



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Tomáše Kocourka a soudkyň Evy Šonkové a Sylvie Šiškeové v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek bytového areálu HVĚZDA B, dům č. p. 439**, se sídlem Křenova 439/13, Praha 6, zast. JUDr. Davidem Novákem, Ph.D., advokátem, se sídlem Na okraji 439/44, Praha 6, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2025, č. j. MHMP 251353/2025, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 9. 7. 2025, č. j. 11 A 56/2025-28,

t a k t o :

- I. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 7. 2025, č. j. 11 A 56/2025-28, **se zrušuje**.
- II. Rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2025, č. j. MHMP 251353/2025, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- III. Žalovaný **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o žalobě ani o kasační stížnosti.
- IV. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení o žalobě a o kasační stížnosti ve výši 26 404,10 Kč k rukám jeho zástupce JUDr. Davida Nováka, Ph.D., advokáta, do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I. Přehled dosavadního řízení

[1] Žalobce, společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), podal dne 9. 8. 2024 žádost o povolení pokácet jeden kus břízy bělokoré (*Betula pendula*) rostoucí na pozemku parc. č. X v katastrálním území V., P. Y (dále jen „strom“). Uvedl, že se strom nachází v blízkosti chodníku a podle odborného vyjádření správce zeleně v areálu je ve velmi špatném stavu. Strom je prorostlý houbou a prohnílý natolik, že hrozí jeho rozlomení či pád.

[2] Úřad městské části Praha 6 (dále jen „správní orgán I. stupně“) usnesením ze dne 15. 8. 2024, č. j. MCP6 295082/2024, řízení přerušil a současně vyzval žalobce k odstranění vad žádosti, tj. k doložení souhlasu dvou třetin spoluvlastníků pozemku, na němž se strom nachází.

[3] Žalobce doplnil svoji žádost dne 2. 12. 2024. K požadovanému doložení souhlasu dvou třetin spoluvlastníků pozemku uvedl, že ten není nutný. Žalobce je totiž osobou, která ze zákona sdružuje spoluvlastníky pozemku, a to i za účelem správy pozemku.

[4] Správní orgán I. stupně usnesením ze dne 6. 12. 2024, č. j. MCP6 1079076/2024, řízení o žádosti zastavil z důvodu marného uplynutí lhůty pro její doplnění. Přípisem ze dne 9. 12. 2024 reagoval na doplnění žádosti žalobce tak, že pokácení stromu nelze považovat za běžnou správu společného pozemku. Jedná se o rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, a proto bylo k žádosti potřeba doložit souhlas alespoň dvou třetin spoluvlastníků pozemku.

[5] Proti usnesení ze dne 6. 12. 2024 žalobce brojil odvoláním. Správní orgán I. stupně rozhodnutím ze dne 22. 1. 2025, č. j. MCP6 0020485/2025, zrušil toto usnesení postupem podle § 87 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Dospěl totiž k závěru, že doplnění žádosti bylo učiněno včas.

[6] Dne 28. 1. 2025 správní orgán I. stupně vydal usnesení č. j. MCP6 0071572/2025 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), kterým řízení o žádosti opět zastavil. Uvedl, že žalobce v určené lhůtě neodstranil vadu žádosti spočívající v nedoložení souhlasu alespoň dvou třetin spoluvlastníků pozemku.

[7] Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce odvolání. Žalovaný o odvolání rozhodl rozhodnutím ze dne 25. 3. 2025, č. j. MHMP 251353/2025 (dále jen „napadené rozhodnutí“). Žalovaný výrokem I napadeného rozhodnutí doplnil výrok prvostupňového rozhodnutí o část textu upřesňující identifikaci žalobce a jeho zástupce. Výrokem II pak prvostupňové rozhodnutí ve zbytku potvrdil. Ztotožnil se se správním orgánem I. stupně, že žalobce byl povinen k žádosti přiložit souhlas alespoň dvou třetin spoluvlastníků pozemku. V posuzované věci bylo nutné postupovat podle obecné úpravy podílového spoluvlastnictví uvedené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Kácení vzrostlých dřevin v rozsahu větším než 40 m² nelze považovat za běžnou správu společné věci podle § 1128 odst. 1 NOZ, ale za rozhodnutí o významné záležitosti, k němuž je podle § 1129 odst. 1 NOZ třeba souhlasu dvou třetin spoluvlastníků.

pokračování

[8] Žalobce brojil proti napadenému rozhodnutí žalobou podanou k Městskému soudu v Praze (dále jen „městský soud“), který žalobu zamítl rozsudkem ze dne 9. 7. 2025, č. j. 11 A 56/2025-28.

[9] Městský soud uvedl, že ke kácení dřevin rostoucích mimo les je nezbytné povolení orgánu ochrany přírody. Žádost musí obsahovat náležitosti stanovené vyhláškou č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení (dále jen „vyhláška č. 189/2013 Sb.“). Mezi tyto náležitosti patří i doložení vlastnického práva či nájemního nebo užívatelského vztahu žadatele k příslušným pozemkům, včetně písemného souhlasu vlastníka pozemku s kácením.

[10] Městský soud dospěl k závěru, že pokácení vzrostlého stromu nacházejícího se na pozemku, jehož podílovými spoluvlastníky jsou vlastníci bytů spravovaných žalobcem, nespadá pod specifika právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Správa bytů a režim povolení kácení vzrostlých stromů a dřevin na pozemku nejsou totožné.

[11] Rozhodnutí spoluvlastníků pozemku podat žádost o povolení kácení dřevin nacházejících se na pozemku v podílovém spoluvlastnictví přesahuje rámec právní úpravy bytového spoluvlastnictví a správy domu a pozemku. Správní orgány důvodně neaplikovaly § 1189 a § 1190 NOZ a správně posoudily podmínky souhlasu spoluvlastníků podle právní úpravy tzv. běžného spoluvlastnictví, tj. podle § 1128 a § 1129 NOZ. Kácení vzrostlých dřevin může být podle konkrétních podmínek zásadním zásahem do společné věci, a proto jej nelze automaticky bez dalšího považovat za běžnou správu. Uvedenému závěru nasvědčuje ostatně i sama právní úprava, požaduje-li pro provedení kácení takových dřevin souhlas dotčeného správního orgánu na úseku ochrany životního prostředí, který je vydáván na základě žádosti oprávněné osoby po provedeném správním řízení. Již tato okolnost vylučuje posouzení věci jako součásti běžné správy nemovitosti ve spoluvlastnictví více než 250 subjektů, jak ostatně zdůraznil žalovaný v napadeném rozhodnutí.

[12] Městský soud uzavřel, že správní orgány nepochybily, pokud dospěly k závěru, že žádost o vydání povolení ke kácení stromu se týká pozemku ve spoluvlastnictví osob. Podle stanov žalobce lze sice za osobu způsobilou podat žádost považovat žalobce, nicméně k žádosti je nutné doložit souhlas spoluvlastníků s minimálně dvoutřetinovým podílem.

[13] Na tomto závěru nic nemění ani námitky žalobce týkající se nepřiměřených nároků na rozhodování spoluvlastníků. Městský soud nepochybně potřebu aplikovat princip zjednodušení rozhodování o správě společné věci v poměrech bytového spoluvlastnictví, nicméně tento princip nemůže být povýšen nad obecnou úpravu rozhodování spoluvlastníků o důležité změně, jakou může být kácení vzrostlých dřevin na spoluvlastněném pozemku. Aplikace principu zjednodušení rozhodování o správě nemůže být upřednostněna pouze na základě obtížnosti obstarat potřebný souhlas dvoutřetinové většiny spoluvlastníků, když právní úprava řízení o povolení kácení na žádost oprávněného subjektu neumožňuje zohlednit tyto okolnosti.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[14] Proti rozsudku městského soudu podal žalobce (dále též „stěžovatel“) kasační stížnost, jejíž důvody podřadil pod § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

[15] Stěžovatel se neztotožnil s výkladem žalovaného a městského soudu, neboť nereflexuje specifika právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Souhlas spoluvlastníků pozemku s kácením stromu by byl v posuzované věci nadbytečný a nebylo jej nutné po stěžovateli vyžadovat. Pokud je žadatelem přímo osoba zodpovědná za správu nemovitostí a reprezentující spoluvlastníky pozemku, pak jde o totožný případ, jako by byl žadatelem sám vlastník pozemku, resp. většina spoluvlastníků. Právní názor žalovaného i městského soudu popírá podstatu právní úpravy bytového spoluvlastnictví.

[16] Stěžovatel poukázal na § 1189 a § 1190 NOZ, z nichž plyne, že péče o zeleň na pozemku ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek je součástí správy domu a pozemku. Zákon ani stanovy stěžovatele nesvěřují rozhodování o kácení dřevin do kompetence shromáždění. Jedná se o záležitost běžné správy, o které přísluší rozhodnout výboru.

[17] Stěžovatel upozornil, že § 1128 a § 1129 NOZ se týkají běžného spoluvlastnictví, nikoli spoluvlastnictví bytového. Žalovaný i městský soud pochybili, pokud tato ustanovení aplikovali na posuzovanou věc.

[18] Právní úprava bytového spoluvlastnictví vychází z principu zjednodušení rozhodování o správě společné věci v poměrech bytového spoluvlastnictví. Opačný výklad by paralyzoval možnosti faktické správy pozemku na neúnosnou míru a kladl by nepřiměřené nároky na rozhodování. Spoluvlastníci pozemku již svou vůli ohledně správy nemovitostí vyjádřili, když ji rozhodnutím shromáždění svěřili výboru. Stěžovatel dále uvedl, že pokácení stromu nepředstavuje zásadní otázku. Jedná se o rozhodnutí o pokácení jednoho nemocného stromu a jeho nahrazení stromem jiným. Na pozemku se nachází několik desítek jiných stromů. Lze si jen těžko představit, že by stěžovatel měl obstarat při každé žádosti o povolení kácení jednoho ze stromů souhlas dvou třetin spoluvlastníků. Většina SVJ s velkým počtem členů má problém i s běžnou usnášeníschopností shromáždění, kde je nutná přítomnost pouhé nadpoloviční většiny členů. V případě stěžovatele jde o SVJ se zhruba 200 členy.

[19] Stěžovatel nakonec upozornil, že hrozí, že strom zchřadne natolik, že se stane rizikovým a bude muset být pokácen bez jakéhokoliv povolení.

[20] Žalovaný ve svém vyjádření navrhl, aby Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) kasační stížnost zamítl jako nedůvodnou. Zdůraznil, že se orgány ochrany přírody v řízení o povolení kácení dřevin musí řídit právními předpisy. Podle vyhlášky č. 189/2013 Sb. může žádost o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les podat vlastník pozemku nebo oprávněný uživatel s doloženým souhlasem vlastníka. Žádný právní předpis výslovně nestanoví podrobnosti týkající se formy nebo rozsahu vyjádření vůle vlastníka v případě, že je pozemek ve spoluvlastnictví více osob. Proto bylo v posuzované věci nutné subsidiárně aplikovat obecnou právní úpravu podílového spoluvlastnictví podle NOZ. Žalovaný má za to, že kácení dřevin v rozsahu větším než 40 m² nelze považovat

pokračování

za běžnou správu společného pozemku ve smyslu § 1128 odst. 1 NOZ. Jedná se o rozhodnutí o významné záležitosti ve smyslu § 1129 odst. 1 NOZ.

III. Posouzení kasační stížnosti

[21] NSS posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatel je v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupen advokátem. Poté NSS zkoumal důvodnost kasační stížnosti podle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[22] V posuzované věci není sporné, že výbor stěžovatele byl oprávněn podat žádost o povolení kácení dřevin ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“). Sporné ovšem je, zda musel k žádosti přiložit rozhodnutí (souhlas) shromáždění.

[23] Stěžovatel v průběhu správního řízení i řízení před městským soudem tvrdil, že pro podání žádosti o kácení dřevin není v posuzované věci třeba dvoutřetinový souhlas vlastníků pozemku, ale ani jakýkoliv jiný souhlas.

[24] Žalovaný v napadeném rozhodnutí vyšel z toho, že požadavek na doložení písemného souhlasu členů stěžovatele vyplývá z § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. Odkázal rovněž na metodický pokyn ze dne 18. 1. 2018, č. j. MHMP 90795/2018, s názvem „Metodický pokyn ke sjednocení postupu orgánů ochrany přírody při povolování kácení dřevin rostoucích mimo les“, z něhož rovněž vyplývá tento závěr.

[25] Městský soud vyvodil požadavek na přiložení souhlasu členů stěžovatele k žádosti o povolení kácení dřevin rovněž z § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. Dále uvedl, že „[p]okácení vzrostlého stromu nacházejícího se na pozemku, jehož podílovými spoluvlastníky jsou vlastníci bytů spravovaných žalobcem [...] nespadá pod specifika právní úpravy bytového spoluvlastnictví, jak v žalobě mylně dovozuje žalobce. Správa bytů a režim povolení kácení vzrostlých stromů a dřevin na pozemku nejsou totožné.“

[26] V posuzované věci byly jednotky v bytovém domě vymezeny 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). Vlastnictví bytu podle uvedeného zákona bylo specifické dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu a pozemků na straně druhé. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je tak z podstaty věci omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou a pozemkem jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016). Ze zvláštního vymezení předmětu vlastnického práva vyplývá i potřeba spojit vlastnictví jednotky určitým způsobem s právy k pozemkům souvisejícím s provozem domu (§ 21 zákona o vlastnictví bytů). Praxe se za účinnosti tohoto zákona

ustálila v tom, že pozemkem, na který dopadá režim dle uvedeného ustanovení, je nejen pozemek, na němž je budova bytového domu postavena, nýbrž jím může být i pozemek související, pokud to vyplývá z prohlášení vlastníka budovy. Stěžovatel v této souvislosti zcela přílehavě poukazoval na to, že v prohlášení vlastníka budovy je uvedeno, že pozemek parc. č. X, na němž se vedle stromu nachází prvky významné pro užívání domu (např. chodníky, parkovací stání), byl vlastníkem budovy podřízen režimu § 21 zákona o vlastnictví bytů. Tento zákon přitom v § 3 odst. 1 výslovně vyloučil užití ustanovení občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb.) o podílovém spoluvlastnictví na předmět jím upravený.

[27] NOZ vymezil předmět bytového vlastnictví částečně odlišně (jednotka zahrnuje nejen byt, nýbrž i podíl na společných částech nemovité věci, přičemž sama jednotka je nemovitou věcí, viz § 1159). Mezi společné části nemovité věci vždy náleží pozemek, na němž je dům zřízen (§ 1160 odst. 2), přičemž prohlášením vlastníka lze do společných částí nemovité věci zahrnout i další pozemek, který funkčně souvisí s provozem a správou domu a s užíváním jednotek (§ 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím).

[28] Účinností NOZ se ve vztahu k již existujícímu vlastnictví jednotek nezměnil předmět vlastnického práva, jak byl vymezen předchozí právní úpravou, tj. zákonem o vlastnictví bytů (viz § 3063 NOZ, podrobně viz Eliáš, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. Právník, roč. 2013, č. 1, s. 45). Lze proto dovodit, že v posuzovaném případě je předmět vlastnického práva vymezen stále podle zákona o vlastnictví bytů. Oba režimy předmětu vlastnického práva (jak podle zákona o vlastnictví bytů, tak podle NOZ) však mají společné, že důsledkům vyplývajícím z omezení vlastnického práva jednotlivých vlastníků jednotek čelí zavedením SVJ, jehož hlavním účelem je zajišťování *správy domu a pozemku* (viz rozsudek NSS ze dne 7. 4. 2025, č. j. 5 As 90/2024-62).

[29] Byť v posuzovaném případě vzniklo SVJ za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, podle § 3041 NOZ se jeho právní povaha řídí od 1. 1. 2014 novým občanským zákoníkem (viz Eliáš, Karel. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. Právník, roč. 2013, č. 1, s. 48). K naplnění účelu SVJ, jímž je *správa domu a pozemku*, jej NOZ prohlašuje za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, tedy právní osobnost (viz § 1194 odst. 1 věta před středníkem ve spojení s § 15 odst. 1 a § 20 odst. 1 NOZ). Vedle toho mu zároveň poskytuje způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, tedy svéprávnost (viz § 1194 odst. 1 věta za středníkem ve spojení s § 15 odst. 2 NOZ), byť vázanou pouze na naplňování účelu jeho činnosti. Z toho, že SVJ má právní osobnost i svéprávnost, současně vyplývá, že v rámci zajišťování *správy domu a pozemku* nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti, jako by samo bylo vlastníkem (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017, jeho usnesení ze dne 22. 8. 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015, rozsudek NSS ze dne 21. 1. 2022, č. j. 10 As 26/2021-50, č. 4306/2022 Sb. NSS, nebo jeho rozsudek č. j. 5 As 90/2024-62).

[30] Právní řád tedy přiznává SVJ, jakožto právnické osobě *sui generis*, v mnoha případech postavení, které jinak náleží vlastníkům věci. Nejvyšší soud například dovodil

pokračování

oprávnění SVJ podat žalobu ve věcech *správy společných částí domu a pozemku*, ačkoli NOZ v těchto věcech přiznává aktivní legitimaci výlučně vlastníkům. SVJ tak může podat negatorní žalobu podle § 1042 NOZ, ač zákon používá slovo „vlastník“, a to proti osobě, která neoprávněně zasahuje do práv vlastníků jednotek ke společným částem domu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018, nebo jeho rozsudek sp. zn. 26 Cdo 3553/2017). Dále Nejvyšší soud přiznal SVJ aktivní legitimaci k podání žaloby na vydání bezdůvodného obohacení, které získala třetí osoba užíváním společných částí domu nebo i jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek na základě neplatné nájemní smlouvy nebo bez právního důvodu (viz jeho usnesení sp. zn. 26 Cdo 5610/2015). SVJ může také podat žalobu k odvrácení hrozící újmy na společných částech domu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 26 Cdo 379/2019, č. 70/2020 Sb. NS).

[31] Z této judikatury vycházejí i správní soudy. Jestliže zákonodárce uložil SVJ určité povinnosti vztahující se ke *správě společných částí domu*, je třeba mu též poskytnout příslušná práva, aby se mohlo domáhat ochrany procesních i hmotných práv (viz rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2014, č. j. 4 As 149/2013-31, č. 3089/2014 Sb. NSS). Podobně jako v civilním právu je proto třeba přiznat SVJ za určitých okolností práva, která zákon výslovně přiznává jen vlastníkům či osobám s jiným věcným právem (viz též rozsudek NSS č. j. 10 As 26/2021-50). Pokud tedy právní předpis stanoví nějaká práva a povinnosti „vlastníkovi“, může být do tohoto pojmu zahrnuto i SVJ, pokud se daná záležitost týká zajišťování *správy domu a pozemku*.

[32] Platí, že pokud není stanoveno jinak, souhlas za SVJ uděluje jeho statutární orgán, tedy výbor nebo předseda (viz rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, č. 4359/2022 Sb. NSS). Členové statutárního orgánu SVJ jsou voleni shromážděním [viz § 1208 písm. b) NOZ]. Člen statutárního orgánu vykonává svou funkci s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí (viz § 159 NOZ). Statutární orgán je základním nástrojem, kterým SVJ právně jedná. Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou právní předpisy, stanovy nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu (viz § 163 NOZ). Statutární orgán tak má tzv. zbytkovou působnost, tedy může vše, co nenáleží do působnosti jiného orgánu. Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění, jehož členy jsou všichni vlastníci jednotek (viz § 1205 odst. 1 a § 1206 odst. 1 NOZ). Působnost shromáždění je stanovena zákonem, stanovami, rozhodnutím orgánu veřejné moci, popřípadě si rozhodování v dalších záležitostech může shromáždění samo vyhradit [viz § 1208 písm. h) NOZ]. Ustanovení § 1208 NOZ vymezuje, jaké záležitosti patří do výlučné působnosti shromáždění. Pokud statutární orgán SVJ hodlá jednat ve věci spadající do výlučné působnosti shromáždění, je z hlediska soukromého práva nezbytné, aby si k takovému jednání opatřil souhlas shromáždění. Pokud by tedy statutární orgán zamýšlel například provést opravu společných částí ve smyslu § 1208 písm. e) bodu 2 NOZ, muselo by ji schválit shromáždění svým rozhodnutím. V opačném případě je jednání statutárního orgánu z hlediska soukromoprávního neoprávněné.

[33] Městský soud dospěl k závěru, že na posuzovanou věc není možné aplikovat § 1189 a § 1190 NOZ. S tímto závěrem se NSS neztotožňuje. Pod pojem *správa domu a pozemku* totiž spadá i péče o zeleň, včetně případného kácení stromu. Ustanovení § 1189 odst. 1 NOZ, které se užije po 1. 1. 2014 i na spoluvlastnictví vzniklé podle zákona o vlastnictví

bytů, vymezuje pojem *správa domu a pozemku* negativně jako vše, co nenáleží vlastníkům jednotek. Dále tento pojem definuje pozitivně jako vše, co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 379/2019, nebo jeho rozsudek sp. zn. 26 Cdo 3553/2017). Pozitivní vymezení tohoto pojmu je současně doplněno o výčet činností, které se rovněž považují za *správu domu a pozemku*. Ta 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. Podle § 1190 NOZ je osobou odpovědnou za *správu domu a pozemku* SVJ.

[34] V posuzované věci se strom nachází na pozemku, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Podle čl. I odst. 2 stanov stěžovatele je pozemek svěřen do správy stěžovatele. NSS má za to, že péče o zeleň na tomto pozemku, včetně pokácení nemocného stromu a jeho nahrazení stromem jiným, představuje činnost, která je v zájmu všech členů a je účelná pro řádnou péči o pozemek jako součást funkčního celku. Taková činnost tedy zjevně spadá pod pojem *správy domu a pozemku* ve smyslu § 1189 NOZ. Jak již bylo uvedeno, účelem existence SVJ je právě zajišťovat správu společných částí domu a pozemku (viz § 1194 odst. 1 NOZ), do níž typicky náleží i péče o zeleň (například pravidelné sekání travního porostu či údržba a ořez dřevin). NSS neshledává důvod, pro který by z tohoto rámce měla být vyloučena činnost spočívající v pokácení stromu. Činí proto dílčí závěr, že pokácení stromu představuje v posuzované věci *správu domu a pozemku* ve smyslu § 1189 NOZ. Vzhledem k tomu, že stěžovatel právně jedná v mezích svého účelu i vůči třetím osobám (viz § 1196 odst. 1 NOZ), je oprávněn v tomto rozsahu činit i podání vůči orgánům veřejné moci. Zda je v dané záležitosti potřeba z pohledu soukromého práva rovněž souhlas shromáždění, je otázkou jinou (k tomu viz níže).

[35] Městský soud v tomto dílčím závěru pochybil. Nepředložil žádný přesvědčivý argument, který by zpochybnil závěr, že pokácení stromu spadá pod *správu domu a pozemku*, a tedy že by na posuzovanou věc nebylo možné aplikovat § 1189 a § 1190 NOZ. NSS již výše vysvětlil, že do režimu zákona o vlastnictví bytů v posuzovaném případě spadal i pozemek obklopující bytový dům, přičemž uvedený zákon vylučoval užití právní úpravy podílového spoluvlastnictví obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb. Stanovy stěžovatele, které jsou vedle zákona jedním ze zdrojů vymezení pojmu *správa domu a pozemku*, pod něj zahrnují i správu pozemku, na němž se nachází strom. Zároveň však městský soud implicitně připustil, že stěžovatel byl oprávněn žádost o povolení kácení dřevin podat, avšak měl ji doplnit o souhlas dvou třetin členů SVJ. Pokud tedy městský soud vycházel z toho, že výbor stěžovatele mohl být žadatelem v řízení o povolení kácení, nutně tím připustil i to, že kácení dřevin může spadat pod pojem *správy domu a pozemku*. Závěry městského soudu jsou tak v tomto ohledu nelogické.

[36] NSS se domnívá, že tento závěr je důsledkem nesprávného uchopení právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Městský soud zjevně vycházel z toho, že je třeba zvolit mezi dvěma odlišnými režimy. Buď se aplikují § 1189 a § 1190 NOZ, a v takovém případě jedná statutární orgán SVJ samostatně, anebo se tato ustanovení neuplatní a pak je rozhodování v působnosti shromáždění. Taková interpretace však neodpovídá zákonné

pokračování

úpravě. Tyto dva režimy se vzájemně nevylučují, nýbrž se doplňují. *Správa domu a pozemku* může být v určitém rozsahu vykonávána výlučně statutárním orgánem, zatímco v jiném rozsahu ji může statutární orgán vykonávat jen se souhlasem shromáždění. V každém případě samotný požadavek na doložení souhlasu shromáždění nevylučuje, aby daná záležitost spadala pod pojem *správy domu a pozemku*. NSS uzavírá, že v posuzované věci nebyl dán důvod k vyloučení aplikace § 1189 a § 1190 NOZ. Už vůbec nebyl dán důvod k vyloučení aplikace právní úpravy bytového spoluvlastnictví jako celku, jak se nesprávně domníval městský soud.

[37] Otázkou však zůstává, zda musí statutární orgán SVJ k žádosti o povolení kácení dřevin připojit rozhodnutí (souhlas) shromáždění. Jak bylo výše uvedeno, navenek (vůči třetím osobám) jedná za SVJ člen, resp. členové statutárního orgánu (viz § 164 ve spojení s § 1205 NOZ), a to zpravidla bez jakéhokoli souhlasu shromáždění. To platí i při jednání SVJ vůči správnímu orgánu (viz § 30 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád). Pokud to veřejnoprávní předpis výslovně nestanoví, nemůže správní orgán vyžadovat po statutárním orgánu SVJ, aby k žádosti doložil souhlas shromáždění. Ve správních řízeních se v zásadě rozhoduje o žádostech nezávisle na tom, zda žadatel je z hlediska soukromého práva oprávněn projednávaný záměr realizovat. K výkonu práv vyplývajících z případného kladného rozhodnutí správního orgánu je samozřejmě třeba rovněž soukromoprávní titul. Nestačí, že je záměr veřejnoprávně povolen, ale musí být oprávněný i z hlediska soukromého práva. Může tedy nastat situace, kdy je nějaký záměr povolen, ale ze soukromoprávního hlediska není oprávněný. Ochrana před povoleným, ale neoprávněným jednáním poskytují prostředky soukromého práva a civilní soudy. Závisí na uvážení zákonodárce, do jaké míry se má ve správním řízení zkoumat, zda veřejnoprávně povolovaná činnost (kácení dřevin) bude v případě realizace rovněž činností oprávněnou ze soukromoprávního hlediska. Tuto volbu však musí zákonodárce stanovit v právním předpise. Lze tedy shrnout, že statutární orgán SVJ může jednat vůči orgánům veřejné moci sám bez souhlasu shromáždění, ledaže právní předpis, stanovy, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo rozhodnutí shromáždění určí jinak.

[38] Žalovaný i městský soud nutnost doložit písemný souhlas shromáždění vyvodili z § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. Podle tohoto ustanovení musí žádost o povolení kácení dřevin obsahovat *doložení vlastnického práva či nájemního nebo užívatelského vztahu žadatele k příslušným pozemkům, nelze-li je ověřit v katastru nemovitostí, včetně písemného souhlasu vlastníka pozemku s kácením, není-li žadatelem vlastník pozemku*. Je zřejmé, že stručná právní úprava kácení dřevin nepamatuje na všechny situace, které mohou v praxi nastat. Právní řád výslovně neupravuje postup v případech, kdy je pozemek ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek a podléhá správě SVJ.

[39] NSS má za to, že v posuzované věci neobstojí pouhý jazykový výklad § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. Podle čistě jazykového výkladu tohoto ustanovení by v případě, kdy žádost podává SVJ, které samo není vlastníkem pozemku, bylo k žádosti potřeba přiložit i souhlas jednotlivých spoluvlastníků pozemku. Jazykový výklad však představuje jen prvotní přiblížení se významu normy a je pouhým východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu (viz nálezy Ústavního soudu

ze dne 17. 12. 1997 sp. zn. Pl. ÚS 33/97, č. 163/1997 Sb. ÚS). Je proto nezbytné využít i další interpretační metody.

[40] Účelem právní regulace kácení dřevin rostoucích mimo les je ochrana veřejného zájmu na jejich zachování. Podle § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat pouze ze závažných důvodů, a to po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody proto hodnotí zejména jejich biologické, krajinné a ekologické funkce, a to ve vztahu k jejich umístění a zdravotnímu stavu. Povolení ke kácení lze vydat jen tehdy, pokud v konkrétním případě převažují jiné zájmy nad zájmem na zachování dřeviny. Je tedy na orgánu ochrany přírody, aby posoudil, zda zájem na pokácení dřeviny převažuje nad zájmem na jejím zachování, a aby současně vyhodnotil rozsah ekologické újmy spojené s kácením a možnosti její případné kompenzace (viz Jimramovský, Petr. Právní aspekty ochrany dřevin rostoucích mimo les. České právo životního prostředí, roč. 2025, č. 1, s. 43-46). Ze samotného zákona nelze dovodit, že by orgán ochrany přírody měl posuzovat soukromoprávní vztahy z toho hlediska, zda žadatel o vydání povolení je oprávněn strom pokácet.

[41] Tímto úhlem pohledu je třeba posoudit, čeho chtěl normotvůrce dosáhnout stanovením požadavku písemného souhlasu vlastníka pozemku. ZOPK, vyhláška č. 189/2013 Sb. ani jiný právní předpis blíže neupravují účel tohoto souhlasu. NSS má za to, že smyslem a účelem tohoto požadavku bylo docílit zejména toho, aby v případě, že žádost podává oprávněný uživatel (např. nájemce nebo pachtýř), jenž je odlišný od vlastníka, byl vlastník pozemku seznámen s podanou žádostí. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. je nutné vykládat tak, že jeho účelem je především ochrana veřejného zájmu na zachování dřevin, nikoli ochrana vlastníka. Práva vlastníka jsou chráněna prostředky soukromého práva. Institut souhlasu vlastníka v řízení o povolení kácení dřevin posiluje ochranu dřevin tím, že zajišťuje informovanost vlastníka o podané žádosti. Vlastník je zpravidla osobou dobře obeznámenou s charakterem pozemku a dotčené dřeviny. Možnost seznámit se s podanou žádostí mu následně umožňuje vyjádřit se k ní a poskytnout orgánu ochrany přírody informace významné pro posouzení funkčního či ekologického významu dřeviny.

[42] Požadavek souhlasu vlastníka postrádá smysl v situaci, kdy je žadatelem SVJ. Jak bylo uvedeno výše, SVJ při zajišťování *správy domu a pozemku* vystupuje v postavení, jako by bylo samo vlastníkem. NSS má za to, že i při výkladu § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. je třeba na SVJ hledět jako na subjekt jednající v postavení vlastníka pozemku. Pokud tedy žádost podává statutární orgán SVJ, činí tak v postavení vlastníka. Požadavek na připojení písemného souhlasu vlastníka proto v takovém případě postrádá opodstatnění. Za SVJ přitom vystupuje statutární orgán, neboť kácení stromů spadá pod zajištění *správy domu a pozemku*. Spoluvlastníci založením SVJ vyjádřili vůli, aby tyto záležitosti obstarávalo SVJ. Následně si zvolili členy statutárního orgánu, kteří za SVJ v těchto věcech jednají. Spoluvlastníci tak chtěli, aby v podobných záležitostech jednal se třetími osobami statutární orgán SVJ, čímž se celý postup před správními orgány zjednodušuje. Tento výklad není v rozporu se smyslem a účelem právní úpravy řízení o povolení kácení dřevin. Spoluvlastníci pozemku jsou totiž s danou žádostí seznámeni, a to prostřednictvím SVJ, respektive jeho statutárního orgánu. Podle názoru NSS nehrozí, že by byl tímto výkladem § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. snížen standard

pokračování

ochrany dřevin. Plně postačí, že je s kácením seznámeno SVJ, neboť má znalosti a postavení srovnatelné se znalostmi a postavením vlastníka pozemku.

[43] Výše uvedené závěry stran výkladu institutu souhlasu vlastníka potvrzuje i judikatura NSS. Ta se již vyjádřila k potřebě doložení souhlasu vlastníka v řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „starý stavební zákon“). Podle NSS souhlas vlastníka s podanou žádostí nemá soukromoprávní účinky a jeho účelem je „*především zajistit, že vlastník bude seznámen se záměrem, o němž bylo vedeno řízení*“ (viz rozsudek NSS ze dne 19. 9. 2019, č. j. 9 As 310/2017-164, viz též rozsudek NSS č. j. 6 As 126/2020-47). Není důvod tento závěr nevztáhnout i na jiná správní řízení, jako je řízení o žádosti o povolení kácení dřevin, je-li aplikovatelné ustanovení vyžadující doložení souhlasu koncipováno po věcné stránce obdobně. Souhlas s žádostí je institut veřejného práva, který slouží výlučně pro účely správního řízení. Za konkrétních okolností si lze ještě představit, že by z tohoto souhlasu byl dovozován příslib budoucího jednání, v žádném případě však samotným souhlasem není nakládáno s majetkem (viz rozsudek NSS č. j. 9 As 310/2017-164). K tomu dochází na základě soukromoprávního jednání zúčastněných osob, které je z pohledu správního řízení v pozadí, a dokonce ani nemusí existovat. Pro správní řízení je dostačující, že je vlastník pozemku informován o tom, že se řízení vede. Soukromoprávní vztahy mezi ním a žadatelem mohou mít v této fázi nejrůznější podobu, včetně dohody o tom, že se ve věci teprve bude jednat. Z pohledu správního řízení však nejsou podstatné.

[44] Výklad § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb., podle kterého by v případě, že žádost o povolení kácení dřevin podává SVJ, bylo k žádosti nutné dokládat rozhodnutí (souhlas) shromáždění, neodpovídá účelu tohoto institutu. Pokud je smyslem písemného souhlasu vlastníka pozemku zajistit, aby byl o podané žádosti informován, bylo by v poměrech SVJ nelogické, aby statutární orgán musel k žádosti dokládat další písemný souhlas. Na statutární orgán SVJ je třeba hledět, jako by vykonával vůli vlastníka pozemku. Účel požadavku souhlasu vlastníka je tedy naplněn již tím, že žádost podává SVJ prostřednictvím svého statutárního orgánu. Otázka, zda statutární orgán může následně kácení provést, je otázkou odlišnou. Jde o problematiku soukromého práva, kterou si musí SVJ vyřešit interně v souladu s právními předpisy a vlastními stanovami.

[45] Výše uvedené závěry potvrzuje i právní úprava a judikatura vztahující se k jiným řízením z oblasti práva životního prostředí. Starý stavební zákon ve znění účinném do 31. 12. 2017 stanovil, že pokud je stavebníkem SVJ, připojí k žádosti o stavební povolení *smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu* [viz § 110 odst. 2 písm. a) starého stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017]. Právní úprava účinná do tohoto data tak stanovila specifické pravidlo, podle něhož bylo v případě, že o stavební povolení žádá SVJ, potřeba k žádosti přiložit též rozhodnutí shromáždění (doklad o právu). Jednalo se o výjimku z jinak obecného pravidla, podle kterého ve věcech zajištění *správy domu a pozemku* jedná statutární orgán SVJ z pohledu veřejného práva bez nutnosti souhlasu shromáždění. Souhlas shromáždění SVJ byl pro stavební úřady relevantní, to ale pouze z toho důvodu, že jeho předložení výslovně vyžadoval právní předpis z oblasti veřejného práva.

[46] Novelou provedenou zákonem č. 225/2017 Sb. byl s účinností od 1. 1. 2018 do starého stavebního zákona vložen § 184a odst. 1. Podle tohoto ustanovení platilo, že *k žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků*. Tímto souhlasem byl přitom myšlen souhlas statutárního orgánu SVJ (viz rozsudek NSS č. j. 6 As 126/2020-47). Původní úprava týkající se bytového spoluvlastnictví uvedená v § 110 odst. 2 písm. a) starého stavebního zákona byla zároveň touto novelou zrušena.

[47] K této novele se NSS vyjádřil v již citovaném rozsudku 6 As 126/2020-47. Uvedl, že *„[p]ožadavek doložit souhlas vlastníka pozemku nebo stavby se neobjevil ve stavebním zákoně nově. Již od počátku své účinnosti stavební zákon umožňoval, aby žadatel o územní rozhodnutí, který nemá vlastnické právo ani jiný doklad o právu k dotčenému pozemku či stavbě, předložil spolu se žádostí pouze ‚souhlas jejich vlastníka‘ [...]. Takto udělený souhlas neměl soukromoprávní účinky a jeho účelem bylo především zajistit, že vlastník bude seznámen se záměrem, o němž bylo vedeno řízení [...]. V územním řízení se tudíž v těchto případech rozhodovalo nezávisle na tom, zda požadovaný záměr bude možné realizovat ze soukromoprávních hledisek. Tento režim zákonodárce novelizací provedenou již zmiňovaným zákonem č. 225/2017 Sb. rozšířil i na stavební řízení. Nově se totiž ve stanovených případech v územním i stavebním řízení připojuje k žádosti toliko souhlas vlastníka pozemku nebo stavby, a nikoliv doklad o právu [...]. Novelizovanou právní úpravu je třeba vykládat ve shodě s dosavadním judikатурním přístupem tak, že souhlas vlastníka pozemku nebo stavby dle § 184a stavebního zákona sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. V územním a stavebním řízení se v těchto případech rozhoduje o stavebním záměru nezávisle na tom, zda žadatel je z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat. [...]. Vlastník jednotky by k žádosti o stavební povolení dokládal souhlas společenství vlastníků, a pokud by společenství vlastníků nevzniklo, souhlas správce. Jelikož stavební zákon blíže nespecifikuje, kdo bude za společenství vlastníků souhlas udílet, uplatní se obecná úprava jednání za společenství vlastníků jako právnickou osobu. Jelikož souhlas je udělen pro účely stavebního řízení a nezakládá soukromoprávní oprávněnost stavby, je namíste aplikovat § 30 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 21 odst. 1 o. s. ř. upravující jednání jménem právnické osoby ve správním řízení, a nikoliv soukromoprávní úpravu jednání za právnickou osobu (byť by mnohdy její aplikace vedla k obdobným závěrům). Za právnickou osobu tak bude souhlas udílet zpravidla dle § 21 odst. 1 písm. a) o. s. ř. člen statutárního orgánu [...]. Za společenství vlastníků tudíž bude souhlas udílet pověřený člen výboru nebo předseda. Takto udělený souhlas společenství vlastníků sám o sobě nezakládá oprávněnost stavebního záměru. To ovšem platí obecně pro jakýkoliv souhlas v režimu § 184a stavebního zákona. Bude na stavebníkovi, aby si vedle stavebního povolení opatřil i soukromoprávní titul k provedení stavby, pro což bude zpravidla nutné opatřit si rozhodnutí shromáždění. Podle § 1208 písm. e) bodu 2 občanského zákoníku totiž shromáždění rozhoduje o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení. Doložení tohoto rozhodnutí ovšem ve stavebním řízení požadovat nelze. Stavební zákon ostatně vyžadoval, aby k žádosti o stavební povolení bylo přiloženo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek [...] jen do novelizace provedené zákonem č. 225/2017 Sb., kterou byl tento požadavek – a obecně povinnost připojovat k žádosti o stavební povolení doklad o právu – zrušen. [...] Ochrana vlastnického práva vlastníků jednotek, kteří by s realizací stavebního záměru nesouhlasili, je dostatečně zajištěna prostředky civilního práva.“*

pokračování

[48] NSS shrnuje, že při podávání žádosti o stavební povolení podle starého stavebního zákona účinného do 31. 12. 2017 bylo zapotřebí, aby výbor SVJ k žádosti doložil rozhodnutí shromáždění. Tento požadavek byl v zákoně explicitně stanoven. Právní úprava účinná od 1. 1. 2018 od toho požadavku upustila. Řízení podle stavebního zákona se tak vrátilo do výchozího nastavení, v němž statutární orgán SVJ může ve správních řízeních podat žádost bez souhlasu shromáždění. Zákonodárce tak ustoupil od požadavku na dokládání souhlasu shromáždění, ten již není z veřejnoprávního hlediska relevantní a význam má pouze v rovině soukromého práva.

[49] V posuzované věci podle názoru NSS nemůže obstát výklad § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb. prosazovaný žalovaným a městským soudem. Ze zákona nevyplývá, že by měl orgán ochrany přírody v řízení o povolení kácení dřevin posuzovat, zda žadatel disponuje soukromoprávním oprávněním strom pokácet. Požadavek přiložit k žádosti souhlas vlastníka je stanoven toliko podzákonným právním předpisem, jímž ovšem nemůže být vymezován referenční rámec posuzování žádosti ve správním řízení, a především je formulován obdobně jako v § 184a starého stavebního zákona, jenž byl judikaturou pojímán jako pouhý administrativní souhlas s podáním žádosti udělovaný pro potřeby správního řízení, nikoliv jako soukromoprávní titul opravňující žadatele provést ve správním řízení posuzovaný záměr.

[50] Neobstojí ani argument městského soudu, že požadavku souhlasu dvou třetin členů SVJ „*nasvědčuje ostatně i sama právní úprava, požaduje-li pro provedení kácení takových dřevin souhlas dotčeného správního orgánu na úseku ochrany životního prostředí, který je vydáván na základě žádosti oprávněné osoby po provedeném správním řízení*“ (viz bod 34 rozsudku městského soudu). Jestliže právní řád v řízeních podle stavebního zákona, ale ani v jiných řízeních podle ZOPK, nevyžaduje k žádosti přiložit rozhodnutí (souhlas) shromáždění, pak samotná potřeba získat rozhodnutí správního orgánu nemůže být důvodem pro závěr, že statutární orgán musí v řízení o povolení kácení dřevin přiložit k žádosti souhlas shromáždění. Výklad, podle kterého by statutární orgán nemohl bez souhlasu shromáždění podávat žádosti vůči správním orgánům, by naopak znamenal, že by SVJ bylo fakticky nefunkční a nemohlo plnit účel své existence. Statutární orgán SVJ by totiž nemohl jednat vůči třetím osobám bez souhlasu členů SVJ, což by prakticky odpovídalo tomu, že by žádosti podávali přímo spoluvlastníci. Souhlas shromáždění má tak být ve správních řízeních vyžadován jen v ojedinělých případech, a to tehdy, když je veřejnoprávními předpisy výslovně vyžadován.

[51] Žalovaný ve svých námitkách opakovaně zdůrazňuje, že vyhláška č. 189/2013 Sb. výslovně vyžaduje k žádosti připojit souhlas vlastníka. To je pravda, ale právě o to v posuzované věci jde. NSS se nepokouší v rozporu s platnou právní úpravou uměle vytvořit vlastnická práva u subjektu, který je sám nemá. Je však potřeba přiznat SVJ práva v tom rozsahu, aby mohlo plnit svá zákonem stanovená práva a povinnosti ve vztahu ke *správě domu a pozemku*. V takovém případě je nutno na SVJ hledět jako na vlastníka pozemku a umožnit mu podat žádost o povolení kácení dřevin bez přiložení rozhodnutí (souhlasu) shromáždění. Podání této žádosti odpovídá smyslu existence SVJ, které je zřizováno právě pro účely jednání v obdobných záležitostech.

IV. Závěr a náklady řízení

[52] Ze shora uvedených důvodů dospěl NSS k závěru, že kasační stížnost je důvodná, a proto podle § 110 odst. 1 věty první s. ř. s. zrušil rozsudek městského soudu a současně podle § 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 78 odst. 1 i rozhodnutí žalovaného. Věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení, v němž je vázán právním názorem NSS [§ 110 odst. 2 písm. a) ve spojení s § 78 odst. 4 a 5 s. ř. s.]

[53] Podle § 110 odst. 3 věty druhé s. ř. s., zruší-li NSS rozhodnutí městského soudu i rozhodnutí žalovaného, rozhodne i o nákladech řízení, které předcházelo zrušenému rozhodnutí městského soudu.

[54] Podle § 60 odst. 1 s. ř. s., který se v řízení o kasační stížnosti uplatní na základě § 120 s. ř. s., má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatel byl ve věci zcela procesně úspěšný.

[55] Procesně úspěšný stěžovatel zaplatil soudní poplatek za žalobu ve výši 3 000 Kč [položka 18 bod 2 písm. a) přílohy k zákonu č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích], a za kasační stížnost ve výši 5 000 Kč (položka 19 přílohy k zákonu o soudních poplatcích).

[56] V řízení před městským soudem i před NSS byl stěžovatel zastoupen advokátem, který za něj v řízení před městským soudem učinil dva úkony právní služby, a sice převzetí a přípravu zastoupení a sepsí žaloby [§ 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění účinném od 1. 1. 2025 (dále jen „AT“)]. V řízení před NSS učinil zástupce stěžovatele jeden úkon právní služby, a to sepsí kasační stížnosti [§ 11 odst. 1 písm. d) AT]. Celkem tedy zástupce stěžovatele učinil v obou stupních soudního řízení tři úkony právní služby. Za každý z nich mu náleží odměna ve výši 4 620 Kč (§ 7 bod 5 ve spojení s § 9 odst. 5 AT) a paušální náhrada hotových výdajů ve výši 450 Kč (§ 13 odst. 4 AT). Celkem tedy odměna a náhrada hotových výdajů činí 15 210 Kč. Jelikož zástupce stěžovatele je plátcem DPH, patří k nákladům řízení stěžovatele náhrada daně, kterou je jeho zástupce povinen odvést z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Tato částka činí 3 194,10 Kč a odpovídá 21 % z částky 15 210 Kč.

[57] Celková výše náhrady nákladů řízení přiznaná stěžovateli, zahrnující zaplacené soudní poplatky a náklady zastoupení advokátem, činí 26 404,10 Kč. Náhradu nákladů řízení je žalovaný povinen uhradit k rukám zástupce stěžovatele (§ 149 o. s. ř. užitý na základě § 64 s. ř. s.) v přiměřené lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

[58] Žalovaný nebyl ve věci úspěšný, nemá tudíž právo na náhradu nákladů řízení o žalobě ani o kasační stížnosti.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** přípustné opravné prostředky.

pokračování

2 As 164/2025 - 31

V Brně dne 14. ledna 2026

Tomáš Kocourek
předseda senátu