



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr.Hany Veberové a soudců Mgr.Marka Bedřicha a JUDr.Jitky Hroudové v právní věci žalobkyně **MUDr.M. P., CSc.**, bytem v P. 10, V P. 27, zastoupené JUDr.Jaroslavem Oehmem, advokátem se sídlem v Praze 10, V Předpolí 27, proti žalovanému **Magistrátu hl. m. Prahy**, se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2, za účasti **Společenství vlastníků jednotek v domě č.p.1468-1774 v Praze 10**, IČ 272 48 003, se sídlem v Praze 10, M. 1470/10, o žalobě proti rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního, č.j.: S-MHMP 736 933/2008/OST/Pt/Cs, ze dne 8.12.2008,

t a k t o :

I. Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního, č.j.: S-MHMP 736 933/2008/OST/Pt/Cs, ze dne 8.12.2008, s e z r u š u j e a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náklady soudního řízení v částce 2.000,- Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění

Žalobkyně se žalobou, doručenou k Městskému soudu v Praze dne 11.2.2009, domáhala přezkoumání a zrušení rozhodnutí Magistrátu hl.m.Prahy (dále též žalovaného správního úřadu), ze dne 8.12.2008, jímž bylo zamítnuto odvolání žalobkyně, Ing.J. P. a Ing.E. Š. proti rozhodnutí stavebního odboru Úřadu Městské části Praha 10, ze dne 11.9.2008, č.j.: OST 039325/2008/K1. Uvedeným rozhodnutím bylo pravomocně vydáno stavební povolení ke stavbě „Stavební úpravy pro zateplení bytových domů M. 6, 8, 10, 12, ČP 1468, 1469, 1470, 1471, V P. 27, 25, 23, ČP 1472, 1473 a 1474, vše v Praze 10, v katastrálním

pokračování

území Vršovice“. Stavba obsahuje zateplení pláště budovy s provedením souvisejících oprav stavebních dílů a výměru vnějších oken a dveří, bude provedena podle ověřené dokumentace.

Žalobkyně v podané žalobě pod body I. až II. popsala dosavadní průběh správního řízení, podle něhož Společenství vlastníků jednotek podalo 27.3.2008 ke Stavebnímu úřadu městské části Praha 10 žádost o vydání stavebního povolení na opravu a zateplení pláště panelových domů o sedmi sekcích, spočívající ve výměně oken a dveří a zateplení pláště budovy s provedením souvisejících oprav stavebních dílů.

Žalobkyně jako účastnice řízení podala dne 15.5.2008 námitky, v nichž namítala zejména nedoložení souhlasu nejméně $\frac{3}{4}$ všech členů Společenství vlastníků jednotek v usnesení nejvyššího orgánu tohoto společenství a namítla nesouhlas s navrženým řešením skladových ploch a nesouhlas s povolením některých prací, které se zateplením bud' nesouvisejí, nebo které zasahují do vlastnických práv jednotlivých členů Společenství vlastníků jednotek.

Žalobkyně v podané žalobě namítla, že za nejzávažnější žalobní důvod považuje skutečnost, že byla přímo zkrácena na svých vlastnických právech, vyplývající z jejího vlastnictví bytové jednotky č.13/1472 v katastrálním území Vršovice a z jejího spoluvlastnického podílu na společných částech domu. K narušení těchto práv došlo jak rozhodnutím správního úřadu prvního stupně – stavebního úřadu Městské části Praha 10, tak i rozhodnutím odvolacího orgánu.

Konkrétně žalobkyně namítla, že podle ustanovení § 110 odst.2 písm.a) stavebního zákona musí být k žádost o stavební povolení přiloženy doklady, prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu. Společenství vlastníků jednotek nemůže takový doklad předložit, neboť není vlastníkem domu ani spoluvlastníkem společných částí domů. Je pouze oprávněno vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí. Ani stavební úřad, ani žalovaný správní úřad si od společenství nevyžádal doklad o potřebním souhlasu, který musel být učiněn ve formě usnesení shromáždění Společenství vlastníků jednotek podle ustanovení § 11 odst.5 zákona o vlastnictví bytů. Správní orgány obou stupňů porušily ustanovení § 110 odst.2 písm.a) stavebního zákona, když si nevyžádaly od Společenství vlastníků jednotek doklad o tom, že členové Společenství vyjádřili usnesením shromáždění společenství souhlas se stavebními změnami a úpravami. Předložené hlasy členů jsou z roku 2006 a směřují ke stavebnímu záměru, který předložen nebyl. Mimořádné shromáždění společenství dne 27.2.2007 revitalizaci neodsouhlasilo a později platné rozhodnutí nejvyššího orgánu společenství tak učinilo předchozí eventuální souhlas členů společenství irelevantním. Proto je zbytečné zjišťovat, zda souhlasy byly či nebyly odvolány, o což opírají svá tvrzení o existenci souhlasu oba stavební úřady. Není totiž možné, aby současně platily souhlasy členů z roku 2006 a nesouhlas nejvyššího orgánu společenství z roku 2007. Nebyl tak předložen žádný doklad o souhlasu Společenství vlastníků jednotek s předmětnou žádostí o stavební povolení.

Žalobkyně dále namítla, že podle ustanovení § 114 odst.3 stavebního zákona rozhodne stavební úřad o námitce účastníka řízení. Žalobkyně namítla, že stavební úřad námitku žalobkyně vyhodnotil svým vlastním výkladem ve stavebním povolení ze dne 11.9.2008 a námitku žalobkyně zamítl. Žalobkyně přitom již v odvolání ze dne 1.10.2008 uváděla, že stavební úřad rozhodl o způsobu hlasování členů Společenství vlastníků jednotek podle ustanovení § 11 odst.5 zákona o vlastnictví bytů a tím i o rozsahu vlastnických práv, která člen jako vlastník bytu a spoluvlastník společných částí uplatňuje při hlasování na shromážděních společenství vlastníků jednotek nad rámec, který v těchto případech zákon

pokračování

připouští. Tím stavební úřad překročil rozsah své pravomoci, neboť o této otázce může rozhodovat pouze soud. Ve stejném duchu o této právní záležitosti rozhodl i žalovaný správní úřad, který se dokonce zabýval i počtem vlastníků a jejich hlasováním zcela v rozporu s ustanovením § 9, § 11 a § 13 zákona o vlastnictví bytů. Tyto počty, které žalovaný v rozhodnutí uvádí, nejsou v souladu s výpisem z katastru nemovitostí, když jednotek v domě existuje 111 spoluvlastníci jednotek mají vždy jen jeden hlas ve výši podílu, takže nemůže existovat 181 vlastníků, jak žalovaný tvrdí. Ten pak došel k závěru, že souhlas jednotlivě a většinou v roce 2006 dalo 141 spoluvlastníků, tedy celkem 78,3% všech spoluvlastníků domů. Toto tvrzení je v rozporu se zápisem ze shromáždění společenství ze dne 25.10.2007, podle kterého bylo usnesení schváleno 75,7% všech vlastníků, tedy 84 ze 111 vlastníků. Zmatečné odůvodnění odmítnutí odvolání žalobkyně v podstatné věci zcela odporuje ustanovení § 68 odst.3 správního řádu.

Žalobkyně namítla, že žalobní důvod se opírá o výklad soukromoprávní námitky, kterou žalovaný správní úřad není oprávněn posuzovat, neboť podle ustanovení § 114 odst.3 stavebního zákona jde o otázku rozsahu vlastnických práv.

Podle názoru žalobkyně je rozsah práv a povinností vlastníka jednotky dán vždy ustanovením § 8 odst.2 zákona o vlastnictví bytů, tedy podílem na společných částech domu. Obecné ustanovení § 11 odst.3 zákona o způsobu hlasování na ustanovení § 8 odst.2 zákona výslovně odkazuje a proto se uplatní i při hlasování podle ustanovení § 11 odst.5 věta druhá zákona o vlastnictví k bytům. O tom však musí rozhodovat obecný soud a nikoliv stavební úřad.

Žalobkyně rovněž namítla, že rozhodnutím o provedení oprav na její lodžii byla porušena její vlastnická práva k lodžii, určené k výlučnému užívání s její jednotkou. Kromě úprav (výměna vnějších oken a dveří, zateplení pláště s provedením souvisejících oprav stavebních dílců) dojde navíc k podezděnění vstupních podest, zastřešení předložených schodišť a k opravě lodžií. Tyto práce jsou popsány v dokumentaci a jsou součástí stavebního povolení. Stavební úřad však pominul otázku toho, že navrhované práce by poškodily současný stav, neboť lodžie žalobkyně je zasklená a podlaha nejeví žádné závady, její povrch je opraven a zakryt kobercem. Tím správní úřady zasáhly do vlastnických práv žalobkyně, když vydaly stavební povolení k provedení prací na předmětu, který nepatří do společných částí domů.

Žalobkyně dále namítla, že pokud budou nová sklepní okna neotvíratelná, dojde k rozporu s požadavkem stavebního úřadu, uvedeným v kolaudačním rozhodnutí ze 17.10.1988, podle něhož větrací okénka v suterénu musí být provedeny tak, aby byla ovladatelná z podlahy. Nesporně jde o podstatnou změnu vzhledu stavby, která měla být odsouhlasena postupem podle ustanovení § 11 odst.5 zákona o vlastnictví bytů všemi členy společenství, což se nestalo.

Žalobkyně rovněž namítla, že v průvodní zprávě se uvádí, že společenství se stane vlastníkem tam uvedených pozemků. Podle nepravomocného rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23.9.2008 byla žaloba na zápis vlastnictví ve prospěch Společenství vlastníků jednotek do katastru nemovitostí zamítnuta.

Žalobkyně rovněž namítla, že spolu s účastníkem řízení Ing.E. Š. vznášela námitku proti tomu, aby ve vnitrobloku u vchodu do sekce V Předpolí 27 bylo umístěno zařízení staveniště – sklad materiálu. Z odůvodnění zamítnutí této námitky v rozhodnutí žalovaného

pokračování

vyplývá, že vyhláška č. 137/1998 Sb. se na tento případ nevztahuje, což je omyl. V podmínkách stavebního povolení není žádná zmínka o tom, že na této skládce nesmí být umístěn sypký materiál a že dodavatel je povinen dodržovat vyhlášku č. 137/1998 Sb. a vyhlášku hl. m. Prahy č. 26/1999 Sbírky hl. m. Prahy. Sklad je umístěn přímo pod okny bytu Ing.Š. i pod okny bytu žalobkyně. Ani jeden ze stavebních úřadů neprovedl místní šetření, ač o to byl žádán, námitky zamítl, přestože nebyly splněny podmínky ustanovení § 112 odst.2 stavebního zákona.

Z obsahu vyjádření žalovaného správního úřadu k obsahu podané žaloby ze dne 7.5.2009 vyplývá, že žalovaný správní úřad nepovažuje argumentaci žalobkyně za právně důvodnou a trvá na tom, že rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 11.9.2008 a následné rozhodnutí o odvolání ze dne 8.12.2008 byla vydána v souladu s právními předpisy. K jednotlivým žalobním námitkám žalovaný uvedl:

V daném případě není stavebníkem předmětné stavební úpravy Společenství, ale kvalifikovaná většina spoluvlastníků domů. V daném případě lze navržené stavební práce zahrnout pod pojem modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a opravy společných částí domů, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domů. K takovým pracím postačuje souhlas $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků jednotek. Požadovaná $\frac{3}{4}$ většina by byla v daném případě zachována i po přepočítání hlasů podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Předmětné souhlasy a plné moci jednotlivých vlastníků bytových jednotek z konce roku 2006 se vztahovaly k zastupování ve věci vyřízení stavebního povolení a stavební úpravy, související s opravou a zateplením bytového domu a po dokončení těchto stavebních úprav po věci jejich kolaudace. Žádná z osob, která požadovaný souhlas a takto koncipovanou plnou moc udělila, svůj projev vůle nezměnila, neodvolala ani nevzala zpět. Stavební úřad proto neměl důvod je jakkoliv zpochybňovat.

Pokud jde o námitku žalobkyně, podle níž dojde k poškození lodžie jako součásti jejího bytu, tu považuje žalovaný rovněž za bezpředmětnou. Smyslem předmětné stavební úpravy je oprava lodžii včetně odstranění jejich závad, nikoliv poškození lodžií, které byly vlastníky příslušných bytů na jejich vlastní náklady opraveny. Lodžie nejsou místnostmi, nemohou být tedy předmětem výlučného vlastnictví a jsou součástí vnějšího pláště domu. Technické řešení balkónu či lodžie a jejich izolace ovlivňuje byty pod nimi, jejich izolační a další technické vlastnosti plní funkci vnějšího pláště domu, tj. typicky společných částí domu. Nelze je proto učinit předmětem výlučného vlastnictví jednotlivce s důsledkem, že vlastník může svůj předmět vlastnictví znehodnotit, například lodžii či terasu zbourat.

Pokud jde o námitku žalobkyně, týkající se sklepních oken v rámci nově vybudovaného podezdění stávajících pavlačí v přízemí, z obsahu souhrnné technické zprávy vyplývá, že tato okna budou nahrazena okny novými, bezpečnostními. V daném případě jde o stavební úpravy povolované ve stavebním řízení, které mohou změnit dosavadní kolaudovaný stav, který není neměnný. Pokud navržená stavba či změna stavby neodporuje technickým a právním předpisům, pak ji stavební úřad na návrh stavebníka v rámci stavebního řízení povolí. S tvrzením žalobkyně, podle něhož stavební úpravy, spočívající zejména v zateplení, znamenají podstatnou změnu vzhledu stavby, nelze souhlasit. Zateplení bytového domu lze zahrnout pod modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domů, u nichž postačuje podle ustanovení § 11 odst.5 zákona o vlastnictví bytů souhlas $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků jednotek.

pokračování

Pokud žalobkyně ve své žalobě upozorňuje na chybný názor žalovaného, podle něhož se na daný případ nevztahuje vyhláška č. 137/1998 Sb., pak žalovaný ve shodě s napadeným rozhodnutím uvádí, že pro území hl. m. Prahy v tomto směru patří speciální právní úprava vyhláškou č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze.

Městský soud v Praze vyrozuměl podle ustanovení § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen s.ř.s.), osoby, které mohou být přímo dotčeny ve svých právech a povinnostech vydáním napadeného rozhodnutí nebo tím, že rozhodnutí bude zrušeno podle návrhu výroku rozhodnutí soudu. Na výzvu k uplatnění práva osoby zúčastněné na řízení reagovalo Společenství vlastníků jednotek, které dne 21.7.2009 uplatnilo právo osoby zúčastněné na řízení.

Z obsahu vyjádření osoby zúčastněné na řízení ze dne 8.9.2009 vyplývá, že vzhledem k neustálému neopodstatněnému vznášení námitek, stížností a požadavků na Společenství, na ostatní spoluvlastníky i orgány státní správy, podáváním trestních oznámení a žalob ze strany žalobkyně, považuje osoba zúčastněná žalobu za bezpředmětnou. Se všemi námitkami žalobkyně se vypořádaly postupně orgány ve stavebním řízení, osoba zúčastněná se s nimi plně ztotožňuje a nemá nic, co by mohla k věci dodat a co by nebylo dosud projednáno. Usnesení ze shromáždění vlastníků lze považovat za platné v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. a rozhodnutí stavebního úřadu i žalovaného správního úřadu osoba zúčastněná považuje za platné a řádně zdůvodněné rozhodnutí. Dne 20.8.2009 získalo Společenství souhlas s kolaudací.

Žalobkyně využila svého práva a k podaným vyjádření žalovaného správního úřadu a osoby zúčastněné podala dne 8.6.2009 repliku, v níž setrvala na svém tvrzení, že souhlas členů s prováděním stavebních prací musí být vyjádřen usnesením shromáždění, že žalovaný správní úřad nebyl oprávněn rozhodnout o námitce žalobkyně, která měla občanskoprávní povahu a která se týkala existence práva či rozsahu vlastnického práva žalobkyně. Žalobkyně setrvala na názoru, že stavebníkem není kvalifikovaná většina spoluvlastníků domu, ale Společenství vlastníků jednotek. Žalobkyně nesouhlasila ani s tím, že by podala spolu s 38 dalšími vlastníky žádost o vydání stavební povolení. Podle jejího názoru výrok napadeného rozhodnutí neodpovídá obsahu odůvodnění. Tvrzení žalovaného, že $\frac{3}{4}$ většina všech vlastníků byla zachována i v případě, že by se hlasovalo podle podílů, není ničím doloženo a žalovaný vůbec nepřihlédl k tomu, že usnesením shromáždění Společenství vlastníků jednotek ze dne 27.2.2007 nebyla revitalizace schválena. Žalovaný vůbec nepřihlíží k tomu, že rozhodující je vždy usnesení shromáždění. Žalobkyně ve své replice setrvala na námitkách, týkajících se opravy lodžii, otázky vlastnictví lodžie i v otázce oken v podezdění tzv. pavlačí.

Z obsahu spisového materiálu, který byl soudu předložen žalovaným správním úřadem, byly zjištěny následující pro rozhodnutí ve věci samé podstatné skutečnosti:

Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1468 až 1474, se sídlem v Praze 10, M. 10, doručilo dne 27.3.2008 stavebnímu úřadu žádost o stavební povolení pro stavební úpravy bytového domu o sedmi sekcích v katastrálním území Vršovice, spočívající ve výměně vnějších oken a dveří a v zateplení pláště budovy s provedením souvisejících oprav stavebních dílů.

Výzvou ze dne 1.4.2008 stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění žádosti o souhlas $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků jednotek podle posledního výpisu z katastru nemovitostí, o stanovisko hygienické stanice hl. m. Prahy ke způsobu likvidace azbestu, o stanovisko odboru

pokračování

životního prostředí Úřadu městské části Praha 10 k upřesnění způsobu opravy meziokenních vložek a o doplnění časového údaje provádění stavebních prací podle stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy ze dne 13.9.2006.

Stavebník požadované doklady předložil stavebnímu úřadu dne 24.4.2008, stavební úřad téhož dne oznámil zahájení stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a vyzval je k podání a uplatnění námitek k zamýšlené stavbě.

V průběhu řízení před stavebním úřadem uplatnila své námitky především MUDr.M. P., CSc., která namítala - shodně jako v podané žalobě - že nebyl stavebníkem předložen nutný 100% souhlas všech vlastníků jednotek předmětného bytového domu s navrženou stavební úpravou. MUDr.P. dále vyjádřila nesouhlas s umístněním skládky materiálů ve vnitrobloku bytového domu přes cestu k bezbariérovému přístupu do sekce č.p. 1472 a poukázala na nedostatky projektové dokumentace. Námitky uplatnili rovněž Ing.V. K., Ing.J. P., Ing.E.Š., Ing.arch.J. Š. a D. Š.

Rozhodnutím ze dne 11.9.2008, č.j.: OST 039325/2008/K1, vydal stavební úřad Městské části Praha 10 stavební povolení, kterým předmětné stavební úpravy pro zateplení bytových domů Murmanská a v Předpolí v katastrálním území Vršovice povolil.

Proti uvedenému rozhodnutí podali MUDr.M. P., Ing.J. P. a Ing.E. Š. v zákonem stanovené lhůtě odvolání. Žalobkyně MUDr.P. namítla, že předložená projektová dokumentace obsahuje i stavební úpravy, o něž nebylo stavebníkem žádáno, namítla porušení procesních předpisů, zejména pokud jde o zastupování účastníků řízení na základě plné moci, způsob hlasování v rámci společenství v souvislosti se zněním zákone č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a poukázala na skutečnost, že stavební úpravy, odsouhlasené v roce 2006, byly jiného rozsahu než stavební úpravy, povolené napadeným rozhodnutím.

O podaném odvolání rozhodl žalovaný správní úřad žalobou napadeným rozhodnutím, jímž odvolání MUDr. M. P. zamítl a napadené rozhodnutí ze dne 11.9.2008 potvrdil.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí a jemu předcházející řízení před správními úřady obou stupňů z hlediska žalobních námitek, uplatněných v podané žalobě a při přezkoumání vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného rozhodnutí (ustanovení § 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů, dále jen s.ř.s.). Vzhledem k tomu, že žádný z účastníků nepožádal výslovně o nařízení ústního jednání, vyjádřili tím žalobce i žalovaný správní úřad souhlas se zamýšleným postupem soudu rozhodnout ve věci samé bez nařízení ústního jednání. Z toho důvodu Městský soud v Praze postupoval podle ustanovení § 51 odst.1 s.ř.s. a o podané žalobě rozhodl, aniž ústní jednání nařizoval. Věc soud posoudil takto:

Žalobkyně se podanou žalobou domáhala přezkoumání a zrušení rozhodnutí, jímž bylo zamítnuto odvolání žalobkyně a dalších odvolatelů proti rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bylo pravomocně vydáno stavební povolení ke stavbě „Stavební úpravy pro zateplení bytových domů M. 6, 8, 10, 12, ČP 1468, 1469, 1470, 1471, V P. 27, 25, 23, ČP 1472, 1473 a 1474, vše v Praze 10, v katastrálním území Vršovice“.

V prvé žalobní námitce žalobkyně namítala, že v dané věci bylo porušeno ustanovení § 110 odstavec 2 písmeno a/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavebního zákona), podle něhož je stavebník povinen

pokračování

k žádosti o stavební povolení připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Žalobkyně namítla, že Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1468-1474, IČ 27248003 (dále jen zkráceně SVJ), není vlastníkem domu ani spoluvlastníkem částí domu, když jeho oprávnění je upraveno jediné zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů.

Podle ustanovení § 9 odstavec 1 zákona č. 72/1994 Sb. je společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Z uvedené definice vyplývá, že Společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, avšak hranice této způsobilosti jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel správu domu či nikoliv. Z ustanovení § 9 odst.1 cit. zákona se podává, že účelem tohoto zákona je umožnit společenství vlastníků jednotek řádný výkon správy domu v širším smyslu. Ta proto zahrnuje i výkon práv a povinností ve věcech spojených se správou domu v užším smyslu, provozem a opravami společných částí domu.

Podle ustanovení § 11 zákona č. 72/1994 Sb. musí Společenství alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2); spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

Podle odstavce 5 tohoto právního ustanovení je k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

Z rozsudku Ústavního soudu České republiky sp.zn. I. ÚS 646/04 ze dne 8.3.2005 vyplývá, že hlasování vlastníků jednotek podle ustanovení § 11 zákona o vlastnictví bytů je projevem vzájemného vztahu mezi spoluvlastníky. Existuje-li společenství vlastníků jednotek v podobě právnické osoby, je rozhodování vlastníků jednotek současně projevem tvorby vůle

pokračování

této právnické osoby. Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu - shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (pluralita spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.

Uvedená žalobní námitka je důvodná do té míry, že z obsahu spisového materiálu je zřejmé, že SVJ předložilo k žádosti o vydání stavebního povolení seznam spoluvlastníků podle jednotlivých sekcí, obsahující text :“souhlasím s přiloženým záměrem SVJ“, datované dle otisku úředního razítka dnem 31.5.2006. Protože však nebyl předložen záměr z roku 2005, nelze mít bez dalšího za to, že se jedná právě o stavební záměr, vyjádřený v žádosti o vydání stavebního povolení ze dne 27.3.2008. Tomuto závěru přisvědčuje i žalobkyní tvrzená skutečnost, že dne 27.2.2007 (tedy po datu údajného souhlasu spoluvlastníků bytových jednotek a přede dnem podání žádosti o vydání stavebního povolení) se konalo mimořádné shromáždění SVJ, které provedení stavebních úprav zamítlo. Lze proto přisvědčit žalobkyni, že správní úřady obou stupňů vydaly rozhodnutí o povolení stavby, aniž by byly předloženy řádné doklady o tom, že stavebník, jímž je v daném případě Společenství vlastníků jednotek, je vlastníkem stavby. Jestliže správní úřady dospěly k závěru, že předložené „souhlasy“ jsou projevem vůle vlastníků jednotek ve vztahu k zamýšlené stavbě podle ustanovení § 11 odstavce 5 zákona č. 72/1994 Sb., bez ohledu na to, zda jde o změnu stavby či o modernizaci, rekonstrukci, opravy či úpravy domu a společných částí domu, zatížily správní řízení vadou, která může mít za následek vydání nezákonného rozhodnutí. Žalobkyně uvedenou námitku vznesla již v rámci podaného odvolání proti rozhodnutí o stavebním povolení, avšak žalovaný odvolací správní úřad se touto odvolací námitkou řádně nevypořádal, neboť z odůvodnění napadeného rozhodnutí o odvolání není zřejmé, na základě jakých konkrétních skutkových okolností dospěl k závěru o tom, že citované „souhlasy“ se vztahují ke stavebnímu záměru, vyjádřenému projektovou dokumentací, předloženou stavebníkem v rámci žádosti o vydání stavebního povolení.

Obdobnou vadou trpí žalobou napadené rozhodnutí i v případě druhé žalobní námítky, v níž žalobkyně namítala, že ani v případě mimořádného shromáždění SVJ, které dne 25.10.2007 provedení stavebních úprav odsouhlasilo, nepostupoval odvolací správní úřad v souladu s ustanovením § 68 odstavec 3 správního řádu, když se nevypořádal s námitkou žalobkyně, že o námitce občanskoprávní povahy není správní úřad vůbec oprávněn rozhodovat, nedošlo-li k dohodě.

Žalobkyně odkázala na ustanovení § 114 odstavec 3 stavebního zákona, podle něhož o námitce, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.

Žalobkyně prokázala jak v řízení před soudem, tak již i v řízení před správním úřadem, že podala soudní žalobu ve věci souladu hlasování vlastníků bytových jednotek na mimořádném shromáždění dne 25.10.2007 se zákonem. O tom svědčí rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21.11.2007, č.j. 80 Cm 23/2007-55 ve spojení s rozsudkem Vrchního

pokračování

soudu v Praze ze dne 23.1.2009, č.j. 7 Cmo 160/2008-79.

Žalovaný odvolací správní úřad v odůvodnění napadeného rozhodnutí sám posuzoval výsledky hlasování na shromážděních SVJ, přičemž dospěl k odlišným závěrům o tom, kolika procenty hlasů bylo rozhodnutí shromáždění schváleno, než jaké vyplývají ze zápisu ze shromáždění ze dne 25.10.2007 a v otázce počtu osob/vlastníků bytových jednotek neodpovídají výpisem z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1072 pro katastrální území Vršovice.

Stavební úřad tedy v daném případě pochybil, jestliže na žalobkyni výslovně uplatněnou a vznesenou námitku, týkající se hlasování na shromáždění spoluvlastníků bytových jednotek, neodkázal žalobkyni k řešení občanskoprávní námitky na soud v občanském soudním řízení, ba dokonce ignoroval i skutečnost, že žalobkyni byla podána ve věci neplatnosti a nezákonnosti hlasování žaloba, čímž zatížil správní řízení opět vadou, která mohla mít za následek vydání nezákonného rozhodnutí. Uvedenou vadu neodstranil ani žalovaný odvolací správní úřad, který se rovněž sám zabýval meritem občanskoprávní námitky, aniž by se pravomoc rozhodnout o této námitce občanskoprávní povahy vrátila zpět na stavební úřad či na žalovaného (podrobně viz rozsudek NSS ze dne 23.4.2008, č.j. 9 As 61/2007-52, uveřejněný pod č. 1602/2008 ve Sbírce NSS). V daném případě nejde o situaci, kdy by se posouzení, zda je o námitce oprávněn rozhodnout stavební úřad, týkalo vyhodnocení, zda je námitka způsobilá založit účastenství žalobkyně ve správním řízení. V daném případě nebylo zpochybněno účastenství žalobkyně ve správním řízení, takže přestože žalobkyně vznesla občanskoprávní námitku, kterou by byl oprávněn vyřešit soud v občanském soudním řízení a tedy nikoliv stavební úřad, který vede správní řízení, přesto žalobkyni náleží postavení účastníka správního řízení. Vyřešení občanskoprávní námitky je přitom nezbytným předpokladem pro vydání správního rozhodnutí. O tom svědčí i skutečnost, že v případě podání žaloby u soudu v občanském soudním řízení ohledně občanskoprávní námitky by byl stavební úřad povinen správní řízení přerušit.

Vzhledem k výše uvedenému se Městský soud v Praze již blíže nezabýval otázkou důvodnosti žalobních námitek, v nichž žalobkyně poukazovala na to, že vydané žalobou napadené rozhodnutí porušuje její vlastnické právo k lodžii, určené k výlučnému užívání s její bytovou jednotkou, námitky, týkající se ovládání větracích okének v suterénu a námitky ohledně konkrétního umístění zařízení staveniště u vchodu do sekce V Předpolí 27, neboť tyto námitky jsou ve vztahu k výše uvedeným rozporům dosavadního správního řízení se zákonem svou povahou předčasné a městský soud by při vyslovení jejich důvodnosti či nedůvodnosti nepřipustně nahrazoval činnost správního úřadu. Tím by fakticky odňal účastníkům správního řízení možnost opětovně přezkoumat právní názor správního úřadu v rámci řádných či mimořádných opravných prostředků podle zákona č. 500/2004 Sb., případně i opět v rámci přezkoumávání pravomocného rozhodnutí správního úřadu soudem ve správním soudnictví.

Městský soud v Praze se nezabýval vůbec žalobní námitkou, uvedenou pod bodem 4 na straně 7 podané žaloby, v níž žalobkyně poukazovala na zamítnutí žaloby na zápis vlastnictví pozemků ve prospěch SVJ do katastru nemovitostí. Z uvedené námitky není zřejmé, jaký vztah má k žalobou napadenému rozhodnutí, neboť je svojí povahou neurčitá, nejasná a nesrozumitelná.

Městský soud v Praze na základě výše uvedeného odůvodnění shledal důvody pro zrušení žalobou napadeného rozhodnutí pro nezákonnost podle ustanovení § 78 odstavec 1 s.ř.s., žalobou napadené rozhodnutí tedy zrušil a podle odstavce 4 téhož právního ustanovení

pokračování

vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení. Správní orgány jsou právním názorem, vysloveným soudem ve zrušujícím rozsudku, v dalším řízení vázány (ustanovení § 78 odst.5 s.ř.s.).

Na žalovaném správním úřadu nyní bude, aby se znovu zabýval v rámci řízení o podaném odvolání stěžejní právní otázkou, tj. výkladem ustanovení § 110 odstavec 2 a § 144 odstavec 3 stavebního zákona a aplikací příslušných ustanovení zákona o vlastnictví k bytům, tedy tím, zda v daném případě byly splněny zákonem vyžadované předpoklady souhlasu kvalifikované většiny členů Společenství vlastníků jednotek se zamýšleným konkrétním stavebním záměrem provést „Stavební úpravy pro zateplení bytových domů M. 6, 8, 10, 12, ČP 1468, 1469, 1470, 1471, V P. 27, 25, 23, ČP 1472, 1473 a 1474, vše v Praze 10, v katastrálním území Vršovice“ a své závěry znovu zohlednil při případné vydání nového rozhodnutí ve věci.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanoveními § 60 odst.1 s.ř.s. Žalobkyně byla ve věci samé úspěšná, proto jí přísluší právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení proti neúspěšnému žalovanému. Náhrada nákladů řízení představuje v dané věci žalobkyní zaplacený soudní poplatek z podané žaloby v částce 2.000,-Kč. Žalobkyně je sice nyní zastoupena advokátem, ten však činil úkony nikoli jako advokát, ale jako obecný zmocněnec.

Pokud jde o náklady řízení, které vznikly osobě zúčastněné na řízení, soud dospěl k závěru, že v dané věci nejsou dány předpoklady pro rozhodnutí soudu o jejich náhradě. Podle ustanovení § 60 odst. 5 s.ř.s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinností, kterou jí soud uložil. V posuzované věci soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost v řízení nestanovil, pouze jí byla dána možnost uplatnit její práva v probíhajícím řízení.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat za podmínek uvedených v ustanovení § 102 a následujících s.ř.s. u Městského soudu v Praze kasační stížnost, a to ve lhůtě do dvou týdnů po doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu. Podle ustanovení § 105 odst.2 s.ř.s. stěžovatel musí být v řízení o kasační stížnosti 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 Praze dne 14.července 2010

JUDr. Hana V e b e r o v á ,
předsedkyně senátu