotek se konala již dne 20. 6. 2013, tedy ještě za účinnosti zákona o vlastnictví bytů. Správní orgány neuvedly jediný relevantní důvod, pro nějž by rozhodnutí shromáždění mělo být hodnoceno prizmatem tehdy ještě neúčinného občanského zákoníku. Dále správní orgány zcela pominuly autonomní právo Společenství.

[41] Zde je nutno se nejprve zabývat obsahem již výše zmiňované listiny označené jako *Stanovy společenství vlastníků 1081, 1082, 1083 v Napajedlich*. Žalovaný na str. 5 svého rozhodnutí a posléze též ve vyjádření k žalobě uvedl, že tyto stanovy byly přijaty dne 11. 3. 2014. V tomto zjištění se ovšem zmýlil. Již v záhlaví těchto stanov je uvedeno, že byly schváleny dne 7. 4. 2014 (jak konstatoval žalobce v žalobě). Současně je zřejmé, že žalovaný vycházel z čl. XIII stanov založených ve správním spisu, v němž je uvedeno, že stanovy byly schváleny dne 11. 3. 2014. Tento údaj však byl ve stejnopisu stanov ponechán zřejmým omylem. Stanovy totiž byly připraveny ke schválení na schůzi shromáždění vlastníků jednotek konané dne 11. 3. 2014, jak ovšem plyne ze současně doloženého zápisu z této schůze, při jejich projednávání byly navrženy některé změny textu a k jejich schválení tak nakonec nedošlo [viz též „Závěr“ bodu 3) zmiňovaného zápisu].

[42] Z uvedeného současně plyne, že všechny tři schůze shromáždění vlastníků jednotek, na něž bylo stavebníkem odkazováno s tím, že v jejich rámci došlo ke schválení revitalizace budovy, se konaly ještě před schválením stanov přijatých na základě občanského zákoníku, tedy ještě za účinnosti předchozích stanov Společenství ze dne 15. 6. 2005. Tyto stanovy ovšem nejsou součástí správního spisu. Správní orgány z nich nevycházely a nemohly tak se znalostí jejich obsahu posoudit, zda jim odpovídají (jsou s nimi v souladu) rozhodnutí o revitalizaci přijatá shromážděním vlastníků jednotek. Znění těchto stanov přitom může sehrát klíčovou roli zejména v otázce stanovení většiny požadované k přijetí toho kterého rozhodnutí orgánu společenství. Zde je nutno zdůraznit, že nejsou-li stanovy v rozporu s kogentním ustanovením zákona, má jejich znění před zákonem přednost.

[43] V této souvislosti stojí též za připomenutí, že zákon o vlastnictví bytů v § 11 odst. 5 původně stanovil, že k přijetí usnesení o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. K upřesnění a jistému rozvolnění tohoto ustanovení došlo novelou zákona o vlastnictví bytů provedenou zákonem č. 171/2005 Sb. s účinností od 27. 4. 2005. Přesto předchozí rigidnější úprava teoreticky mohla v konkrétním společenství vlastníků jednotek zůstat v účinnosti

prostřednictvím nezměněných stanov. Ostatně i současný občanský zákoník v § 1206 odst. 2 umožňuje, aby společenství vlastníků jednotek ve stanovách přijalo úpravu vyžadující pro přijetí rozhodnutí shromáždění vyšší než v zákoně určený počet hlasů (vedle toho občanský zákoník umožňuje též variabilitu při určení váhy hlasu – viz § 1161 ve spojení s § 1206 odst. 1).

[44] Pokud jde o samotný obsah stavebníkem předložených zápisů o schůzích shromáždění vlastníků jednotek, ten bude muset žalovaný zhodnotit v první řadě s přihlédnutím k právní úpravě (i autonomní) účinné v době konání předmětných shromáždění. Na tomto místě lze k uvedenému dodat, že v ideálním případě takový zápis obsahuje ke každému konkrétnímu rozhodnutí (usnesení) shromáždění informaci, z níž bude nepochybné, popř. alespoň bez pochyb zjistitelné, zda toto rozhodnutí bylo přijato příslušnou většinou. Jsou-li podíly hlasujících stejné, mohlo by postačovat např. vyjádření prostého poměru hlasů (např. „*ano 13, ne 1, zdržení hlasování 0*“ – viz zápis ze dne 20. 6. 2013). Většinou ovšem tomu tak není a velikost hlasů jednotlivých vlastníků se liší, a to někdy i dost podstatně. V takovém případě bývá vhodnější vyjádřit hlasovací poměry buď jmenným výčtem (pro/proti) nebo příhodněji např. procentuálním vyjádřením hlasovacího poměru. Jak z uvedeného plyne, v některých případech může být relevantní výsledek hlasování zřejmý i z poměrně nejasného zápisu, někdy ovšem může být výsledek otázkou. Tak tomu je např. právě ohledně zápisu ze dne 20. 6. 2013. V jeho záhlaví se konstatuje, že na schůzi bylo přítomno 14 vlastníků jednotek, „*což činí 78,49 %*“. Je-li pak ke kolonce „*hlasování o zateplení celého domu*.“ uvedeno „*ano 13, ne 1, zdržení hlasování 0*“, není z takového zápisu nijak zřejmé, zda bylo skutečně dosaženo alespoň oné $\frac{3}{4}$ (tedy 75%) většiny hlasů, jež byla dle žalovaného vyžadována právní úpravou.

[45] Pokud jde o rozdrobenost hlasování o jednotlivých otázkách revitalizace na několika schůzích shromáždění, dospěl soud k závěru, že takový způsob hlasování není pro účely doložení dokladu o právu sám o sobě v rozporu se zákonem. Zajisté lze souhlasit s žalobcem, že v ideálním případě by mělo nejprve dojít k rámcovému schválení nutných prací shromážděním, poté k vypracování projektové dokumentace, či alespoň poměrně detailnímu vymezení klíčových bodů projektu, a poté k celkovému schválení projektu shromážděním. Postupuje-li společenství vlastníků jednotek jinak, např. salámovou metodou (tedy postupným schvalováním jednotlivých, konkrétně specifikovaných prací), nelze takovému postupu v zásadě nic vytknout, to však s výhradou pozdějšího pečlivého a detailního posouzení, zda jednotlivé schválené kroky plně odpovídají obsahu podané žádosti o vydání stavebního povolení, resp. předložené projektové dokumentaci. Jinak řečeno, ke každému bodu projektu musí mít stavebník doklad o právu. Uvedenou problematiku učinil žalobce předmětem podrobných odvolacích námitek, příliš konkrétní odpověď ovšem od žalovaného nedostal.

[46] Nesprávný byl ovšem též přístup správních orgánů k otázce povahy balkonu, kterou žalobce vznesl již v námitkách stavebnímu úřadu a zopakoval v odvolání. I v tomto ohledu správní orgány pojal právní posouzení věci poněkud zjednodušujícím způsobem. Také zde totiž pouze slepě aplikovaly některá ustanovení občanského zákoníku. Zde je ovšem nutno v první řadě poukázat na skutečnost, že ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku, tedy od 1. 1. 2014, vedle sebe existují dva druhy jednotek, jejichž právní pojetí se vzájemně liší. Z přechodného ustanovení § 3063 občanského zákoníku vyplývá, že v domech, kde vznikly jednotky podle dosavadního zákona o vlastnictví bytů, zůstává jejich pojetí zachováno i po dni nabytí účinnosti občanského zákoníku. Pokud by chtěli vlastníci jednotek v domě, v němž jednotky vznikly před 1. 1. 2014, dosáhnout toho, aby byli vlastníky jednotek v právním

pojetí podle občanského zákoníku, museli by nejdříve zrušit dosavadní prohlášení (§ 4 zákona o vlastnictví bytů) a přijmout prohlášení nové (§ 1166 občanského zákoníku), a to za souhlasu všech vlastníků jednotek (§ 1169 občanského zákoníku).

[47] Vzhledem k uvedenému tudíž nelze pomíjet ani právní závěry vyslovené Nejvyšším správním soudem např. v rozsudcích ze dne 31. 10. 2012, č. j. 4 As 44/2012-29, a ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004-214 (rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz). Kasační soud shledal, že balkon v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popř. několika) anebo může být ve vlastnictví vlastníka konkrétní bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže ve smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku je balkon, jinak přístupný pouze z bytu konkrétního vlastníka, vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se stal vlastnictvím konkrétního vlastníka bytové jednotky. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkony a lodžie přímo přístupné ze společných částí. Rozhodujícím kritériem tak je, zda konkrétní část domu je či není určena pro společné užívání. Balkon uvedený ve výčtu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů lze označit za společnou část domu jen za předpokladu, že je určen pro společné užívání.

[48] V nyní souzené věci žalobce ve správním řízení výslovně poukazoval na skutečnost, že jak podle prohlášení vlastníka ze dne 24. 1. 1995, tak podle smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 24. 3. 1995, je balkon příslušenstvím bytové jednotky č. 2 v jeho výlučném vlastnictví. Správní orgány se však těmito skutečnostmi nezabývaly, a to zřejmě s ohledem na jejich výklad některých ustanovení občanského zákoníku. Zde je ovšem dát za pravdu žalobci v tom, že nová úprava neměla za cíl zmenšit existující majetek vlastníků jednotek. Jak uvedeno již výše, k tomuto kroku by mohli přistoupit pouze sami vlastníci jednotek změnou prohlášení. Redefinování vlastnictví majitelů balkonů přitom nevyplývá ani z § 1160 občanského zákoníku, na nějž správní orgány poukazovaly. Ve vztahu k dané problematice z něj lze dovodit pouze tolik, že společnou může být i část přenechaná některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání (např. právě balkon).

[49] V této souvislosti lze samozřejmě poukázat též na § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, podle nějž jsou balkony zařazeny mezi společné části domu ve smyslu § 1160 odst. 2 občanského zákoníku. Zde je však třeba mít na paměti, že toto nařízení vlády bylo vydáno na základě § 1222 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení prováděcí právní předpis mimo jiné stanoví, o kterých částech nemovité věci *se má za to*, že jsou společné. V nařízení vlády uváděné výčty tak mají formu pouhé vyvratitelné právní domněnky a v každém konkrétním případě je nutno ověřit, zda tomu tak skutečně je, neboť např. již výše zmiňované prohlášení zde bude mít přednost [srov. též § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2. občanského zákoníku].

[50] Z uvedeného je zřejmé, že správní orgány pojaly otázku, zda předmětný balkon byl ve výlučném vlastnictví žalobce, či zda byl společnou částí domu, velmi zjednodušeně. V novém řízení se jí tak budou muset zabývat i na základě žalobcem tvrzených skutkových okolností.

[51] Pokud jde o námitky ohledně výměny oken a celkového dopadu provedení revitalizace dle předloženého projektu, nutno v první řadě uvést, že se jedná o otázky týkající se obecně společných částí domu. Jejich navržené řešení je tak v podstatné míře předurčeno úvahou osoby, která se rozhodne ke stavební činnosti (stavebník, investor, vlastník apod.). Je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, je v tomto ohledu situace poněkud specifická. Výše zmiňovaná úvaha o proporcích i detailech stavby či její změny náleží ve vztahu ke společným částem shromáždění vlastníků jednotek. Právě na tomto poli, tedy při přijímání rozhodnutí shromážděním, by měl každý z vlastníků uplatnit své návrhy. Je-li pak při takovém rozhodnutí přehlasován, může proti takovému hlasování, resp. o jeho případné neplatnosti, brojít zejména u civilního soudu. Na případné nezákonnosti může takový vlastník samozřejmě poukazovat též v případném stavebním řízení coby jeho účastník. V otázkách dispozitivních však může být jeho argumentace nepřipadná.

[52] Takovou otázkou byla právě např. problematika sklepních oken. Za předpokladu, že se jedná o společnou část domu (v daném případě nic nenasvědčuje tomu, že by tomu tak nebylo), je primárně na zvážení shromáždění vlastníků jednotek, zda bude repasovat nebo jen ponechá stávající ocelová okna či je vymění za okna plastová. Stavební úřad (popř. jiné dotčené správní orgány) v tomto ohledu dbá pouze na to, zda zvolené řešení odpovídá zákonným podmínkám. V tomto konkrétním případě je pravdou, že žalobce svoji námitku ve správním řízení cílil na sklepní okna, přičemž stavební úřad s touto námitkou naložil příliš obecně (viz zejména nemístná zmínka o proslunění bytů). Žalovaný však uvedené pochybení stavebního úřadu napravil ve shora zmiňovaných intencích (viz str. 5 rozhodnutí žalovaného odstavce začínající slovy „Ad 3.“). Ostatně žalobní námitka míří výslovně pouze do odůvodnění stavebního povolení. Na vypořádání námitky ohledně architektonického hlediska pak ani soud neviděl ničeho spekulativního, a to zvláště za situace, kdy stavební úřad vycházel ze závazného stanoviska dotčeného orgánu památkové péče.

[53] Závěrem nutno k poznámce Společenství k osobě žalobce uvést, že v daném případě nebylo předmětem řízení posouzení žalobcovy přizpůsobivosti společnému bydlení v domě. Jeho aktivita či pasivita při obstarávání společných záležitostí tak v zásadě nemohla mít vliv na hodnocení žalobcem vznesených právních otázek.

VII. Závěr a náklady řízení

[54] Z výše uvedených důvodů soud shledal rozhodnutí žalovaného nezákonným. Proto jej zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 1, 4 s. ř. s.). V něm bude žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

[55] O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto 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, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.

[56] Žalobce dosáhl v řízení o žalobě plného úspěchu, a proto má právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Odměna žalobcovy advokátky a náhrada hotových výdajů byla stanovena podle § 35 odst. 2 s. ř. s. a vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. V daném případě se jednalo o tři úkony právní služby (převzetí a příprava

zastoupení, žaloba, replika k vyjádření žalovaného ze dne 3. 7. 2015) a tři režijní paušály, ve výši 3 x 3 100 Kč a 3 x 300 Kč [§ 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a), d), § 13 odst. 3 advokátního tarifu], tedy celkem 10 200 Kč. Protože žalobcova advokátka je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšují se náklady řízení o částku 2 142 Kč, odpovídající dani, kterou je advokátka povinna z odměny za zastupování a z náhrad hotových výdajů odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Žalobci dále přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za žalobu ve výši 3 000 Kč a za návrh na přiznání odkladného účinku ve výši 1 000 Kč. Celkem tedy byla žalobci vůči žalovanému přiznána náhrada nákladů ve výši 16 342 Kč. K jejímu zaplacení soud určil přiměřenou lhůtu.

[57] Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s. V dané věci soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost, současně pak neshledal důvody hodné zvláštního zřetele pro přiznání práva na náhradu jejích dalších nákladů řízení (ostatně osoba zúčastněná na řízení takové důvody ani netvrdila).

[58] K věci nutno ještě dodat, že v rámci žaloby žalobce navrhl, aby jí soud přiznal odkladný účinek. Soud tomuto návrhu vyhověl, současně však dospěl k závěru, že přiznání odkladného účinku žalobě může způsobit jistou újmu i stavebníkovi (osobě zúčastněné na řízení). Za tohoto stavu soud považoval za jediné rozumné řešení rozhodnout o žalobě přednostně, pročez tak učinil, jak připouští § 56 odst. 1 část věty za středníkem s. ř. s.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

V Brně dne 15. dubna 2016

JUDr. Zuzana Bystřická, v.r.
předsedkyně senátu