



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 X, zemřelý X

b) J. K., narozená X

bytem X

zastoupená Mgr. Michalem Mazlem, advokátem

sídlem Belgická 276/20, 120 00 Praha 2

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. 702, 703, 704, 705, 706 ulice
Nové náměstí ve Štětí, IČO: 273067112**

sídlem Nové náměstí 704, 411 08 Štětí

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 a) J. K., narozeného X, zesnulého X, žalobkyně b) J. K., narozená X.

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T.

II. Žaloba se zamítá.

III. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů za řízení o žalobě a kasační stížnosti proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. 4. 2024, č. j. 15 A 5/2023-112.

IV. Žalobkyně b) **je povinna** zaplatit osobě zúčastněné na řízení náhradu nákladů řízení za řízení o žalobě a kasační stížnosti proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. 4. 2024, č. j. 15 A 5/2023-112, ve výši 13 228 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně b) se žalobou podanou původně spolu se svým zemřelým manželem domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2022, č. j. KUUK/177062/2022, jímž bylo zamítnuto odvolání žalobkyně b) a J. K. 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. 702, 703, 704, 705, 706, Nové náměstí, Štětí“ na pozemku parc. č. 291/2 v obci Štětí, kat. území Štětí I (dále jen „stavba“).

Žaloba a další vyjádření žalobkyně b)

2. Žalobkyně b) v žalobě nejprve předeslala, že jako vlastník bytové jednotky č. X je členkou 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. 702,703,704,705,706 ulice Nové náměstí ve Štětí, IČO 27306712, Nové náměstí 704, 411 08 Štětí*“. Její 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 žalobkyně spolu s jejím manželem nabyla 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. Poznamenala, 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 lodžii. Žalobkyně namítala, že okna, balkonové dveře, zábradlí a podlahy na balkónech (lodžii) jsou v jejím vlastnictví a že právní a faktický osud je vyhrazen k jejímu rozhodování a její vůle smí být nahrazena jen za zákonem stanovených podmínek. Již v závěru řízení před stavebním úřadem bylo nesporné, že žalobkyně jako vlastník souhlas k zásahu (provedení stavební činnosti) na svém majetku (předmětu vlastnictví) neudělila. Namítala, že se žalovaný mylí 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“). Žalovaný totiž uzavřel, že vzdor určení obsahu vlastnického práva v

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T

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.

4. Poukázala na to, že se žalovaný v otázce aplikovatelnosti novějšího práva na obsah vlastnického práva založeného dříve mylí 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. 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. Žalobkyně k působnosti společenství vlastníků jednotek shrnula, že 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.
5. Žalobkyně b) uvedla, že námitku nepřezkoumatelnosti z opatrnosti uplatňuje 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.
6. 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 lodžii 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.
7. 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 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.

8. Ve vyjádření ze dne 20. 5. 2025 žalobkyně b) poukázala na to, že rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2025, č. j. 5 As 90/2024-62, byl zrušen rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. 4. 2024, č. j. 15 A 5/2023-112. Žalobkyně b) byla přesvědčena, že jsou dány vážné a mimořádné důvody pro to, aby krajský soud rozhodl opětovně tak, jak již v minulosti rozhodl. Zdůraznila, že řízení o kasační stížnosti a rozsudek Nejvyššího správního soudu trpí závažnými vadami ústavněprávní povahy, neboť Nejvyšší správní soud fakticky prováděl dokazování mimo jednání, což odporuje zásadě ústnosti, veřejnosti a projednací zásadě a porušuje práva účastníků vyjádřit se k prováděným důkazům. Konstatovala, že odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu je v rozhodujících pasážích nelogické, nepřezkoumatelné a vykazuje prvky libovůle. Právní názor vyjádřený v rozsudku č. j. 5 As 90/2024-62 představuje judikaturní excés ve vztahu k ustálené judikatuře, aniž by uskutečněná odchylka stála na ústavněkonformních, racionálních a přesvědčivých důvodech. Byla toho názoru, že došlo k porušení požadavku legitimního očekávání žalobkyně b), neboť Nejvyšší správní soud rozhodl jinak než v dřívější obdobné věci. Upozornila na to, že Nejvyšší správní soud požaduje po krajském soudu, aby vydal rozhodnutí porušující zaručené právo žalobkyně b) vlastnit majetek, a že Nejvyšší správní soud otevřeně vyjádřil zaujatost proti její osobě.

Vyjádření žalovaného

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 (být 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

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T

na práva ostatních vlastníků. Vlastník jednotky je značně omezen, jak právně, tak fakticky, a proto dle názoru žalovaného neobstojí ani žalobkyní b) namítané porušení jejích 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 žalobkyně b) 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.

10. Ve vyjádření ze dne 28. 5. 2025 žalovaný oznámil stav projednávání věci v řízení před správními orgány. Po vydání rozsudku krajského soudu č. j. 15 A 5/2023-112 vydal žalovaný rozhodnutí ze dne 24. 6. 2024, č. j. KUUK/097155/2024, kterým bylo zrušeno stavební povolení pro předmětnou stavbu a věc byla stavebnímu úřadu vrácena k novému projednání.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

11. 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 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. 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.

Ústní jednání

Shodu s prvopisem potvrzuje I. T

12. Při ústním jednání konaném dne 27. 3. 2024 tehdejší právní zástupce žalobkyně b) setrval na tom, že žaloba je důvodná. 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). Zdůraznil, že žalobkyně b) investovala do osobního majetku a pořídila okna ve větší kvalitě, než která byla plánovaná projektovou dokumentací. 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 lodži ve vlastnictví žalobkyně b).
13. 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 vydání stavebního povolení týkajícího se bytového domu stačí, pokud o vydání stavebního povolení požádá předseda SVJ, a není tak třeba dokládat usnesení shromáždění vlastníků.
14. 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 b) maří snahy osoby zúčastněné na řízení o revitalizaci bytového domu, včetně jejího financování, čímž osobě zúčastněné na řízení vznikají škody. 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
15. 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 22. 5. 2023 zemřel. Soud provedl dokazování též výpisem listu vlastnictví č. X pro k. ú. Štětí, z něhož soud zjistil, že žalobkyně b) je jediným vlastníkem bytové jednotky č. X 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.
16. 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.

17. 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. 702,703,704,705,706 ulice Nové náměstí ve Štětí – 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

18. O žalobě soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, neboť žalobkyně b) s rozhodnutím bez nařízení jednání výslovně souhlasila v podání ze dne 9. 5. 2025 a žalovaný nesdělil soudu do dvou týdnů od doručení výzvy svůj nesouhlas s takovýmto projednáním, ačkoli byl ve výzvě výslovně poučen, že nevyjádří-li se v dané lhůtě, má se za to, že souhlas s rozhodnutím bez jednání byl udělen.
19. Žaloba není důvodná.
20. Soud poukazuje na to, že ve věci již jednou rozhodoval, a to rozsudkem ze dne 2. 4. 2024, č. j. 15 A 5/2023-112, kterým napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení, neboť dospěl k závěru, 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. Tento rozsudek zdejšího soudu však byl ke kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2025, č. j. 5 As 90/2024-62, zrušen a věc vrácena zdejšímu soudu k dalšímu řízení. Závěry uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu je zdejší soud dle § 110 odst. 4 s. ř. s. vázán.
21. Pokud žalobkyně v jejím vyjádření namítá, že odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 90/2024-62 je v rozhodujících pasážích nelogické, nepřezkoumatelné a vykazuje prvky libovůle, soud zdůrazňuje, že je povinen se řídit závěry Nejvyššího správního soudu vyslovené ve zrušujícím rozsudku a není oprávněn s nimi polemizovat. Zároveň soud nesouhlasí se žalobkyní v tom, že by závěry obsažené v rozsudku č. j. 5 As 90/2024-62 byly nepřezkoumatelné. Jestliže pak žalobkyně nesouhlasí se závěry Nejvyššího správního soudu, musí využít mimořádné opravné prostředky. K namítaným vadám řízení o kasační stížnosti soud uvádí, že není oprávněn vyslovit neústavnost postupu a rozsudku Nejvyššího správního soudu, k tomu je příslušný pouze Ústavní soud.
22. Nejvyšší správní soud zrušil i výrok I. rozsudku zdejšího soudu č. j. 15 A 5/2023-112, že žalobce a) v průběhu soudního řízení (dne 22. 5. 2023) zemřel, a ztratil tedy způsobilost být účastníkem řízení dříve, než řízení bylo pravomocně skončeno. Soud proto výrokem I. rozsudku opětovně 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.

23. 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).
24. 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 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).
25. 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 ověří 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.

26. 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 námitky 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.
27. Soud se dále zabýval stěžejní argumentací žalobkyně b) 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 jejím vlastnictví a že právní a faktický osud je vyhrazen k jejich rozhodování a jejich vůle smí být nahrazena jen za zákonem stanovených podmínek. Namítala, že již v závěru řízení před stavebním úřadem bylo nesporné, že žalobkyně b) jako vlastník souhlas k zásahu na svém majetku neudělila.
28. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebník k žádosti o stavební povolení připojí souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a.
29. 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 vlastní jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.

30. Soud poukazuje na závěry zrušujícího rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 90/2024-62, který uvedl, že správní orgány „vycházely z toho, že stěžovatel k žádosti o stavební povolení předložil zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 11. 2017 s prezenční listinou, která dokládala souhlas žalobkyně s revitalizací bytového domu. [...]
31. Krajský soud dle Nejvyššího správního soudu pochybil, pokud neshledal souhlas žalobkyně s vydáním stavebního povolení v zápisu ze shromáždění ze dne 30. 11. 2017, což odůvodnil neurčitostí pojmu revitalizace, kterou ale žalobkyně nikdy dříve nenamítala. Oba správní orgány vycházely z textu zápisu SVJ ze dne 30. 11. 2017, bodu 3, podle něhož „[v]lastníci byli seznámeni se špatným stavem domu, zejména střechy. Do domu zatéká střechou, kolem střešních oken a balkony, půdy promrzají, okna netěsní. (...) SVJ bude přes Integrovaný regionální operační program žádat o dotaci na revitalizaci domu. Pan K. (původní žalobce, pozn. soudu) požádal, aby v případě, že nebude dotace přidělena, bylo svoláno shromáždění, které by případně zrušilo nebo potvrdilo revitalizaci domu. Na základě přednesených skutečností a zodpovězení dotazů, týkajících se revitalizace domu, financování úvěrem a žádosti o dotaci na revitalizaci domu bylo přistoupeno k hlasování o revitalizaci.“ Podle následného hlasování o revitalizaci domu pro revitalizaci hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, na prezenční listině o přítomnosti vlastníků jednotek na SVJ je uvedeno jméno žalobkyně s uvedením bytu, jeho celkové plochy žalobkyně, který podpořil odkazem na zápis ze shromáždění vlastníků ze dne 23. 11. 2016, v rámci něhož sice nebylo hlasováno, avšak vlastníci bytů byli seznámeni s tím, že revitalizace domu se bude týkat střechy, zateplení domu, výměny oken a opravy balkónů. Nadto Nejvyšší správní soud konstatuje, že závěr krajského soudu, že nebylo žalobkyni zřejmé, že plánovaná a na shromáždění vlastníků diskutovaná revitalizace má zahrnovat i výměnu oken a dveří a opravu a úpravu lodžií v celém domě odporuje obsahu spisu; z něj vyplývá, že žalobkyně podala civilní žalobu proti usnesení shromáždění o financování revitalizace, v níž namítala právě skutečnost, že balkóny, okna a balkónové dveře jsou součástí jejího osobního majetku (viz usnesení krajského soudu ze dne 12. 9. 2019, č. j. 68 Cm 37/2018-139 a Vrchního soudu v Praze ze dne 24. 5. 2021 č. j. 6 Cmo 81/2020-212). Není tedy pravda, že by jí obsah pojmu revitalizace nebyl znám. [...]
32. Pro účely stavebního řízení tedy postačoval souhlas stěžovatele a lze v tomto ohledu souhlasit s odůvodněním žalovaného v napadeném rozhodnutí. [...]
33. Protože bytová jednotka žalobkyně byla v domě vymezena prohlášením vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů v roce 2006, kdy také bylo prohlášení vloženo do katastru nemovitostí, je třeba dle § 3063 nového občanského zákoníku vymezení jednotky a společných částí posoudit podle předcházejících právních předpisů, zejména podle zákona o vlastnictví bytů. Klíčový význam pro určení společných částí domu má prohlášení vlastníka budovy, neboť jednostranným právním úkonem určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu, přičemž zákonný limit takového určení vyplývá právě z definice § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů. Podle Prohlášení vlastníka v posuzované věci k vlastnictví jednotky mj. náleží pod bodem d) vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu.
34. Nejvyšší správní soud předesílá, že o otázce vymezení společných částí domu se dlouhodobě diskutuje v judikatuře i v doktríně a leckdy s odlišnými závěry. Lze konstatovat, že pojetí

společných částí nemovité věci tvořících podle právní úpravy v občanském zákoníku spolu s bytem či nebytovým prostorem (jako prostorově oddělenou částí domu) jednotku, vychází v zásadě ze shodného principu jako v zákoně o vlastnictví bytů, tedy jde o části nemovité věci, které mají sloužit vlastníkům jednotek jako společné. Stanovisko, že pro odlišení společných částí domu je určující především hledisko společného užívání, zastával ve své judikatuře i Nejvyšší správní soud (např. rozsudky ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004-2014 či ze dne 29. 11. 2013, č. j. 5 As 117/2012-75).

35. *Otázkou, kdy jsou části bytové jednotky společnou částí domu a kdy jsou součástí jednotky, se ve svých rozhodnutích zabýval i Nejvyšší soud (např. v rozsudku ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, nebo ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013) a uzavřel, že pro závěr, které části domu jsou společné ve smyslu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, je významný zejména účel jejich užívání a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy; jen stavebně technické hledisko z pohledu zákona o vlastnictví bytů určující není. Hlavní konstrukce budovy musí být vždy společnými částmi domu, jedná se o části nezbytné pro zachování domu. V rozsudku ze dne 14. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3434/2023, Nejvyšší soud také uvedl, že zákon sice pojem „hlavní svislé a vodorovné konstrukce“ blíže nedefinuje, nepochybně mezi ně patří vnější (obvodové) zdi, které vymezují stavbu v prostoru a oddělují ji od vnějšího prostředí, a stejně tak i stropy, které ji rozdělují na jednotlivá podlaží. I když tedy např. balkóny, lodžie či terasy mohou být součástí jednotky (vymezilo-li je tak prohlášení vlastníka budovy), neznamená to, že by hlavní konstrukce nebo střecha – jsou-li tyto stavební prvky jejich součástí – ztratily charakter společných částí a o jejich správě (opravách, údržbě, odstraňování vad atd.) rozhodoval jen vlastník jednotky, a nikoliv osoba odpovědná za správu domu (kterou je zpravidla společenství vlastníků). Jinými slovy, i když je balkón, lodžie či terasa podle prohlášení vlastníka součástí jednotky, jejich stavební prvky, které jsou součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jsou vždy společnými částmi domu (rozsudek ze dne 17. 12. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3135/2023).*
36. *Analogicky lze nahlížet i na okna – jsou společnou částí domu, neboť jsou obdobně jako lodžie či terasy a balkóny součástí vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí domu. Ze své povahy okna náleží k domu a nemohou být od něj oddělena, aniž by se tím dům znehodnotil; k oknům má přitom v mnohých případech přístup jediný vlastník bytové jednotky (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 10. 2016, č. j. 5 A 152/2012-27). I podle názoru odborné veřejnosti se okna považují za společnou část domu, a to především s ohledem na extenzivně pojatý význam společného užívání v rámci spoluvlastnictví budovy. Zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm. g) obsahuje záměrně demonstrativní výčet společných částí domu, což umožňuje dané ustanovení rozšířit o další části, které plní funkci pro zajištění chodu a fungování domu jako celku. Nelze přitom poukazovat na hledisko přístupnosti či nepřístupnosti jednotlivých prvků společných částí budovy: například podlahy či strop v jednotlivých bytech tvoří součást nosných prvků domu a jako takové jsou součástí společných částí domu. Není přitom podstatné, že na tyto části nemají přístup ostatní vlastníci bytů v domě. Z logiky věci totiž vyplývá, že nosné prvky neslouží pouze vlastníku bytu, který toliko užívá jejich vnější povrch, ale svou technickou funkcí slouží všem vlastníkům jednotek v domě (viz Čáp, J.; Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2010, komentář k § 2). Tomuto výkladu rovněž odpovídá současná právní úprava, viz citovaný § 1160 odst. 2 nového občanského zákoníku a znění § 5 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. 366/2012 Sb., jež označuje za společnou část domu „zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic)“.*

37. *Jak již bylo uvedeno výše, povinností SVJ, tedy stěžovatele, je v rámci zajištění správy domu obstarat i opravy jeho společných částí. Správa domu totiž dle § 1189 odst. 1 nového občanského zákoníku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. V odstavci 2 pak výslovně stanoví, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.*
38. *Opravu společné části domu lze zásadně provést pouze tehdy, jestliže o tom rozhodne příslušný orgán společenství vlastníků, což v nyní projednávané věci nastalo - na základě usnesení rozhodlo shromáždění vlastníků bytových jednotek dne 30. 11. 2017 o revitalizaci domu, sloučení projektové dokumentace na střechu a zateplení, podání žádosti o stavební povolení a 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), včetně žalobkyně. Podle stanov stěžovatele, čl. XIV odst. 7 „shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon či tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Rozhoduje-li shromáždění o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a převyšují-li náklady částku 50.000,- Kč nebo o financování takové opravy či úpravy, k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.“ Usnesení shromáždění SVJ nebylo žádným z vlastníků v zákonné lhůtě dle § 1209 občanského zákoníku napadeno.*
39. *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. Jak vyplývá z § 162 nového občanského zákoníku, 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. Stavební úřad ověří pouze to, zda konkrétní společenství vlastníků, které je právnickou osobou (§ 1194 odst. 1 občanského zákoníku), zastupuje statutární orgán, osoba zapsaná v příslušném veřejném rejstříku.“*
40. *Soud ve shodě se závěry zrušujícího rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 90/2024-62, jimiž je vázán, konstatuje, že i když je balkón, lodžie či terasa podle prohlášení vlastníka součástí jednotky, jejich stavební prvky, které jsou součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jsou vždy společnými částmi domu. Též okna jsou společnou částí domu, neboť jsou obdobně jako lodžie či terasy a balkóny součástí vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí domu. Ze své povahy okna náleží k domu a nemohou být od něj oddělena, aniž by se tím dům znehodnotil.*
41. *Dále lze zdůraznit, že opravu společné části domu lze zásadně provést pouze tehdy, jestliže o tom rozhodne příslušný orgán společenství vlastníků, což v nyní projednávané věci nastalo - na základě usnesení rozhodlo shromáždění vlastníků bytových jednotek dne 30. 11. 2017 o revitalizaci domu, sloučení projektové dokumentace na střechu a zateplení, podání žádosti o stavební povolení a 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), včetně žalobkyně b). Osoba zúčastněná na řízení, jejíž*

povinností bylo v rámci zajištění správy domu obstarat i opravy jeho společných částí, podala žádost o povolení stavby. Jelikož lze opravu společné části domu zásadně provést pouze tehdy, jestliže o tom rozhodne příslušný orgán společenství vlastníků, doložila osoba zúčastněná na řízení k žádosti o povolení stavby zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 11. 2017, jež v bodě 4 přijalo stavební záměr revitalizace domu.

42. Zdejší soud ve shodě se závěry Nejvyššího správního soudu uzavírá, že rozhodnutí žalovaného je v konečném důsledku správné. Osoba zúčastněná na řízení, jejíž povinností bylo v rámci zajištění správy domu obstarat i opravy jeho společných částí, podala žádost o povolení stavby. Jelikož lze opravu společné části domu zásadně provést pouze tehdy, jestliže o tom rozhodne příslušný orgán společenství vlastníků, doložila osoba zúčastněná na řízení k žádosti zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 11. 2017, jež v bodě 4 přijalo stavební záměr revitalizace domu.
43. 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.
44. Vzhledem k uvedenému tak soud ve věci uzavřel, že je žaloba v mezích řádně uplatněných žalobních bodů nedůvodná, a proto ji výrokem II. tohoto rozsudku podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
45. O náhradě nákladů řízení o žalobě a kasační stížnosti proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. 4. 2024, č. j. 15 A 5/2023-112, rozhodl soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. ve spojení s § 110 odst. 3 téhož zákona. Žalobkyně b) neměla ve věci úspěch a žalovanému náklady řízení nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, proto soud výrokem III. tohoto rozsudku vyslovil, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo.
46. Dále soud musel vypořádat náklady řízení osoby zúčastněné na řízení. Pokud jde o řízení před zdejším soudem, podle § 60 odst. 5 s. ř. s. platí, že osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinností, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Zdejší soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost v řízení neuložil, proto jí za toto řízení právo na náhradu nákladů řízení nenáleží.
47. Jinak je tomu však v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení, ve kterém byla osoba zúčastněná na řízení plně úspěšná, a proto má právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Žalobkyně b) naopak ve věci úspěch neměla, a proto je povinna zaplatit osobě zúčastněné na řízení náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
48. Důvodně vynaložené náklady v řízení o kasační stížnosti sestávají ze zaplaceného soudního poplatku za podání kasační stížnosti ve výši 5 000 Kč, z částky 6 200 Kč za dva úkony právní služby právní zástupkyně osoby zúčastněné na řízení po 3 100 Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění účinném do 31. 12. 2024 [převzetí a příprava zastoupení – písm. a); podání kasační stížnosti – písm. d)] a z částky 600 Kč jako náhrady hotových výdajů advokáta [dva režijní paušály po 300 podle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu]. Vzhledem k tomu, že právní zástupkyně osoby zúčastněné na řízení je plátkyní daně z přidané hodnoty, zvyšuje se částka odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů o 1 428 Kč odpovídající příslušné dani z přidané hodnoty, kterou je povinna z odměny za zastupování a z náhrad hotových výdajů odvést.

Soud proto výrokem IV. rozsudku uložil žalobkyni b) zaplatit osobě zúčastněné na řízení náhradu nákladů řízení ve výši 13 228 Kč.

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 18. června 2025

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