



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Petra Černého, Ph.D., a soudců Mgr. Ladislava Vaško a Mgr. Radima Kadlčáka ve věci

žalobců:

a) J. K., narozený dne X, zemřelý dne X,
b) J. K., narozená dne X,
oba bytem X,
oba zastoupeni Mgr. Ludvíkem Matouškem, advokátem,
sídlem Kovářská 549/12, 190 00 Praha 9,

proti

žalovanému:

Krajský úřad Ústeckého kraje,
sídlem Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem,

za účasti osoby

zúčastněné na řízení:

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. XA, XB, XC, XD, XE ulice X, IČO: X,
sídlem X,
zastoupené JUDr. Radkou Šumerovou, advokátkou,
sídlem Turgeněvova 19, 412 01 Litoměřice

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2022, č. j. KUUK/177062/2022,

takto:

- I. V řízení o žalobě vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. 15 A 5/2023 je procesním nástupcem žalobce J. K., narozeného X, zesnulého X, J. K., narozená X.
- II. Rozhodnutí Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 30. 11. 2022, č. j. KUUK/177062/2022, se **zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

III. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši **28 952 Kč** do třiceti dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

IV. Osobě zúčastněné na řízení **se nepřiznává** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou podanou prostřednictvím svého právního zástupce domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2022, č. j. KUUK/177062/2022, jímž bylo zamítnuto jejich odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Štětí (dále jen „stavební úřad“) ze dne 30. 6. 2022, č. j. 714/2019-9530/2022/OSŽPD/Ze-SP, a potvrzeno rozhodnutí stavebního úřadu, který povolil stavbu: „Zateplení bytového domu č.p. XA, XB, XC, XD, XE, X“ na pozemku parc. č. XF v obci X, kat. území X (dále jen „stavba“).

Žaloba a další vyjádření žalobců

2. Žalobci v žalobě nejprve předeslali, že jako vlastníci bytové jednotky č. XA jsou společnými členy společenství vlastníků jednotek vzniklého za účinnosti zákona 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), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“), s názvem „*Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. XA, XB, XC, XD, XE ulice X ve X, IČO X, X*“. Jejich bytová jednotka byla v domě vymezena v Prohlášení vlastníka ze dne 13. 2. 2006 (dále jen „Prohlášení“) učiněného podle zákona č. 72/1994 Sb. a žalobci nabyli své vlastnické právo k ní za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a zákona č. 72/1994 Sb. ke dni uzavření kupní smlouvy (10. 7. 2006), resp. ke dni právních účinků vkladu vlastnictví (25. 7. 2006).
3. Žalobci tvrdili, že byli ve svých právech zasaženi tím, že napadené rozhodnutí ignoruje jejich vlastnickou vůli a mělo-li by být napadené rozhodnutí po právu, pak by obsahem správního spisu měl být i jejich souhlas vyžadovaný zákonem. Poznamenali, že předmětem stavebního řízení vedeného stavebním úřadem na základě žádosti o vydání stavebního povolení ze dne 25. 6. 2019 byla zamýšlená kompletní revitalizace obvodového pláště bytového domu spočívající v zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, zateplení střešní konstrukce, výměně střešních oken s částečnou výměnou střešní krytiny, výměně oken a balkonových dveří, výměně zábradlí na balkónech, rekonstrukci podlah lodžií. Žalobci namítali, že okna, balkónové dveře, zábradlí a podlahy na balkónech (lodžiích) jsou v jejich vlastnictví a že právní a faktický osud je vyhrazen k jejich rozhodování a jejich vůle smí být nahrazena jen za zákonem stanovených podmínek. Již v závěru řízení před stavebním úřadem bylo nesporné, že žalobci jako vlastníci svůj souhlas k zásahu (provedení stavební činnosti) na svém majetku (předmětu vlastnictví) neudělili. Žalobci byli přesvědčeni, že žalovaný měl povinnost přísně rozlišovat mezi obsahem vlastnického práva k bytové jednotce a obsahem vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy a pozemcích. Zatímco k bytové jednotce vykonává vlastnické právo výhradně jen vlastník, naopak výkon práva ke spoluvlastnickému podílu je konstruován s ohledem na mnohost vlastníků a specifickému předmětu vlastnictví jinak, a to tvorbou vůle na schůzi shromáždění vlastníků jednotek. I zde však existují pravidla chránící vlastníka, např. přijímání rozhodnutí hlasováním vlastníků, stanovení počtu hlasů pro usnášeníschopnost schůze nebo kvóra pro přijetí příslušného rozhodnutí přijímaného ke správě společných částí budovy či pozemku, jakož i zákonná ochrana přehlasovaného vlastníka. Žalovaný však zcela účelově tyto dva předměty vlastnického práva směšuje, a to

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

jen za tím účelem, aby revitalizace proběhla v rozsahu zahrnujícím všechny části tvořící vnější obal budovy. Byť z hlediska technologického je taková úvaha legitimní, nelze ji účelově přenášet do oblasti práva a nezákonně tím zasahovat do vlastnictví jiného. Jen na okraj žalobci podotkli, že si okna a balkónové dveře již dříve sami vyměnili, a to v kvalitě, která ani nyní nebude dosažena; proto se ani v tomto směru nemohou smířit s tím, že by se měl jejich komfort snížit, nehledě k rušivému elementu prováděných stavebních prací.

4. Namítali, že se žalovaný se mýlí v řešení právní otázky, kdo je oprávněn udělit souhlas se zásahem do té části vnějšího obalu budovy, je-li podle prohlášení vlastníka tato část ve výlučném vlastnictví vlastníka jednotky, přičemž toto prohlášení vlastníka bylo přijato za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. a je nesouladné se současným zněním § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový občanský zákoník“), a na něj navazující právní předpis. Žalovaný totiž uzavřel, že vzdor určení obsahu vlastnického práva v uvedeném Prohlášení ve vztahu k částem dotčených stavební činností, jež svědčí žalobcům, pozdější právní předpisy vymezují obsah tohoto vlastnického práva tak, že se sporné stavební části (okna, balkónové dveře, zábradlí a podlaha balkónu a lodžii atp.) řadí mezi společné části budovy, a proto stavební úřad žádal doložení souhlasu všech vlastníků se zásahem do „soukromých“ částí domu. Nemohlo mu být vyhověno, neboť v SVJ nikdy takové hlasování neproběhlo. Po skutkové stránce se události odvinuly takto: dne 30. 11. 2017 shromáždění vlastníků odsouhlasilo revitalizaci jen společných částí domu, a to dle dvou projektových dokumentací, které byly sloučeny. V zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 11. 2017 se dále uvádí: *„Vlastníci byli seznámeni se špatným stavem domu, zejména střechy. Do domu zatéká střechou, kolem střešních oken a balkony, půdy promrzají, okna netěsní. Havárie jsou řešeny přes pojišťovnu, která zatím plní.“* Na základě těchto uvedených závad shromáždění udělilo souhlas s opravami těchto společných částí domu. Shromáždění vlastníků jednotek tím nedalo souhlas k výměně oken, ale pouze k opravě netěsností. O lodžiích ve vlastnictví jednotlivých vlastníků v zápisu není ani zmínka, natož aby se kdokoliv mohl domnívat, že byla odsouhlasena jakákoliv oprava na soukromých lodžiích. Shromáždění vlastníků nikdy nedalo souhlas se zásahem do soukromého vlastnictví jednotlivých členů. Předseda SVJ realizoval „podpisovou akci“ (od října 2018 do 29. 6. 2022), zda vlastníci souhlasí, nebo nesouhlasí se zásahem do části budovy, která patří k jejich jednotkám. Předseda upozornil na to, že bez souhlasu vlastníka nebude možno do jeho jednotky stavebně zasahovat a realizace revitalizace proběhne jen v ostatních částech budovy (viz zápis ze dne 2. 12. 2019 a podpisový arch s ukončením podpisové akce dne 29. 6. 2022). Jak z obou uvedených zápisů vyplývá, shromáždění nikdy nedalo souhlas k opravám „soukromých“ částí domu (tj. stavebních prvků tvořících vnější obálku budovy ve vlastnictví jednotlivých vlastníků).
5. Poukázali na to, že se žalovaný v otázce aplikovatelnosti novějšího práva na obsah vlastnického práva založeného dříve mýlí ze dvou důvodů: jednak z důvodu shora rozvedeného zákazu pravé retroaktivity a přípustnosti výjimek z něj, ale i proto, že samotné právo pozdější na řešenou právní situaci pamatuje výslovnou úpravou: K právním poměrům týkajícím se věcných práv náleží také spoluvlastnictví, včetně spoluvlastnictví bytového. Dle § 3028 odst. 2 nového občanského zákoníku se od nabytí účinnosti nové právní úpravy (tj. od 1. ledna 2014) posuzují podle této úpravy zásadně i práva a povinnosti vlastníků jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb.; dosavadními právními předpisy se nadále řídí pouze vznik vlastnického práva k takovým jednotkám a odvozená (sekundární) práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku; takto se k tomu vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

uveřejněný pod č. 21/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, či ze dne 13. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 752/2020). Řídí-li se dosavadní právní úpravou vznik vlastnického práva, musí též právní úpravě podléhat i posouzení otázky vymezení objektu vlastnického práva – tj. jinými slovy, vymezení bytové jednotky. Při posuzování hmotněprávní otázky, zda jsou lodžie společnými částmi budovy či součástí jednotky, měl žalovaný vycházet z tehdy účinných, tj. dosavadních právních předpisů, tedy zejména ze zákona č. 72/1994 Sb. Nejvyšší soud se totiž uvedenou otázkou hmotného práva občanského již zabýval - viz jeho rozsudky ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013, či ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013), přičemž dospěl k závěru, že vždy záleží na tom, zda zmíněné stavební části vlastník ve svém prohlášení vymezí jako součást jednotky či jako společnou část domu. Nebude-li prohlášení vlastníka podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb. obsahovat takovéto určení, pak budou patřit ke společné části domu i lodžie a okna přístupná být jen z jediné jednotky jako součást vnějšího pláště domu (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 12. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1379/2013, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3644/2015, či ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1511/2019). Žalobci k působnosti společenství vlastníků jednotek shrnují, že dle jejich názoru nemůže společenství žádat o vydání stavebního povolení k provedení stavební činnosti na „soukromém“ majetku v podobě jednotky a jejích součástí a příslušenství vůbec, a to ani se souhlasem takto dotčených vlastníků jednotek, neboť společenství může jednat jen omezeně, a to pouze ve vztahu ke společným částem domu a pozemku, kdy s vlastníky a i s třetími osobami jedná pouze v mezích svého účelu, zde tedy o opravách společných částí domu.

6. Žalobci uvedli, že námitku nepřezkoumatelnosti z opatrnosti uplatňují na úvahu žalovaného o rozporu a aplikovatelnosti občanského zákoníku na obsah vlastnického práva vzniklého za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. a občanského zákoníku, jakož i na absenci reakce žalovaného k námitce žalobců, že působnost SVJ je dána jen ustanoveními upravujícími bytové spoluvlastnictví a je ze zákona omezeno dle § 1194 ve spojení s § 1189 nového občanského zákoníku, a to včetně jednání vůči osobám stojícím vně SVJ. Obdobně se nevypořádal s námitkou, že dne 30. 11. 2017 nemohla být schválena projektová dokumentace z února 2018.
7. Žalobkyně b) v nedatovaném podání, které bylo soudu doručeno dne 3. 4. 2023, mj. zdůraznila, že nikdy nebránili opravám společných částí domu tak, jak byly uvedeny a odhlasovány dne 30. 11. 2017 na shromáždění ke stavebnímu řízení, na kterém žádné opravy lodžií a výměny soukromých oken nebyly uvedeny a opravy balkonů měly být provedeny dle znaleckého posudku k závadám domu pouze nanesením betonové směsi na rezivějící železnou konstrukci domu. Předseda SVJ přes toto odhlasování revitalizace v roce 2017 nechal vypracovat novou projektovou dokumentaci v únoru 2018, do které zadal i opravy soukromých bytových jednotek.
8. Žalobkyně b) v nedatovaném podání, které bylo soudu doručeno dne 17. 11. 2023, zdůraznila, že souhlas podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), je třeba chápat jako jednoznačný souhlas se stavebním záměrem tak, jak je specifikován v předložené dokumentaci nebo projektové dokumentaci, neboť pouze spoluvlastníci mohou rozhodnout, které společné části domu se mají opravovat. K odsouhlasení prováděných prací došlo dne 30. 11. 2017, kdy je v zápisu uvedeno, že SVJ má dvě projektové dokumentace, které byly spojeny. Správním orgánům z tohoto odsouhlasení vlastníků muselo být naprosto zřejmé, že byly odsouhlaseny pouze opravy společných částí domu tak, jak byly uvedeny vlastníky závady, které mají být opraveny dle dvou projektových dokumentací. Je

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

jednoznačné, že dne 30. 11. 2017 nemohlo dojít k odsouhlasení prací uvedených ve stavební dokumentaci předložené stavebnímu úřadu, která byla vypracována až v únoru 2018. Několikrát žalobci na tuto nesrovnalost písemně stavební úřad upozorňovali. Další, třetí stavební dokumentace byla vypracována pouze na základě samotného rozhodnutí předsedy SVJ, kam zadal i opravy soukromého majetku členů SVJ. Členové o jejím vypracování nevěděli, nedali souhlas k jejímu vypracování, nebyli s ní seznámeni, tedy ani nemohli odsouhlasit práce v ní uvedené dle požadavku stavebního zákona. Uvedla, že pouze žalobci se s dokumentací seznámili při nahlížení do spisu při návštěvě stavebního úřadu, přičemž zjistili, že zasahuje do jejich vlastnictví, s čímž nesouhlasili, což uváděli v mnoha vyjádřeních i v odvoláních proti stavebnímu povolení.

Vyjádření žalovaného k žalobě

9. Žalovaný k výzvě soudu předložil správní spis a písemné vyjádření k žalobě, v němž navrhl její zamítnutí. Konstatoval, že v odborné literatuře panuje shoda, že § 1160 nového občanského zákoníku je kogentní a nelze se od něj odchýlit. Okna, balkóny i lodžie bezpochyby naplňují definici stavebních částí podstatných pro zachování tvaru a vzhledu bytového domu, a proto musí být ze zákona považovány za jeho společné části. Dle žalovaného prohlášení vlastníka nemůže zákonem vymezený výčet společných částí bytového domu zúžit. Skutečnost, že Prohlášení bylo sepsáno dne 13. 2. 2006, na výše uvedeném nic nemění. Rovněž i takové prohlášení vlastníka je v části, která odporuje současné platné právní úpravě, neaplikovatelné a musí být vyloženo tak, že části bytového domu splňující podmínky § 1160 nového občanského zákoníku jsou považovány za společné (byť jde např. o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky). Poznamenal, že právo k bytové jednotce, byť jde o právo vlastnické, není absolutní a nelze jej vykonávat bez ohledu na práva ostatních vlastníků. Vlastník jednotky je značně omezen, jak právně, tak fakticky, a proto dle názoru žalovaného neobstojí ani žalobci namítané porušení jejich práv nabytých v minulosti na základě Prohlášení, jehož části se v důsledku přijetí nové právní úpravy staly neúčinnými. Zdůraznil, že právní úprava nového občanského zákoníku značně usnadnila správu bytového domu, a to právě včetně přípravy jeho potřebných oprav. Trval na tom, že okna, balkóny i lodžie jsou společnými částmi předmětného bytového domu, a společenství vlastníků jednotek tudíž bylo oprávněno žádat u stavebního úřadu vydání stavebního povolení. Za nedůvodné považoval žalovaný i námitky žalobců směřující proti způsobu rozhodování shromáždění vlastníků. Stavební úřad v řízení o vydání stavebního povolení neposuzuje soukromoprávní vztahy mezi jednotlivými vlastníky bytových jednotek, resp. konkrétní způsob, jakým tito rozhodují o správě společné věci. Soukromoprávní titul k provedení stavby, o jejíž veřejnoprávní povolení bylo u stavebního úřadu požádáno, tudíž žalovaný zkoumal v zásadě toliko jen co do jeho vlastní existence. Nad rámec této zákonné povinnosti pak žalovaný ověřil rovněž i naplnění požadované většiny hlasů spoluvlastníků. Poukázal na závěr rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 126/2020-47, že od 1. 1. 2018 není vůbec potřeba, aby k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví byl připojen doklad o právu v podobě rozhodnutí shromáždění.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

10. Osoba zúčastněná na řízení prostřednictvím své právní zástupkyně zdůraznila, že žalobci ve skutečnosti souhlasili s provedením stavebního záměru, tedy včetně zásahu do jejich případného výlučného vlastnictví. Zahájení stavebního řízení předcházelo schválení stavebního záměru v rámci shromáždění společenství vlastníků dne 30. 11. 2017, kterým se 100 % přítomných vlastníků včetně žalobců usneslo na provedení revitalizace v rozsahu Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

sloučených dvou projektových dokumentací i na podání žádosti o stavební povolení. V zákonné lhůtě žádným z vlastníků jednotek platnost usnesení napadena nebyla. Stavební záměr od té doby nedoznal žádných změn, vlastníci byli na stejném shromáždění, a i na shromážděních předchozích, informováni o rozsahu stavebních prací podle těchto projektových dokumentací. Součástí zateplení podle projektové dokumentace byla od počátku i výměna oken a balkonových dveří ve všech jednotkách, stejně jako výměna zábradlí a oprava těles lodžii včetně dlažby, jak je zřejmé např. ze zápisu ze shromáždění společenství stavebníka ze dne 23. 11. 2016. V zápise z tohoto shromáždění na str. 1 bod 2) se uvádí, že předseda výboru *„Dále seznámil přítomné vlastníky s tím, že byla vypracována projektová dokumentace na revitalizaci domu týkající se střechy, zateplení domu, výměny oken a opravy balkonů. Tato projektová dokumentace byla vypracována kanceláří T-Projekt Ing. T. ve spolupráci s panem V. tak, aby byly zohledněny všechny výstupy z energetického auditu.“* Žalobci byli tomuto shromáždění přítomni, jak vyplývá z prezenční listiny i z obsahu samotného zápisu ze shromáždění. Pokud žalobci nyní ve své žalobě tvrdí, že o plánované výměně oken v době vyslovení svého souhlasu nebyli informováni a že dne 30. 11. 2017 udělili souhlas pouze k opravě netěsností oken, uvádějí v tomto řízení vědomě nepravdu. Žalobci skutečně vyslovili souhlas s kompletní revitalizací i s výměnou oken ve své jednotce a zásahem do lodžie. Tento souhlas je pro stavební řízení podle shodného názoru osoby zúčastněné na řízení i žalovaného zcela postačující. Poukázala na to, že Nejvyšší správní soud v rozhodnutí č. j. 10 As 336/2019-46 vyslovil názor, že domnívá-li se vlastník jednotky, že se změnou stavby musejí souhlasit všichni vlastníci jednotek, a nikoli jen většina z nich, může podat k civilnímu soudu návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění, a tuto otázku nemá řešit správní soud v řízení o přezkumu stavebního povolení. Pokud vlastník jednotky návrh soudu nepodal, nemůže platnost usnesení shromáždění zpochybňovat ve stavebním řízení.

11. Konstatovala, že žalobci nikdy nezahájili žádné soudní řízení, v němž by se domáhali soudního vyslovení jimi tvrzené nicotnosti usnesení shromáždění o schválení stavebního záměru. K závěru o nicotnosti tohoto usnesení shromáždění jako o otázce předběžné nedošly ani soudy v řízení o žalobách žalobců proti pozdějším rozhodnutím shromáždění stavebníka z roku 2018 o financování této revitalizace. Jak Krajský soud v Ústí nad Labem v usnesení č. j. 68 Cm 37/2018-139, tak i Vrchní soud v Praze v usnesení sp. zn. 6 Cmo 81/2020 žaloby žalobců pravomocně zamítly. Soudy uvedly jednoznačný závěr, že jednotlivými napadenými usneseními k zásahu do práv členů společenství nedošlo.
12. Zdůraznila, že shromáždění společenství vlastníků o soukromém vlastnictví ve skutečnosti nehlasovalo. Podle obsahu samotného usnesení ze dne 30. 11. 2017 shromáždění rozhodlo o revitalizaci, tj. opravě a zateplení obvodového pláště domu jako společných částí domu. Hlavní svislé a vodorovné konstrukce i plášť domu patří ze zákona vždy do společných částí domu. Revitalizace je komplexní stavební záměr, jehož součástí jsou určité tepelné parametry obálky domu jako celku. Revitalizace jako celek byla platně schválena usnesením shromáždění stavebníka k odstranění existujících závažných vad společných částí domu a rovněž i ke zvýšení komfortu bydlení všech vlastníků v domě v podobě úspor na vytápění. Jde tedy o společný zájem všech vlastníků na správě společného majetku. Revitalizace podle již tehdy vyhotovené projektové dokumentace, s níž byli vlastníci seznámeni (sloučená projektová dokumentace na střechu i zateplení) spočívá mimo jiné v montáži zateplení fasády včetně zateplení stěn lodžii a výměně všech oken za izolační okna v provedení trojskla s tepelnou izolací a dalších stavebních zásazích (demolice podlahy lodžii, odstranění zvětralých částí betonu a jejich náhrada, provedení penetrací a izolací, aplikace flexibilního lepidla a položení mrazuvzdorné dlažby, rekonstrukce střechy včetně izolací, zateplení a Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

výměny střešních oken včetně úpravy špalet ze sádkokartonu). Bez těchto stavebních zásahů by revitalizace neplnila svou funkci, nebylo by možno dosáhnout požadovaných parametrů tepelných koeficientů obálky domu jako celku vyžadovaných dotačními programy. Zateplení domu, aby odstranilo vady těchto společných částí, splňovalo stavebními předpisy požadované hodnoty a bylo možno i dosáhnout na případnou dotaci ve prospěch společenství, musí splňovat určité celkové parametry, a jde tak o komplexní záležitost, z níž nelze určité části vnějšího pláště domu vynechat. Stávající okna byla nesprávně ukotvena v plášti domu se vznikem tepelných mostů, což bylo potvrzeno mj. termografickou analýzou. Z logiky způsobu provádění stavebních prací samozřejmě nelze provést odstranění nesprávného osazení oken a tepelných úniků v podobě tepelných mostů, velkých spár a zatékání, jakož i dnes již neodpovídajících tepelných parametrů, bez výměny veškerých oken v domě. Stejně tak nelze opravit společnou část lodžii bez zásahu do náslapné vrstvy (dlažby vlastníka). Jde tak o správu společných částí domu i v tom případě, že by v důsledku provádění oprav společných částí muselo být zasazeno do částí domu patřících již do výlučného vlastnictví vlastníků. Osoba zúčastněná na řízení nevyloučila, že revitalizací skutečně může být zasazeno do výlučného majetku jednotlivých vlastníků jednotek, nicméně jedná se jen o důsledek oprav společných částí domu.

Ústní jednání

13. Při ústním jednání konaném dne 27. 3. 2024 právní zástupce žalobkyně b) setrval na tom, že žaloba je důvodná. Poukázal na to, že žalobce a) zemřel, a předložil soudu úmrtní list žalobce a). K věci samé konstatoval, že právní názor žalovaného, že na SVJ přešlo dle § 1160 nového občanského zákoníku oprávnění žádat o stavební povolení místo vlastníků bytových jednotek, je chybný. Poukázal na Prohlášení, podle něhož jsou okna a lodžie ve vlastnictví žalobkyně b). K zápisu shromáždění vlastníků ze dne 30. 11. 2017 upozornil na to, že tam chybí odkaz na konkrétní projektovou dokumentaci, přičemž je nutno vzít v potaz, že předmětná budova má i okna, která jsou vymezena jako společné části budovy. Pokud jde o zápis ze shromáždění ze dne 23. 11. 2016, uvedl, že v něm je obsažena pouhá informace o tom, že bude vypracována projektová dokumentace; při tomto shromáždění nebyla zmínka o tom, že by se revitalizace měla týkat soukromých částí bytových jednotek, tedy chyběla specifikace, o jaká okna se má jednat, tj. zda se nejedná jen o okna, která jsou vymezena jako společné části budovy. Poukázal na to, že judikatura Nejvyššího správního soudu citovaná žalovaným a osobou zúčastněnou na řízení při jednání soudu mířila do jiné oblasti, a sice že stavební úřady jsou oproštěny od toho, aby zkoumaly tvorbu vůle SVJ. Zdůraznil, že žalobkyně b) investovala do osobního majetku a pořídila okna ve větší kvalitě, než která byla plánovaná projektovou dokumentací. Konstatoval, že žalobkyně b) se nedopustila zneužití práva, neboť jen využívala zákonná oprávnění plynoucí jí z postavení účastníka stavebního řízení, popř. se obrátila na soudy s tím, aby určily, zda jsou její právní názory správné, či nikoliv. Trval na tom, že je napadené rozhodnutí nezákonné, neboť je nesprávný názor žalovaného, že osoba zúčastněná na řízení může žádat o vydání stavebního povolení i za vlastníky bytových jednotek, do jejichž majetku stavební záměr zasahuje. Zdůraznil, že na shromáždění vlastníků se hlasovalo maximálně o balkónech, nikdy nebylo hlasováno o lodžiích, tedy ani o lodžii ve vlastnictví žalobkyně b). Uvedl, že odkaz na § 1183 nového občanského zákoníku je na posuzovanou věc nepřiléhavý.
14. Pověřená pracovnice žalovaného poukázala na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33, podle něhož je třeba rozlišovat mezi soukromoprávním a veřejnoprávním titulem, jelikož souhlas vlastníka pozemku nebo stavby sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. Při žádosti o Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

vydání stavebního povolení týkajícího se bytového domu stačí, pokud o vydání stavebního povolení požádá předseda SVJ, a není tak třeba dokládat usnesení shromáždění vlastníků. Judikatura Nejvyššího správního soudu tak dle názoru pověřené pracovnice žalovaného reagovala na to, aby stavební úřady nemusely řešit spory mezi vlastníky v rámci SVJ. Dále uvedla, že stavební úřad ve stavebním řízení opakovaně nerespektoval závazný názor žalovaného. Konstatovala, že žalovaný v napadeném rozhodnutí vysvětlil, proč se přiklonil k výkladu vymezení společných částí domu dle nového občanského zákoníku.

15. Právní zástupkyně osoby zúčastněné na řízení poukázala na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, podle něhož není třeba doložit souhlas vlastníků, stačí, když žádost o stavební povolení podá předseda SVJ. Zdůraznila, že se v projednávaném případě se jedná o komplexní revitalizaci celého bytového domu, během níž dojde i k zásahu do soukromých částí jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Odkázala na zápis ze shromáždění vlastníků ze dne 23. 11. 2016, z něhož je zřejmé, že žalobkyně b) hlasovala pro revitalizaci bytového domu. Projektová dokumentace se od shromáždění vlastníků konaného dne 23. 11. 2016 nezměnila, jen došlo ke sloučení dvou projektových dokumentací v jeden celek. Konstatovala, že žalobkyně maří snahy osoby zúčastněné na řízení o revitalizaci bytového domu, včetně jejího financování, čímž osobě zúčastněné na řízení vznikají škody. Upozornila na termovizní analýzu domu, znalecký posudek a energetický audit, které jsou obsahem správního spisu a ze kterých je zřejmé, že v bytovém domě dochází k únikům tepla a tepelným mostům, a tedy tepelným ztrátám objektu. Cílem revitalizace tak je vyřešit tepelné úniky a odstranit závady, které mimo jiné spočívají i v tom, že je třeba odstranit úniky tepla špatně utěsněnými okny. Pokud nebude provedena komplexní revitalizace, nebudou vyřešeny výše specifikované závady. Konstatovala, že stavební povolení bylo vydáno řádně, podle současné platné právní úpravy a v souladu se závěry judikatury. Byla toho názoru, že není podstatné, zda při komplexní revitalizaci dojde i k zásahu do výlučného vlastnictví žalobkyně b), neboť ta stavební práce související s revitalizací objektu musí strpět dle § 1183 odst. 1 nového občanského zákoníku.
16. Soud při jednání k návrhu žalobců provedl dle § 52 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), dokazování kupní smlouvou ze dne 10. 7. 2006, ze které soud zjistil, že žalobci se stali vlastníky bytové jednotky č. 704/21. Soud dále provedl dokazování úmrtním listem žalobce a) ze dne 24. 5. 2023, z něhož je zřejmé, že žalobce a) dne X zemřel. Soud provedl dokazování též výpisem listu vlastnictví č. X pro k. ú. X, z něhož soud zjistil, že žalobkyně b) je jediným vlastníkem bytové jednotky č. XA a že je dědicem žalobce a). Soud provedl dokazování i zápisem ze zasedání výboru SVJ ze dne 6. 9. 2018, z něhož zjistil, že v bodu 3 je uvedeno, že předseda výboru seznámil přítomné členy výboru s tím, že okna a lodžie nejsou podle Prohlášení součástí společných prostor domu a SVJ nemůže zasahovat do vlastnických práv členů.
17. Soud dále k návrhu osoby zúčastněné na řízení provedl dokazování zápisem ze shromáždění vlastníků ze dne 23. 11. 2016, včetně prezenční listiny, ve kterém je obsažen bod 2), ve kterém předseda výboru seznámil přítomné vlastníky s tím, že byla vypracována projektová dokumentace na revitalizaci domu týkající se střechy, zateplení domu, výměny oken a opravy balkónů, a bod 4), ve kterém byli přítomní vlastníci seznámeni s možnostmi financování revitalizace; o těchto bodech dle zápisu neproběhlo hlasování. Soud k návrhu osoby zúčastněné na řízení provedl dokazování též usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12. 9. 2019, č. j. 68 Cm 37/2018-139, kterým byl zamítnut návrh žalobců na vyslovení neplatnosti rozhodnutí shromáždění SVJ z roku 2018 o financování revitalizace bytového domu.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

18. Soud k návrhu osoby zúčastněné na řízení pro nadbytečnost neprovedl dokazování dopisem právní zástupkyně osoby zúčastněné na řízení adresovaný žalobkyni b), který je nazvaný *Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. XA, XB, XC, XD, XE ulice X ve X – shrnutí dosavadních výsledků sporů a písemná výzva s výstrahou*“ ze dne 8. 9. 2022. Tento dopis se totiž nedotýká předmětu tohoto soudního řízení, nýbrž jde o jednostranné vyjádření osoby zúčastněné na řízení vůči žalobkyni b), které se týká různých dlouhodobých vzájemných sporů a animozit mezi výborem SVJ a žalobkyní b), kterými se však soud v tomto řízení nezabývá.

Posouzení věci soudem

19. Napadené rozhodnutí soud přezkoumal v řízení vedeném podle části třetí prvního dílu hlavy druhé s. ř. s., která vychází z dispoziční zásady vyjádřené v § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 věty druhé a třetí a § 75 odst. 2 věty první s. ř. s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost rozhodnutí správního orgánu, a to pouze v rozsahu, který žalobci uplatnili v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí dle § 72 odst. 1 s. ř. s. Povinností žalobců je proto tvrdit, že správní rozhodnutí nebo jeho část odporuje konkrétnímu zákonnému ustanovení, a toto tvrzení zdůvodnit. Nad rámec žalobních námitek musí soud přihlídnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s. ř. s. Takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.
20. Po přezkoumání skutkového a právního stavu a po prostudování obsahu předloženého správního spisu soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.
21. Soud předně zdůrazňuje, že žalobce a) v průběhu soudního řízení (dne X) zemřel, a ztratil tedy způsobilost být účastníkem řízení dříve, než řízení bylo pravomocně skončeno. Soud proto výrokem I. rozsudku rozhodl dle § 107 odst. 1 a 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 64 s. ř. s. o tom, že v řízení na straně žalobce a) bude pokračováno se žalobkyní b) jako jeho procesní nástupkyní.
22. Soud dále poukazuje na konstantní judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle níž musí být z odůvodnění rozhodnutí vždy zřejmé, proč správní orgán považuje námitky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti přestírané účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů. Z rozhodnutí rovněž musí být zjistitelné, z jakých skutkových zjištění správní orgán ve vztahu k jím vyhlášenému výroku vycházel a na základě jakého právního názoru k závěrům o něm dospěl. Správní rozhodnutí, které takovou skutkovou a právní úvahu neobsahuje, je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť nemůže plnit svou základní funkci, tedy osvětlit účastníkům řízení, na základě jakých skutečností bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno v jeho výroku (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 6. 2010, č. j. 9 As 66/2009-46, ze dne 4. 2. 2010, č. j. 7 Afs 1/2010-53, nebo ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109, ze dne 28. 8. 2007, č. j. 6 Ads 87/2006-36, ze dne 23. 6. 2005, č. j. 7 As 10/2005-298, ze dne 11. 8. 2004, č. j. 5 A 48/2001-47).
23. Současně soud zdůrazňuje, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí, nelze-li v něm zjistit jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74). Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je tedy vyhrazeno pouze těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Upozornit lze též na závěry vyslovené Nejvyšším správním soudem v rozsudku ze dne 12. 5. 2010, č. j. 8 As 60/2009-73, dle kterého „účelem soudního přezkumu není lpění na formální dokonalosti správních rozhodnutí, ale účinná ochrana veřejných subjektivních práv adresátů veřejné správy“. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, či ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64).

24. Soud k námitce nepřezkoumatelnosti nejprve uvádí, že v napadeném rozhodnutí žalovaný konstatoval, že osoba zúčastněná na řízení byla oprávněna podat žádost o vydání stavebního povolení na uvedenou stavbu. Uvedl, že usnesením shromáždění společenství vlastníků ze dne 30. 11. 2017 byl naplněn také § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, tedy byl doložen souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona. Žalovaný zdůraznil, že v daném případě je stavba ve spoluvlastnictví více osob, proto osoba zúčastněná na řízení jako stavebník k žádosti o vydání stavebního povolení doložila usnesení shromáždění společenství vlastníků ze dne 30. 11. 2017, kterým rozhodlo shromáždění vlastníků o provedení revitalizace stavby, tedy schválení navržené stavby. Jedná se o otázky soukromoprávního charakteru, kdy soukromoprávní titul k realizaci stavby umožňuje stavebníkovi v rozsahu udělených práv podat žádost o stavební povolení a realizovat stavbu, přičemž stavební úřad neposuzuje a ani není ze zákona oprávněn posuzovat soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví, tedy ani to, zda usnesení společenství vlastníků jednotek bylo přijato řádně. Poukázal na § 162 nového občanského zákoníku, podle něhož zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným do veřejného rejstříku, nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení, že usnesení bylo stiženo vadou, nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil. Konstatoval, že stavební úřad ověřil pouze to, zda konkrétní společenství vlastníků, které je právnickou osobou, zastupuje statutární orgán a zda navržený stavební záměr koresponduje s daným soukromoprávním titulem. Zdůraznil, že Prohlášení bylo provedeno za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. a i nadále je platné., nicméně za součást bytové jednotky vymezuje i stavební části, které jsou dle nového občanského zákoníku částmi společnými, neboť ten v § 1160 definuje nový způsob vymezení společných částí, který lze považovat za vhodnější než dosavadní příkladný výčet dle zákona č. 72/1994 Sb. Ustanovení § 1160 nového občanského zákoníku definuje určitá obecná pravidla pro posouzení, co má být považováno za společné části bytového domu. Lze tak dle názoru žalovaného lépe posoudit povahu společné části vzhledem k variabilnosti stavebních typů bytových domů. Zdůraznil, že § 1160 odst. 2 nového občanského zákoníku také mimo jiné připouští, že společnými částmi mohou být i části přenechané některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, tedy i ty části, které jsou uvedené v prohlášení vlastníka. Žalovaný též akcentoval názor, že navržená stavba řeší revitalizaci předmětného objektu, v rámci níž je nezbytná komplexnost; tudíž nezbytná nutnost zásahu i do částí (prvků) tvořících obvodový plášť stavby, tedy i oken, balkonů a lodžii, které jsou přenechané jednotlivým vlastníkům bytových jednotek k jejich výlučnému užívání. Byl tedy toho názoru, že z hlediska technologického, z hlediska zajištění stejné kvality, ale také z důvodu zachování jednotného vzhledu objektu je nezbytné, aby navržená stavba byla realizována společně a stejným zhotovitelem, než aby každý vlastník bytové

jednotky sám realizoval výměnu oken příslušejících k bytu a opravoval balkon či lodžii příslušející k bytu individuálně.

25. Podle názoru soudu je napadené rozhodnutí přezkoumatelné, neboť žalovaný v odůvodnění rozhodnutí konstatoval, proč považuje okna i lodžie podle nového občanského zákoníku za společné části domu. Rovněž uvedl argumentaci, z jakého důvodu shledal usnesení shromáždění vlastníků ze dne 30. 11. 2017 za dostatečné pro vydání stavebního povolení. Soud je tak toho názoru, že žalovaný dostatečným způsobem reagoval na všechny odvolací námítky žalobců. V řešené věci tedy dle názoru soudu lze z hlediska přezkoumatelnosti vysledovat úsudek žalovaného, který v napadeném rozhodnutí přezkoumatelně zdůvodnil, jakým způsobem, z jakých důvodů a na základě jakých konkrétních ustanovení zákona daný případ řešil. Ostatně žalobci spíše než s absencí úvah žalovaného ve smyslu nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí nesouhlasí právě s jeho vlastními závěry stran oprávněnosti uplatněných námitek. Správnost či nesprávnost právních názorů žalovaného však není otázkou samotné přezkoumatelnosti rozhodnutí, nýbrž jeho zákonnosti.
26. Soud se dále zabýval stěžejní argumentací žalobců spočívající v tom, že byli ve svých právech zasaženi tím, že napadené rozhodnutí ignoruje jejich vlastnickou vůli a mělo-li by být napadené rozhodnutí po právu, pak by obsahem správního spisu měl být i jejich souhlas vyžadovaný zákonem, jelikož okna, balkónové dveře, zábradlí a podlahy na balkónech (lodžích) jsou v jejich vlastnictví a že právní a faktický osud je vyhrazen k jejich rozhodování a jejich vůle smí být nahrazena jen za zákonem stanovených podmínek. Namítali, že již v závěru řízení před stavebním úřadem bylo nesporné, že žalobci jako vlastníci svůj souhlas k zásahu na svém majetku neudělili.
27. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebník k žádosti o stavební povolení připojí souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a.
28. Podle § 184a stavebního zákona, není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.
29. V posuzované věci z obsahu správního spisu vyplývá a mezi účastníky ani není sporu o tom, že žalobci nabyli vlastnictví k bytové jednotce v roce 2006 před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku a že i Prohlášení ze dne 13. 2. 2006 bylo učiněno před nabytím účinnosti tohoto právního předpisu. Je tak třeba vycházet z § 3063 nového občanského zákoníku, podle něhož *„nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona 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), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“*
30. Podle komentářové literatury [ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek VI, (§ 2521-3081)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI_ID KO89_f2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X] *„[ú]čelem přechodného ustanovení v § 3063 je zamezit situaci, aby v témže domě existovaly dva různé právní režimy spoluvlastnictví nemovité věci, z nichž jedním by bylo vlastnictví bytů podle zákona o vlastnictví bytů a druhým bytové spoluvlastnictví podle občanského zákoníku, a tedy dva druhy jednotek, z*
Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

nichž jedny by byly „staré“ jednotky, vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů a druhé by byly „nové“ jednotky, vzniklé již podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví. Proto podle tohoto přechodného ustanovení platí, že v domě, kde vznikla alespoň jedna jednotka přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku [tj. vznikla jednotka, jejíž právní povahu stanoví § 2 písm. h) zák. o vlastnictví bytů], všechny další jednotky, které v tomto domě vzniknou (rozdělením dosavadní jednotky, nebo naopak spojením dosavadních např. dvou jednotek, anebo výstavbou nové jednotky formou přístavby, vestavby, nástavby) po dni nabytí účinnosti občanského zákoníku (tj. po 1. 1. 2014), vzniknou jako jednotky „staré“, jejichž povaha je stanovena v § 2 písm. h) zák. o vlastnictví bytů. S tím je přirozeně spojeno, že velikost podílů na společných částech domu a velikost spoluvlastnického podílu k pozemku v případě těchto „starých“ jednotek se i nadále určuje podle zákona o vlastnictví bytů. Pro tyto „staré“ jednotky i nadále po 1. 1. 2014 platí příslušná ustanovení zákona o vlastnictví bytů především vymezující jednotku, společné části domu a podíl na pozemku, a také ustanovení upravující v § 6 zák. o vlastnictví bytů náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce. Toto vymezení „staré“ jednotky („starých“ jednotek) podle zákona o vlastnictví bytů je trvalé, pokud se všichni vlastníci jednotek nedohodnou na zrušení dosavadního prohlášení vlastníka budovy (tedy na zrušení dosavadního vlastnictví bytů) a přijetí nového prohlášení, vymezujícího jednotky (ve smyslu bytového spoluvlastnictví) podle § 1159. V praxi je tedy nezbytné vzít na vědomí, že od 1. 1. 2014 existuje toto dvojí právní pojetí jednotek („nových“ podle ustanovení o bytovém spoluvlastnictví v občanském zákoníku a „starých“ podle zákona o vlastnictví bytů).“

31. Z uvedené právní úpravy i závěrů citovaného komentáře je zřejmé, že je třeba vycházet u bytové jednotky ve vlastnictví žalobců z právní úpravy účinné před 1. 1. 2014, tedy z úpravy zákona č. 72/1994 Sb. Není tak správný názor žalovaného, který vycházel z § 1160 nového občanského zákoníku, který dle žalovaného definuje nový způsob vymezení společných částí, který lze považovat za vhodnější než dosavadní příkladný výčet dle zákona č. 72/1994 Sb., přičemž § 1160 odst. 2 občanského zákoníku také mimo jiné připouští, že společnými částmi mohou být i části přenechané některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, tedy i ty části, které jsou uvedené v prohlášení vlastníka.
32. Soud k otázce, jaký vliv má prohlášení vlastníka budovy na určení společných částí domu, poukazuje na závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, který uvedl, že „vlastník budovy určuje svým prohlášením (§ 4 ZVB) prostorově vymezené části budovy, které se stanou za podmínek stanovených ZVB a v souladu se stavebním určením bytovými jednotkami (§ 2 písm. h/) a společnými částmi domu (§ 2 písm. g/). Pro závěr, které části domu jsou společné ve smyslu § 2 písm. g) ZVB, je významný zejména účel jejich užívání, a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy, jen stavebně technické hledisko z pohledu ZVB určující není. Součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy jsou pouze některé stavební prvky lodžií. Lodžie v demonstračním výčtu společných částí budovy (domu) v § 2 písm. g) ZVB uvedeny nejsou, ZVB je však neoznačuje ani výslovně za součást jednotky. Bude proto vždy záležet na tom, zda vlastník v prohlášení podle § 4 ZVB vymezí lodžie jako součást jednotky či jako společnou část budovy. Nebude-li prohlášení vlastníka podle § 4 ZVB obsahovat takovéto určení, pak budou patřit ke společné části budovy (domu) i lodžie přístupné jen z jediné jednotky jako součást vnějšího pláště domu. Ke stejnému závěru dospěly soudy i ohledně oken přístupných jen z jedné jednotky (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013) a balkonu (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, sp. zn. 1 As 2/2004).

V řízení bylo prokázáno, že v Prohlášení byla lodžie vymezena jako součást Bytové jednotky. Závěr odvolacího soudu, že lodžie v Bytové jednotce je společnou částí domu, tak není správný.“

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

33. Soud neshledává žádné důvody, proč by se měl od shora citovaných závěrů Nejvyššího soudu jakkoli odchýlit. Soud proto konstatuje, že podle Prohlášení ze dne 13. 2. 2006 se bytová jednotka č. XA ve vlastnictví žalobců skládá z kuchyně, pokoje 1, pokoje 2, komory, před síně, koupelny, WC a lodžie 4,2 m² (nezapočtena do podlahové plochy), přičemž k vlastnictví jednotky dále náleží mj. vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu (srov. strany 19 a 20 Prohlášení). Soud pro úplnost poznamenává, že v části C. Určení společných částí budovy daného Prohlášení nejsou lodžie zahrnuty do společných částí budovy.
34. Z Prohlášení je tak dle názoru soudu jednoznačně zjevné, že jak lodžie o rozloze 4,2 m², tak i okna a dveře (včetně těch na lodžii) jsou součástí bytové jednotky ve vlastnictví žalobců, a nemůže se tak jednat o společné části budovy. Lze tedy konstatovat, že závěr žalovaného o tom, že lodžie i okna a dveře, které byly dle Prohlášení vymezeny jako součást bytové jednotky žalobců, jsou společnými částmi domu, není správný.
35. Soud se poté zabýval tím, zda žalobci dali souhlas se zásahem do oken, balkónových dveří, zábradlí a podlahy na lodžii v jejich vlastnictví. Soud považuje mezi účastníky za nesporné, že osoba zúčastněná na řízení jako stavebník k žádosti o stavební povolení nedoložila souhlas žalobců, který mohl být uveden toliko na projektové dokumentaci nebo situačním výkresu. Pokud by byl souhlas žalobců a ostatních vlastníků bytových jednotek doložen při podání žádosti o stavební povolení či v průběhu stavebního řízení, nebylo by třeba stavebníkem vůbec dokládat usnesení ze shromáždění vlastníků. Jelikož však osoba zúčastněná na řízení jako stavebník k žádosti o stavební povolení nedoložila souhlas žalobců a jejich souhlas dovozovala z usnesení shromáždění vlastníků, musel soud hodnotit, zda žalobci souhlasili s revitalizací domu na shromáždění vlastníků, které jsou součástí správního spisu, popř. kterým soud provedl dokazování při jednání. Usnesením ze dne 30. 11. 2017 rozhodlo shromáždění vlastníků mimo jiné o revitalizaci domu, sloučení projektové dokumentace na střechu a zateplení, podání žádosti o stavební povolení, spolupráci na zajištění dotace na revitalizaci domu, a to 100 % přítomných vlastníků (75,92 % všech vlastníků jednotek dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu).
36. K tomu soud nejprve uvádí, že pojem „revitalizace domu“ je dosti obecný a nelze z něj jednoznačně a bezpochybností shledat, zda se tím myslela toliko revitalizace střechy a zateplení domu, či zda daná revitalizace měla zahrnovat i výměnu oken a dveří a opravu a úpravu lodžií v celém domě. Daný problém neřeší ani projektová dokumentace, která byla přiložena k žádosti o stavební povolení ze dne 25. 6. 2019, podle níž se jednalo o kompletní revitalizaci obvodového pláště stávajícího bytového domu spočívající v zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, zateplení střešní konstrukce, výměně střešních oken s částečnou výměnou střešní krytiny, výměně oken a balkonových dveří, výměně zábradlí na balkonech, rekonstrukci podlah lodžií, neboť ta byla vypracována až v únoru 2018. Podle soudu tak nelze usuzovat na to, že by žalobci udělili souhlas na shromáždění vlastníků dne 30. 11. 2017 podle projektové dokumentace vypracované až o 3 měsíce později.
37. O tom, že bylo přinejmenším nejasné, zda odsouhlasená a toliko obecně nazvaná revitalizace na shromáždění vlastníků dne 30. 11. 2017 řešila i zásah do těch částí budovy, která náleží k jednotlivým bytovým jednotkám, vypovídá též to, že jednotliví vlastníci bytových jednotek v období od října 2018 do 29. 6. 2022 hlasovali o tom, zda souhlasí, nebo nesouhlasí s výměnou svých oken a revitalizací svých lodžií dle projektové dokumentace z února 2018. Podle předmětného podpisového archu s výměnou oken a lodžií ve vlastnictví vlastníků bytové jednotky kromě žalobců nesouhlasili ještě manželé P., ostatní vlastníci s tím Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

souhlasili. I podle dalšího podpisového archu, který řešil výměnu oken bytových jednotek v domě v červnu 2021, se jednotliví vlastníci bytových jednotek vyjadřovali k tomu, zda souhlasí, nebo nesouhlasí s výměnou oken, přičemž je v tomto podpisovém archu dále uvedeno, že dojde ke zúžení rozsahu žádosti o stavební povolení a že v rámci stavebního povolení bude od výměny oken upuštěno; vyjádření žalobců však na tomto archu chybí.

38. Souhlas žalobců, resp. v současné době toliko žalobkyně b), nelze shledat ani ze zápisu ze shromáždění vlastníků ze dne 23. 11. 2016, ve kterém je obsažen bod 2), ve kterém předseda výboru seznámil přítomné vlastníky s tím, že byla vypracována projektová dokumentace na revitalizaci domu týkající se střechy, zateplení domu, výměny oken a opravy balkónů, neboť o tomto bodu neproběhlo žádné hlasování. Nelze tak vůbec hovořit o tom, že by žalobkyně b), která na tomto shromáždění byla přítomna, mohla hlasováním souhlasit s revitalizací domu, jejíž rozsah ani nebyl v té době zcela zřejmý, jestliže předseda výboru seznámil vlastníky bytových jednotek toliko s tím, že byla vypracována projektová dokumentace, která však byla reálně dopracována později, jak je zřejmé z obsahu správního spisu.
39. Soud tak uzavírá, že k vydání stavebního povolení byl potřeba i souhlas žalobců, neboť předmětem stavebního povolení nebyl jen zásah do společných prostor stavby a pozemku, ale též zásah do jejich výlučného vlastnictví, jakož i ostatních vlastníků bytových jednotek. Předmětný souhlas žalobců a ostatních vlastníků bytových jednotek přitom mohl být uveden toliko na projektové dokumentaci nebo situačním výkresu.
40. K poukazu na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, publ. pod č. 4359/2022 Sb. NSS, a ze dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33, soud uvádí, že závěry těchto rozsudků by šlo na posuzovanou věc aplikovat pouze v případě, že by se zásah týkal toliko společných prostor stavby a pozemku; za takové situace by tedy zcela postačil dle § 184a odst. 2 stavebního zákona jen souhlas předsedy SVJ. Nicméně v nyní posuzované věci je skutkový stav odlišný, neboť stavební záměr, který byl předmětem stavebního povolení, zasahoval jak do společných prostor stavby a pozemku, tak též do výlučného vlastnictví žalobců i ostatních vlastníků bytových jednotek, a proto byla osoba zúčastněná na řízení jako stavebník povinna doložit i souhlas žalobců. Současně soud dodává, že nezpochybňoval to, že by žádost o stavební povolení nemohl podat předseda SVJ, neboť takovou žádost je předseda SVJ nepochybně oprávněn podat. Soud však opakovaně zdůrazňuje, že pro vydání stavebního povolení bylo třeba doložit i souhlas žalobců. Soud též připomíná, že předmětem stavebního řízení nebylo financování revitalizace bytového domu, proto se soud touto otázkou vůbec nezabýval, neboť to bylo pro posouzení věci zcela nerozhodné.
41. Pokud jde o argumentaci osoby zúčastněné na řízení ohledně toho, že žalobkyně je povinna strpět stavební práce spojené s revitalizací dle § 1183 odst. 1 nového občanského zákoníku, soud zdůrazňuje, že předmětné ustanovení se týká soukromoprávních vztahů mezi vlastníkem bytové jednotky a SVJ, které v tomto soudním řízení není oprávněn řešit správní soud. Rozhodně však úprava obsažená v § 1183 odst. 1 nového občanského zákoníku neznamená, že by stavebník ve stavebním (veřejnoprávním) řízení nemusel dokládat stavebním zákonem vyžadovaný souhlas vlastníka či spoluvlastníka stavby, bytové jednotky nebo pozemku. Výše uvedená argumentace osoby zúčastněné na řízení je tak pro posouzení projednávané věci irelevantní.
42. Soud proto shrnuje, že shledal žalobu důvodnou a napadené rozhodnutí podle § 78 odst. 1 s. ř. s. pro nezákonnost výrokem I. rozsudku zrušil. Zároveň soud podle § 78 odst. 4 s. ř. s.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.

rozhodl o vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení, v němž bude žalovaný podle § 78 odst. 5 s. ř. s. vázán právním názorem, který soud vyslovil v tomto zrušujícím rozsudku.

43. Vzhledem k tomu, že žalobci měli ve věci plný úspěch, soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. uložil žalovanému výrokem II. rozsudku zaplatit žalobcům do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení o žalobě v celkové výši 28 952 Kč. Náhrada se skládá ze zaplacených soudních poplatků 6 000 Kč (každý ze žalobců uhradil soudní poplatek ve výši 3 000 Kč) a z odměny za zastupování žalobců. Odměna za jeden úkon právní služby činí 3 100 Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“). V tomto případě se však odměna za jeden úkon právní služby snižuje o 20 %, tj. o 620 Kč za každý úkon, neboť se jednalo společný úkon při zastupování více osob podle § 12 odst. 4 advokátního tarifu; odměna přitom náleží za každou zastupovanou osobu. Výše odměny za jeden úkon právní služby tak do dne úmrtí žalobce a) (do 22. 5. 2023) činí 4 960 Kč. Odměna za dva úkony právní služby za zastupování obou žalobců podle § 11 odst. 1 advokátního tarifu [převzetí a příprava zastoupení – písm. a); podání návrhu – písm. d)] je v tomto případě 9 920 Kč. Výše odměny za jeden úkon právní služby po dni úmrtí žalobce a), tj. za účast na jednání soudu dne 27. 3. 2024, je podle § 11 odst. 1 písm. g) advokátního tarifu 3 100 Kč. Jelikož však jednání soudu dne 27. 3. 2024 trvalo více jak dvě hodiny, je třeba hodnotit účast u jednání soudu jako dva úkony právní služby. Právnímu zástupci žalobců a) a b) dále náleží částka 1 200 Kč jako náhrada hotových výdajů advokáta [čtyři režijní paušály po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu]. Soud přiznal i částku 1 269 Kč za jízdné právního zástupce žalobců k soudnímu jednání z Prahy do Ústí nad Labem a zpět 27. 3. 2024 v celkové délce 172 km osobním automobilem Volkswagen Passat, reg. zn. X, (kombinovaná spotřeba 4,6 l na 100 km) dle vyhlášky č. 389/2023 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad a 600 Kč za náhradu promeškaného času cestou k soudnímu jednání z Prahy do Ústí nad Labem a zpět dle § 14 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu. Jelikož je právní zástupce žalobců plátcem DPH, zvyšuje se jeho odměna o částku 3 763 Kč představující 21% DPH, kterou byl advokát podle zvláštního právního předpisu povinen odvést z vyčíslené odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů.
44. Soud žalobcům nepřiznal náhradu nákladů řízení spočívající v zaplacených soudních poplatcích za návrhy na přiznání odkladného účinku, které byly podány spolu se žalobou, neboť návrhy žalobců na přiznání odkladného účinku podané žalobě byly usnesením ze dne 14. 3. 2023, č. j. 15 A 5/2023-49, zamítnuty.
45. Osobě zúčastněné na řízení soud výrokem III. rozsudku nepřiznal náhradu nákladů řízení, a to v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s., neboť jí soud neuložil žádné povinnosti, v souvislosti s nimiž jí mohly vzniknout náklady řízení. Soud dále zdůrazňuje, že z obsahu správního spisu nezjistil, že by žalobkyně b) v průběhu stavebního řízení vykonávala svá subjektivní práva k neodůvodněné újmě někoho jiného nebo osoby zúčastněné na řízení. V tom, že žalobkyně b) zasílala vyjádření stavebnímu úřadu nebo že využila zákonného práva podat odvolání proti stavebnímu povolení, nelze shledat zneužití práva. Zneužití práva žalobkyní b) soud nespatřuje ani v tom, že žalobkyně b) vůči napadenému rozhodnutí podala žalobu. Soud tak neshledal důvody pro aplikaci § 60 odst. 5 věty druhé s. ř. s., tedy nezjistil důvody zvláštního zřetele hodné pro přiznání náhrady nákladů řízení osobě zúčastněné na řízení.

Poučení:

Proti výroku I. tohoto rozsudku nejsou opravné prostředky přípustné.

Proti výrokům II., III. a IV. tohoto rozsudku **lze** podat **kasační stížnost** ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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

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

V řízení o kasační stížnosti **musí** být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

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.

Ústí nad Labem 2. dubna 2024

JUDr. Petr Černý, Ph.D. v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje G. Z.