ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK
# JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jaromíra Synka a soudkyň JUDr. Karly Musilové a Mgr. Martiny Telcové ve věci

žalobkyně: **WellnetDesign s.r.o.**, IČO 02660296
sídlem Wellnerova 134/7, 779 00 Olomouc - Nová Ulice
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Greplem
sídlem Horní náměstí 365/7, 779 00 Olomouc

proti
žalované: **Řemesla s.r.o.**, IČO 49607031
sídlem Wellnerova 134/7, 779 00 Olomouc
zastoupená advokátkou Mgr. Marcelou Horákovou
sídlem Riegrova 376/12, 779 00 Olomouc

**pro bytové spoluvlastnictví**, k odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Olomouci ze dne 30. 11. 2023, č. j. 29 C 251/2022-217,

**takto:**

I. Rozsudek okresního soudu **se** ve výroku I. a II. **mění** takto:

„Žaloba o odvolání žalované z funkce správce, vykonávající správu pozemku parcela č. st. 2012, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 134, část obce Nová Ulice, občanská vybavenost, vše v k. ú. Nová Ulice a jmenování žalobkyně novým správcem vykonávajícím správu pozemku parcela č. st. 2012, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 134, část obce Nová Ulice, občanská vybavenost, vše v k. ú. Nová Ulice, **se zamítá**."

II. Žalobkyně **je povinna** zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení před soudem prvého stupně částku 23.958 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Marcely Horákové, advokátky.

III. Žalobkyně **je povinna** zaplatit žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 11.619,50 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám Mgr. Marcely Horákové, advokátky.

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Libičová.

**Odůvodnění:**

1. Okresní soud napadeným rozsudkem odvolal žalovanou z funkce správce, vykonávajícího správu pozemku parcela č. st. 2012, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 134, část obce Nová Ulice, občanská vybavenost, vše v k. ú. Nová Ulice (výrok I.) a novým správcem, vykonávajícím správu pozemku parcela č. st. 2012, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 134, část obce Nová Ulice, občanská vybavenost, vše v k. ú. Nová Ulice jmenoval žalobkyně (výrok II). Žalovanou zavázal k povinnosti zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 35.940,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně (výrok III.).

2. Proti tomuto rozsudku podala odvolání žalovaná. Soud se dostatečně nezabýval zjišťováním všech skutečností pro objektivní posouzení věci. Za zásadní žalovaná označila nepřipojení stavebního spisu k nemovité věci, z něhož vyplývají veškeré soudem řešené otázky fungování správce. Soud nevyhodnotil smluvní závazky vyplývající ze smlouvy o výstavbě a dohody o rozdělení na jednotky, které vymezují základní práva a povinnosti mezi účastníky jako spoluvlastníky. Žalovaná je od 20. 4. 2020 stavebníkem střešní nástavby budovy dle schválené projektové dokumentace XI/2019, kterou vypracovala žalobkyně jako autorizovaná osoba, s oprávněním zastupovat žalovanou na základě plné moci u stavebního úřadu. Podle smlouvy o výstavbě je povinnost žalobkyně na vlastní náklady realizovat úpravy i společných prostor v souladu se schválenou projektovou dokumentací. Soud se neseznámil se stavebním spisem stavby střešní nástavby, kdy zásadním je rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby střešní nástavby, a to z důvodů závažných nepovolených změn stavby žalobkyně, kdy namísto schodiště do pátého nadzemního podlaží byly ve společných prostorách vybudovány sociálky žalobkyně, změny se týkají dispozičního uspořádání, stavebních otvorů a podobně. Z písemností stavebního úřadu bylo možné posoudit i další skutečnosti vedoucí k jednoznačnému závěru, že žalobkyně svým jednáním přímo brání řádnému užívání nemovitosti, že žalobkyně užívá nezkolaudované prostory se svou rodinou k trvalému bydlení, provozu své kanceláře a snaží se tyto prostory, ačkoliv nejsou způsobilé k užívání, pronajmout. Důkazy, které žalovaná navrhla prokazují nevhodnost jmenování správcem žalobkyni. Jednání žalobkyně je značně konfliktní a šikanózní, jak k většinovému vlastníku tedy žalované i ke všem nájemníkům a návštěvníkům budovy. Provedení změn stavby probíhalo v rozporu s projektovou dokumentací a bez souhlasu žalované. Žalobkyně provedla celou řadu podnětů u stavebního úřadu proti zájmům žalované ve společných prostorách, například zastavení havarijních oprav střechy ve dvoře, podnět proti umístění závor do prostor, námitky proti stávající řádně povolené brány a závory na parkoviště budovy, podnět na ČIŽP hospodaření se stavební sutí, zaslané stížnosti i manželem žalobkyně na ČD ve věci údajného použití pozemku ČD pro vozidla nájemců žalované, stížnost na Ministerstvo spravedlnosti, manžel žalobkyně provádí v budově zátarasy dveří kanceláře Spolku účetních, zasahuje do signalizačního zabezpečení budovy, obtěžuje nájemce žalované. Soud se nezabýval předloženým zápisem shromáždění z roku 2023, z něhož je patrné, že žalobkyni nepřispívá a nepodporuje opravy společných prostor, odmítá finanční podíl na opravě společných krytin střechy dvora, nevyjadřuje se ani v daném termínu k předloženým návrhům žalované. Způsobené škody v důsledku stavby – zatékání do III. NP, poškozenou zemní izolaci, žalobkyně neřeší. Soud se dále nezabýval vyúčtováním služeb mezi stranami, které nevytváří právnickou osobu a tedy podle zákona o účetnictví nevedou účetnictví. Mezi žalobkyní a žalovanou ode dne 7. 7. 2021, kdy došlo k dohodě o zrušení podílového spoluvlastnictví se vznikem jednotek, byla uzavřena 4. 9. 2021 „Dohoda o přeúčtování nákladů za vodné, stočné, plyn a elektrické energie a rozúčtování nákladů služeb pro jednotku č. 105 (žalobkyně). Pravidelně každý měsíc fakturuje žalovaná náklady na energie podle skutečné spotřeby, obdobně účtování nákladů pro jednotku měsíčně jsou vyúčtovány (fakturovány), tyto náklady žalobkyně akceptovala a pravidelně uhradila. Fond oprav není vytvořen. Veškeré tyto skutečnosti soud nevyhodnotil. Soud jmenoval menšinového spoluvlastníka správcem. Uvedené pak vytváří značně problematické a konfliktní situace.

3. Žalovaná odvolání následně podstatným způsobem doplnila. Upozornila, že dle zákonné úpravy je odvolání správce ustanoveného z pozice většinového spoluvlastníka možné jen z vážných důvodů a nesouhlasila se závěrem soudu, že tyto vážné důvody existují. Konkrétně, že žalovaná jako správce nechápe dostatečně správně význam této funkce a tohoto pojmu. K tomuto závěru soudu prvého stupně uvedla, že ohledem na běžný způsob péče o nemovitost žalovaná provádí veškerou jak technickou, tak právní péči o nemovitost a je plně schopna takto činit i nadále, v tomto směru žalované nebrání žádné objektivní skutečnosti a ani soud žádné takové skutečnosti neshledal. Oproti tomu soudem ustanovená správkyně žalobkyně nejlépe prokázala, jak chápe pojem správce, když vyhlášený text soudního rozhodnutí doručila všem nájemníkům do schránky, vyvěsila na vchod do domu s tím, že v domě tak budou „nové pořádky" a vytvořila bez jakéhokoliv vysvětlení pro nájemníky chaos, kdy nájemníci opakovaně kontaktovali žalovanou mimo jiné s dotazy, komu tedy mají v tuto chvíli platit nájemné. Vyhlášené a následně písemné rozhodnutí soudu pak opakovaně prezentovala účastníkům školení nájemce Spolku účetních, které se konalo v prostorách budovy. Chování žalobkyně zcela zjevně není žádoucí, když narušuje klidné fungování vztahů v domě a ve svém důsledku pouze poškozuje většinového spoluvlastníka, což je hlavním smyslem veškerého konání žalobkyně. Dále uvedla, že pojem „správce" je kromě pojmu obsaženého v občanském zákoníku, dále obsažen pouze ve stavebním zákoníku a to pouze § 187 tohoto zákona. Žalovaná se řádně stará o celkový technický stav nemovitostí a je to fakticky žalobkyně, která torpeduje svou činností, svými opakovanými obstrukčními podněty na stavební úřad a další orgány, i běžnou stavební údržbu. Nejlepším příkladem „aktivního přispění" žalobkyně v tomto směru je běžná oprava střechy na dvoře v havarijním stavu, kdy žalobkyně požádala stavební úřad o provedení bezodkladné kontroly činnosti žalované, která přistoupila k její opravě bezprostředně po zjištění havarijního stavu. Za účelem této kontroly ze Stavebního úřadu v Olomouci došlo k přerušení již fakticky probíhajících stavebních prací (mimo jiné jednatel žalované tyto práce prováděl svépomocí za účasti odborné firmy), a to do doby prošetření celého postupu. Tento byl ze strany SÚ shledán jako správný, nicméně z důvodu této negativní a obstrukční aktivity žalobkyně, došlo k prodlení s opravou v řádech týdnů, firmu bylo nutné znovu zajistit a práce dokončit později, čímž reálně vznikla další škoda na majetku i navýšené ceně prací. Tento model chování a přístupu žalobkyně se pak opakuje v celé řadě dalších činností ve vztahu k předmětné nemovitosti (parkování, zajištění závory pro omezení vjezdu nežádoucích osob nebo jen prosté osazení dopravní značky regulující provoz na pozemku ve výlučném vlastnictví žalované apod.). Ke svému tvrzení žalovaná označila důkazy (listiny k žádosti o umožnění opravy střechy svépomocí, námitky žalobkyně k žádosti o vybudování závory a v otázkách parkování). Dalším důvodem, který soud vyčítá žalované, je nedostatečná komunikace se žalobkyní. Žalobkyně však sama komunikaci se žalovanou vymezila tak, že žádá komunikaci pouze a výlučně přes jejího právního zástupce, žalovaná měla a stále má za to, že forma komunikace přes právní zástupce je velmi nešťastný požadavek žalobkyně, když není dostatečně operativní. Z tohoto důvodu tedy žalovaná trvala na tom, aby byla vedena komunikace mezi účastníky napřímo a této formy se tedy snažila držet. Důkazem o tom je předložená dosavadní forma komunikace tak, jak tuto žalobkyně prezentovala po vyhlášení rozhodnutí ve vztahu k žalované ve věci probíhajícího stavebního řízení. Na opakované dotazy na stav projektu s ohledem na stanovenou lhůtu pro jeho odevzdání do 31. 3. 2024 žalobkyně vůbec nereagovala, žalovanou o jeho stavu neinformovala a žalovaná tedy vypracovala žádost o prodloužení lhůty pro odevzdání tohoto projektu a tuto žádost zaslala žalobkyni na vědomí, aby nedošlo k marnému uplynutí lhůty. Na tento email žalobkyně žalované sdělila: „nedělej zmatky". Žalované se nedostalo žádné odpovědi ani když oslovila žalobkyni prostřednictvím právního zástupce v roce 2024 nejméně ve čtyřech případech, a to formou emailu a doručení do datové schránky (e-mailová komunikace ze dne 27. 3. 2024, osvědčený notářský zápis ze dne 21. 2. 2024, fotografická dokumentace, opakované výzvy k součinnosti). Soud jako důležitý důvod pro odvolání dosavadního správce uvádí, že nebylo konáno shromáždění dostatečně často. Nejde však o důvod dle žalované natolik vážný, aby bylo nutné přistoupit k odvolání správce jako většinového spoluvlastníka. Forma tohoto spoluvlastnictví byla založena v roce 2022 a v tomto

roce tedy existovala po dobu 4 měsíců. Při běžné komunikaci považuje žalovaná za odpovídající konání shromáždění/schůze v březnu 2023. Následně byla schůze spoluvlastníků naplánována na leden 2024, avšak z neodkladných důvodů byla tato schůze přeložena na den 14. 2. 2024 a pokračováno pak bylo dne 28. 2. 2024. Žalobkyně trvala na 30denní lhůtě k přípravě na tuto schůzi. Na těchto schůzích pak žalobkyně opakovaně prezentovala stanovisko, že se hodlá i nadále soudit. Správce tohoto formátu při prezentaci těchto názorů pak zcela zjevně není přijatelný, navíc ačkoliv byla žalobkyně seznámena se žalovanou navrženým plánem běžných oprav a údržby budovy pro rok 2024 a vzala si čas na vyjádření v délce jednoho měsíce, pak po tomto datu se stejně k ničemu nevyjádřila, žádné připomínky, návrhy či jiná řešení neuvedla. Žalobkyně brání přístupu žalované na střechu, do společných částí střechy. Brání též přístupu i nájemcům, kteří mají mít přístup na střechu za účelem provozu telekomunikačního zařízení. V případě potřeby kontrol střechy, která je s ohledem na nedokončenou výstavbu ve špatném technickém stavu, pak žalobkyně zcela svévolně od listopadu 2022 neumožnila přístup, když tento znemožnila neoprávněným vybudováním sádrokartonové příčky. K důkazu o tom žalovaná navrhla videozáznamy z data 16. 4. 2024, smlouvu o nájmu, výzvy k umožnění vstupu do společné části střechy z roku 2022, 2023 a 2024, zápis ze shromáždění ze dne 14. 2. 2024 a ze dne 28. 2. 2024. Soud ve svém odůvodnění vyjádřil názor, že pro něj není rozhodné, kdo a z jakého důvodu nemovitost ve vlastnictví účastníků přivedl do právního stavu, kdy stavební úřad zakázal užívání celé budovy. Soud dle názoru žalované si tímto velmi zjednodušil a zúžil pohled na vzniklý problém, když se odmítl zabývat argumentací a důkazy žalované, že to byla právě žalobkyně jako odborný garant celé stavby. Žalovaná má za to, že je správné, aby zaznělo a bylo vzato v potaz, že to byla žalobkyně, která byla žalovanou v posledních 15 letech pověřená zastoupením ve všech věcech týkajících se stavebního řízení nemovitosti dříve ve výlučném vlastnictví žalované. Žalobkyně vystupovala jako odborný garant na základě své odborné způsobilosti a měla v tomto směru veškerá zplnomocnění. Rovněž je zásadní skutečnost, že to byla právě žalobkyně, která realizovala a odevzdala projekt v roce 2021, který byl žalobkyní zpracován bez přihlédnutí k faktickému stavu nemovitosti a tato skutečnost sama o sobě je nepochybně mnohem závažnější než to, že žalovaná provedla úpravy (částečnou změnu příček) v roce 1985, které však nebrání žádným způsobem v technickém provozu budovy, i přesto, že jejich stav nebyl zlegalizován. To ostatně roce 1985 ani mimochodem nebylo nutné. Soud v odůvodnění rozsudku (bod 16) vyjmenoval obecné povinnosti správce, ať již se týkají této konkrétní věci či nikoliv. V bodu 18 odůvodnění rozhodnutí vyjmenovává činnosti, které žalovaná jako správce nečiní, ačkoliv byl v průběhu řízení prokázán opak:

- Žalovaná jedná a jednala opakovaně a adekvátně se stavebním úřadem.
- Žalovaná zajišťuje řádným způsobem revize elektroinstalace.
- Žalovaná zajišťuje řádným způsobem revize hromosvodu.
- Žalovaná si objednala a zaplatila žalobkyni (jako projektantovi) zpracování průkazu energetické náročnosti, avšak tato jí tento doposud přes opakované výzvy nepředala.
- Žalovaná dostatečným způsobem informuje žalobkyni o výkonu správy.
- Žalovaná provádí vyúčtování odpovídajícím způsobem, když měsíčně dle skutečně spotřeby žalobkyni fakturuje odebrané energie, nad rámec této fakturace se pak dle dohody spoluvlastníků platí pouze paušální částky dle jednotlivých položek, které však nepodléhají vyúčtování.

Žalovaná nesouhlasí se zamítnutím návrhů na provedení důkazů prostřednictvím zejména stavebního spisu Magistrátu města Olomouc ohledně celé budovy na adrese Wellnerova 134/7, Olomouc. Soud zamítl provedení důkazu bez bližšího odůvodnění, pouze s poukazem na to, že skutečnosti, potřebné pro rozhodnutí ve věci, byly dostatečně prokázány ostatními provedenými důkazy. Ve stavebním spise jsou uvedeny skutečnosti rozhodné pro řádné posouzení věci, z něhož by bylo patrné, že jednatelka žalobkyně Ing. Daniela D. V. jako stavebník (investor) stavby „Nástavba administrativního objektu Wellnerova 134/7“ a nadto autorizovaná osoba - autorizovaná inženýrka pro pozemní stavby IP00 ČKAIT 1201710 porušuje stavební zákon, když provádí předmětnou stavbu v rozporu s vydaným stavebním povolením Magistrátu města

Olomouce, Odbor stavební, Oddělení pozemních staveb (dále jen „stavební úřad“) ze dne 13. 3. 2019 pod č.j.: SMOL/065352/2019/OS/PS/Mut. Důkazem, že jednatelka žalobkyně nezhotovuje stavbu v souladu s vydaným stavebním povolením je to, že stavební úřad vede řízení o odstranění stavby resp. změny stavby „Nástavba administrativního objektu Wellnerova 134/7“ dle ust. § 129 stavebního zákona, a to pod spisovou značkou S-SMOL/082389/2023/OS. Toto řízení je nyní přerušeno dle ust. § 64 odst. 1 písm. e) správního řádu do doby vyřešení předběžné otázky, a to do rozhodnutí ve věci v řízení o dodatečném povolení stavby, které je vedeno pod spisovou značkou S-SMOL/226402/2023/OS na základě žádosti žalobkyně ke stavebnímu úřadu ze dne 12. 4. 2023. Nutno pro úplnost podotknout, že řízení o dodatečném povolení stavby pod spisovou značkou S-SMOL/226402/2023/OS je vedeno jako společné řízení ve smyslu ust. § 140 správního řádu, kdy toto společné řízení je složeno z řízení o dodatečném povolení stavby vedeném pod spisovou značkou S-SMOL/117858/2023/OS na základě žádosti žalobkyně ze dne 12. 4. 2023 a z řízení o dodatečném povolení stavby vedeném pod spisovou značkou SSMOL/226402/2023/OS na základě žádosti žalované ze dne 02.08.2023, kdy o vedení společného řízení pod předmětnou spisovou značkou bylo rozhodnuto usnesením stavebního úřadu ze dne 30. 1. 2024 pod č.j.: SMOL/037717/2024/OS/PS/Fil. V rámci tohoto řízení o dodatečném povolení stavby Magistrát města Olomouce opatřením ze dne 3.6.2024 pod č.j.:SMOL/235570/2024OS/SUI/Fil svolal ústní jednání spojené s místním šetřením, které se konalo dne 27.06.2024. V průběhu místního šetření žalobkyně zakázala vstup žalované do jednotky 105, i přesto, že žalované svědčí pozice správce budovy. O vstup do jednotky č. 105 žalovaná v průběhu ústního jednání žádala nejen z pozice správce budovy, ale i z pozice většinového spoluvlastníka budovy, kdy žalovaná se chtěla přesvědčit o stavebně technickém provedení společných částí budovy (nosné konstrukce), přístupných toliko z jednotky č. 105. Informaci o zákazu vstupu do jednotky č. 105 nechala žalovaná zapsat správním orgánem do spisu – protokol ze dne 27. 6. 2024. Nad výše uvedené bylo v průběhu místního šetření shledáno, že výše uvedená sádrokartonová příčka, která již od roku 2022 brání přístupu žalované na střechu, a to do společných částí střechy, která je s ohledem na nedokončenou výstavbu ve špatném technickém stavu, je zrealizována i v rozporu s projektovou dokumentací, která je předmětem řízení o dodatečném povolení stavby. K důkazu žalovaná označila Opatření Magistrátu města Olomouce ze dne 3. 6. 2024 pod č.j.:SMOL/235570/2024OS/SUI/Fil, protokol Magistrátu města Olomouce ze dne 27. 6. 2024. Komunikace žalované s žalobkyní je zásadně ovlivněna osobními spory jednatelů obou stran, kdy komunikace ze strany jednatele žalované může být na takové kvalitativní a kvantitativní úrovni, jakou jednatelka žalobkyně připustí. Komunikace při správě budovy by měla být oboustranná a měla by být vedena ve prospěch společné věci, nicméně jednatelka žalobkyně svým postojem zcela neguje snahu žalované ke konstruktivní komunikaci. K uváděným problémům ve vztahu ke stavebnímu úřadu nutno poukázat na nezákonné jednání žalobkyně jako stavebníka stavby „Nástavba administrativního objektu Wellnerova 134/7“, kdy nezákonně je žalobkyní konáno v době výkonu funkce správce žalovanou. Je zcela irelevantní argumentovat provedenými stavebními úpravami v minulosti před vznikem funkce správce. Je pravdou, že nebyla provedena řádná revize hromosvodu a elektroinstalace, ale tyto nedostatky byly obratem operativně vyřešeny a napraveny žalovanou a jedná se tedy o pouhé administrativní pochybení žalované, které nemůže svou váhou vést k odvolání žalované z funkce správce. Za zásadní nedostatek žalované jako správce soud považuje skutečnost, že žalovaná, respektive její jednatel, nemá ani dostatečné povědomí o tom, co jeho funkce správce obnáší, tedy že je v postavení podobném statutárnímu orgánu, zastupuje vlastníky jednotek přímo ze zákona nejen při technických záležitostech a údržbě společných částí, ale i (zjednodušeně řečeno) v rámci jednání s jakýmikoliv úřady. Stavební zákon 183/2006 Sb. s přihlédnutím k přechodnému ust. § 330 odst. 1 nového stavebního zákona 283/2021 Sb. s pojmem správce ve smyslu ust. § 1190 občanského zákoníku pracuje pouze 184a odst. 1 a vyžaduje doložení souhlasu správce u provádění změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví. Pouze tedy v tomto případě stavební zákon pracuje s pojmem správce, který musí udělit souhlas s prováděním změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví, aby stavební

úřad mohl vydat veřejnoprávní akt, a to příslušné povolení. Z výše uvedeného vyplývá, že správce budovy v bytovém spoluvlastnictví nemá žádné povinnosti vůči stavebnímu úřadu, správce „pouze“ ze své pozice uděluje souhlas pro realizaci stavebních prací na budově. Je tedy zcela lichá argumentace soudu, že žalovaná ve funkci správce řadu úkonů nečiní (jednání se stavebním úřadem) v rámci kritické situace objektu. Tady nutno upřesnit, že kritickou situaci objektu v době výkonu funkce správce žalovanou vyvolala majoritně žalobkyně porušením svých zákonných povinností (viz výše) a správce ze své pozice nikterak nemohl v jednání se stavebním úřadem činit, jelikož správce nebyl z hlediska stavebního zákona pro stavební úřad partnerem. Dále pak k tomuto nutno dodat, že jednatel žalované se na výzvy stavebního úřadu účastnil kontrolních prohlídek, a to z pozice spoluvlastníka budovy (ne z pozice správce) a vždy byl stavebnímu úřadu nápomocen. Ve věci realizace stavby „Nástavba administrativního objektu Wellnerova 134/7“ žalovaná jakožto správce ani nedávala souhlas s předmětnou stavbou ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona, jelikož původním stavebníkem předmětné stavby byla žalovaná, která postoupila následně práva a povinnosti ze stavebního povolení vyplývající žalobkyni a jednání se stavebním úřadem ve věci předmětné stavby je plně v dikci žalobkyně jakožto stavebníka. Žalovaná z pozice správce není skutečně povinna, resp. ani není zákonně legitimována k jednání se stavebním úřadem, a tudíž správce nenese žádnou vinu na komplikované situaci ve vztahu ke stavebnímu řízení, kdy vinu v rozhodné době konání správcovství žalovanou nese jen žalobkyně pro své protizákonné činění a realizaci stavby „Nástavba administrativního objektu Wellnerova 134/7“ v rozporu s vydaným stavebním povolením. Žalovaná se stavebním úřadem spolupracuje v míře, v jaké žalované přísluší s úřadem komunikovat. V době, kdy žalovaná správcovství nad budovou nevykonávala, 100 % budovy bylo ve vlastnictví žalované, měla jednatelka žalobkyně, jakožto dcera jednatele žalované, v této době dobrých vztahů mezi otcem a dcerou, zplnomocnění zastupovat žalovanou v jednání se stavebním úřadem. V době dobrých rodinných vztahů otec dal dceři plnou moc k vyřizování záležitostí týkajících se stavebního řízení, jelikož jednatelka žalobkyně je autorizovanou osobou, projektantem pozemních staveb. V době, kdy již byly realizovány stavební úpravy v budově žalovanou, které až v roce 2023 byly označeny za „černé“ stavební úpravy, mohla a zřejmě i měla na tuto skutečnost nelegálnosti provedených stavebních úprav upozornit jednatelka žalobkyně jednatele žalované, jelikož ta je ze své profese znalá stavebního práva. Nikterak ale takto nečinila. V době zastupování žalované jednatelkou žalobkyně byla činnost jednatelky žalobkyně spočívající v jednání před stavebním úřadem de facto činností žalované, jelikož pro tuto službu byla jednatelka žalobkyně zplnomocněna. Tento fakt tedy zcela vyvrací tvrzení, že žalovaná se stavebním úřadem nekomunikuje či v minulosti nekomunikovala. Až po vzniku správcovství v budově a zhoršení osobních vztahů žalovaná u stavebního úřadu vystupuje bez zastoupení, ale právě v době po vzniku správcovství je povinna komunikovat se stavebním úřadem zejména žalobkyně, jelikož jejím činěním a realizací „černé nástavby“ je právní stav budovy výrazně narušen. Dalším neopomenutelným významným faktorem v posouzení vhodnosti odejmutí správcovství žalované je výše spoluvlastnického podílu žalované a žalobkyně na předmětných nemovitostech. Žalovaná má spoluvlastnický podíl o velikosti 24971/29523, což odpovídá 84,58 %, žalobkyně má podíl o velikosti 4552/29523, což odpovídá 15,42 %. Podle závěru soudu se funkce správce a jeho povinnosti jako takové primárně neodvíjí od velikosti podílu. Žalovaná má však za to, že soud zásadně pochybil, když nevzal v potaz důležitý fakt o samotné velikosti spoluvlastnických podílů žalované a žalobkyně. Soud zcela rezignoval nad dalším osudem společné nemovité věci, když jmenoval žalobkyni do funkce správce i přes minoritní spoluvlastnický podíl na společné nemovité věci. Soud měl řádně vyhodnotit míru či velikost pochybení ve výkonu funkce správce žalovanou ve spojitosti s velikostí spoluvlastnického podílu na společné věci. Měla být uplatněna určitá úměra či test proporcionality mezi velikostí spoluvlastnického podílu na společné nemovité věci s mírou či velikostí pochybení ve výkonu správcovství při rozhodování o odvolání z funkce správce. Čím větší spoluvlastnický podíl má osoba vykonávající funkci správce na společné nemovité věci, tím větší míry a velikosti pochybení při výkonu funkce správce se tato osoba musí dopustit, aby bylo možné rozhodnout o odvolání z funkce správce. Žalovaná dále zdůraznila, že předmětnou

nemovitost vlastní více jak 20 let a po tuto dobu vykonávala funkci správce, kdy budova byla řádně spravována a chod budovy byl řádně zajištěn. Žalovaná realizovala stavební úpravy budovy, které až v roce 2023 v době výkonu správcovství po výrazném zhoršení osobního vztahu s dcerou byly označeny stavebním úřadem za stavební úpravy realizované bez příslušného povolení vyžadovaného stavebním zákonem. Funkci správce žalovaná vykonává od uzavření smlouvy o výstavbě ze dne 20. 4. 2020. Soud proto má hodnotit kvalitu výkonu funkce správce za období od 20. 4. 2020 do doby vydání napadeného rozsudku 30. 11. 2023. Oproti tomu soud hodnotil kvalitu výkonu funkce správce budovy i dle skutků, které byly realizovány v době, kdy žalovaná správcovství nevykonávala. Je pro věc nepodstatné, co se dělo před datem 20. 4. 2020. Právě v této době, která je pro danou právní věc rozhodná, dochází v budově k zásadním změnám, a to zahájením realizace stavby: „Nástavba administrativního objektu Wellnerova 134/7“, jehož stavebníkem (investorem) je žalobkyně. A právě v tuto rozhodnou dobu je flagrantně žalobkyní porušován nejen stavební zákon realizací stavby „Nástavba administrativního objektu Wellnerova 134/7“ v rozporu s vydaným stavebním povolením, ale i občanský zákoník porušením smlouvy o výstavbě, kterou účastníci uzavřeli. Jakákoliv činnost správce budovy je negativně ovlivněna nezákonným činěním žalobkyně a není tedy jednoznačně relevantní činit jakékoliv závěry nad „kvalitou“ výkonu funkce správce žalovanou při nezákonném počínání žalobkyně. Soud měl jednoznačně k výše uvedeným protizákonným krokům činěným žalobkyní přihlédnout a neměl tak razantně zasahovat do správy domu odvoláním stávajícího správce. Jednání žalobkyně, resp. její jednatelky jednoznačně nevede ke snaze napravit právní stav budovy, naopak zásadně právní stav budovy výrazně zhoršilo. Soud pochybil, když zamítl návrh na provedení důkazů prostřednictvím zejména stavebního spisu Magistrátu města Olomouce, ze kterého by bylo výše uvedené zcela viditelné. Nadto bylo zcela chybně rozhodnuto soudem o odvolání žalované z funkce správce budovy a jmenování do této funkce žalobkyni. Výkon správcovství žalovanou nebylo zatíženo takovou vadou, která by v zákonné rovině odůvodňovala rozhodnout o odejmutí funkce správce. Žalovaná se nedopustila v době výkonu správcovství žádného porušení zákona, na rozdíl od žalobkyně, která v této rozhodné době zásadně porušila stavební zákon, tak soukromoprávní smlouvou o výstavbě a uvedla budovu do právní nouze. Dále žalovaná uvedla, že žalobkyně v podstatě každý týden vyvolává konflikt nejen se žalovanou, ale v posledních měsících i s nájemníky žalované tak, aby učinila obecné soužití v domě nesnesitelné. Žalobkyně zcela bezdůvodně volá policii v 5 hodin ráno a chová se v rozporu se zdravým rozumem, bezdůvodně brání nájemníkům v odjezdu, příjezdu, blokuje celou komunikaci, vyhazuje odpadky z kontejneru na ulici, slovně napadá nájemníky domu, nechává dům volně přístupný v mimopracovní době a o sobotách a nedělích, když schválně vypíná požární zabezpečení, dochází tak ke krádežím v domě apod. Jednatelka žalobkyně sama či prostřednictvím svého manžela pronásleduje jednatele žalované po areálu a přilehlých pozemcích, toho vulgárně uráží stejně jako další členy rodiny bez jakékoliv zjevné příčiny ze strany jednatele žalované. Pověřit výkonem správy žalobkyni by bylo pro další soužití a fungování správy nepřijatelné. Nájemci žalované předali své písemné námitky, o čemž svědčí notářský zápis ze dne 6. 6. 2024. Vztah jednatelky žalobkyně a jejího manžela k jednateli žalované a jeho rodině je patologicky zatížen nenávistí, snahou ublížit, zničit a poškodit je nejen jako osobu, nýbrž i nemovité věci ve vlastnictví. Žalovaná se opakovaně snažila žalobkyni vyjít vstříc v jejich požadavcích pro účely zachování klidu v domě (předání klíčů k rozvaděčům el. energie - pro jednotky ve výlučném vlastnictví žalované či zpřístupnění výtahu bez stavebního povolení), avšak žalobkyně tento postoj žalované chápe čistě jako slabost a své nároky a negativní chování v podobě vulgárního urážení tak pouze stupňuje. Aktuálně byla žalovaná žalobkyní upozorněna, že se má těšit na další termín školení Spolku účetních v září 2024, když v době konání minulých školení vždy žalobkyně objednala vrtačky a ty po celou dobu trvání školení hlukem znepříjemňovaly účastníkům školení náslech. Žalovaná vyšla žalobkyni vstříc i tím, že pro urychlení a zjednodušení stavebního řízení si u ní objednala v roce 2023 zpracování projektové dokumentace za žalobkyní stanovených podmínek. Lhůtu k předání projektu na SÚ nedodržela, projekt odevzdala přímo na SÚ po lhůtě a nekompletní, a to bez toho, aniž by o tom informovala

žalovanou. Vyjádření žalobkyně k odvolání ze dne 7. 8. 2024 žalovaná považuje za zcela nepřiléhavé skutkovému stavu věci, když v rámci tohoto písemného doplnění odvolání se žalovaná vypořádala i s veškerými tvrzeními žalobkyně o chování jednatele žalované. Neexistuje objektivně natolik vážný důvod, který by byl v tomto řízení prokázán a který by mohl být skutečně důvodem pro odvolání žalované jako správce s ohledem na její většinový podíl ve výši 85 % na nemovitosti.

4. K odvolání žalované se písemně vyjádřila žalobkyně a navrhla, aby věcně správný rozsudek byl potvrzen. Pokud soud I. stupně ve věci neprovedl všechny žalovanou navrhované důkazy, stalo se tak na základě řádného odůvodnění, s nímž se žalobkyně ztotožnila. Poukazy žalované na „Smlouvu o výstavbě" a „Dohodu o rozdělení na jednotky" jsou zcela povšechné, nevyplývá z nich žádný relevantní argument, jímž by mohl být napadený rozsudek zpochybněn. Navíc žalovaná pomíjí, že Smlouva o výstavbě sice byla účastníky uzavřena, nicméně nakonec na jejím základě nebyl proveden původně zamýšlený vklad do katastru nemovitostí, tj. na jejím základě v dotčené nemovitosti nebyly vymezeny jednotky (to se stalo až Dohodou o zrušení spoluvlastnictví z 15. 7. 2021). Bytové vlastnictví, včetně správy, se tak Smlouvou o výstavbě neřídí. Další argumenty žalované v zásadě jen dokumentují výchozí (soudem I. stupně správně zjištěný a žalobkyní nezastíraný) skutkový stav, tedy závažné vzájemné konflikty mezi spoluvlastníky, které však nemohou znamenat, že by na žalovanou, neměly být kladeny standardní požadavky, pokud jde o zákonný výkon správy. Oproti jejím tvrzením je to naopak sama žalovaná, kdo se v souvislosti s (bytovým) spoluvlastnictvím dotčené budovy dopouští neustálého protiprávního jednání, včetně nezákonného užívání prostor. V aktuální věci (jejímž předmětem ostatní spory účastníků nejsou) jsou však podstatná výhradně porušení povinností žalované jako správce, nikoliv jako spoluvlastníka. Konfliktní vztahy v rámci spoluvlastnictví jsou bohužel natolik rozsáhlé, že si v aktuálním řízení nelze, tím méně pak v odvolací fázi, klást za cíl jejich vyřešení, a to ani z hlediska konstatování, která ze stran na nich případně nese (větší) vinu. Nemá tak smysl více reagovat na naprosto nepodložená tvrzení žalované, jako že ze strany žalobkyně má docházet k opakujícímu se či dlouhodobému šikanování nájemců apod. (jakkoliv to žalobkyně samozřejmě důrazně popírá a žalovaná to nijak relevantně nedoložila). Jak bylo opakovaně zdůrazňováno, návrh, aby funkci správce vykonával druhý ze spoluvlastníků (tedy žalobkyně), byl pouze „východiskem z nouze", tedy především výrazem nesporného faktu, že i z důvodu panujících sporů spoluvlastníků bohužel není k dispozici žádná třetí osoba, která by byla schopna, a především ochotna se správy ujmout, jakkoliv by to jistě bylo ideální. Za tohoto stavu se jako nový správce nabízela pouze žalobkyně, která se na rozdíl od žalované prozatím nediskreditovala ve faktickém výkonu správy. Žalobkyně naopak zjevně v praxi zastává mnohé úkoly, které by při řádném výkonu funkce měl vykonávat správce (navzdory náročné komunikaci s žalovanou byla žalobkyně schopna zpracovat dokumentaci k dodatečnému povolení mimo jiné i černé stavby žalované a také ke společným částem stavby a připravit žádost vedoucí k vydání povolení očekávaného v nejbližších následujících dnech. Ve vztahu ke stavebnímu řízení je to tedy žalobkyně, kdo po celou dobu sporu zodpovědně vykonává nezbytné úkoly. To, že žalovaná funkci správce nevykonává v souladu se zákonem – v zásadě především proto, že její jednatel Ing. J. V. takovou funkci není schopen emocionálně, komunikačně ani odborně zvládnout, a to v kontextu sporu spoluvlastníků (s nímž se ovšem musí vypořádat) – bylo ve věci spolehlivě prokázáno. Soud I. stupně správně vyhodnotil, že zásadním problém je už to, že si jednatel žalované vůbec neuvědomuje, jaký je právní režim správy a jaké jsou jeho povinnosti. Už samotné odůvodnění doplnění odvolání žalované dokumentuje neschopnost žalované (jejího jednatele), přinejmenším pro účely výkonu správce (není-li to možné i jinak), oprostit se od averze k žalobkyni a představu žalované, že její výrazně většinový podíl v zásadě prakticky znamená možnost přistupovat k nemovitosti jako k výlučnému vlastnictví. Objektivní a nezaujatý výkon funkce se ze strany žalované bohužel nejeví jako reálný.

5. Odvolání žalované je přípustné, bylo podáno osobou k tomuto úkonu oprávněnou a včas, obsahuje i způsobilé odvolací důvody, proto krajský soud přezkoumal napadený rozsudek okresního soudu i řízení jemu předcházející a po provedení odvolacího řízení v režimu neúplné apelace po provedení

přípustných důkazů, které jsou ze zákazu novot vyloučeny (§ 205a písm. f) o. s. ř.), dospěl k závěru, že odvolání žalované je důvodné.

6. Odvolací soud doplnil dokazování o důkazy navržené žalovanou, které nastaly po vydání napadeného rozsudku soudu prvého stupně a zjistil:
- ze zápisu ze schůze ze dne 14. 2. 2024, že byla svolána z podnětu správce, jednatele firmy Řemesla s. r. o. Jiřího V., že dle prezenční listiny se jí zúčastnil jednatel žalované Ing. Jiří V., jednatelka žalobkyně Ing. Daniela D., právní zástupce Mg. Marcela Horáková a právní zástupce Mgr. Tomáš Grepl. Schůze se měla konat v termínu dne 16. 1. 2024, termín byl sdělen 15. 12. 2023, body programu zůstaly zachovány. Právní zástupce žalobkyně zde namítl, že nebyl dodržen zákonný postup, zejména lhůta pro pozvánku, žalobkyně nebyla schopna připravit se na rozhodování o připraveném programu. Program schůze byl odsouhlasen dle pozvánky ze dne 15. 12. 2023, avšak žalobkyně žádala, aby neprobíhalo žádné závazné hlasování, čemuž bylo vyhověno. Z výčtu jednotlivých bodů programu je zřejmé, že proběhla volba předsedy a zapisovatele, jímž byla určena Mgr. H. a předsedajícím Ing. V. Dále v rámci bodu číslo 2 programu byla projednána zpráva o hospodaření a činnosti správce, který prezentoval zprávu ze dne 13. 2. 2024, s níž se žalobkyně podle svého vyjádření blíže seznámí, bere na vědomí a připomínky sdělí nejpozději do 31. 3. 2024. Žalobkyně žádala o pořízení zaslání kopií či skenů všech faktur, které budou k úhradě. Podle bodu 3 programu schůze byl projednán plán oprav v roce 2024 a žalobkyně se vyjádřila tak, že se blíže seznámí s prezentací oprav správce dle plánu ze dne 13. 2. 2024, bere na vědomí a připomínky sdělí dodatečně nejpozději do 31. 3. 2024. Dle žalobkyně správce neumožnil dokončení fasády a tím způsobil vadu, správce instaloval vpusti a žalobkyně navrhla úhradu opravy dle výše spoluvlastnického podílu. Na to kontroval správce, že opravy jsou plně v užívání žalobkyně a navrhl, aby žalobkyně prováděla běžnou údržbu na své náklady, když s výše uvedeným vyjádřením nesouhlasil a je nutné najít příčinu zatékání. Žalobkyně uvedla, že provádí údržbu a že nedostatek údržby není příčinou zatékání. Strany tak narazily na rozpor o příčině zatékání a nenašly shodu pro možné řešení. Dalším bodem bylo oplechování zídek na všech betonových zdech s tím, že správce to bude blíže konkretizovat. Řešila se kanalizační vpusť ve dvoře, svislá izolace, oprava fasády, přičemž ve vztahu k opravě fasády nebyla nalezena shoda. Žalobkyně se blíže s tímto seznámí a vyjádří se nejpozději do 31. 3. 2024. Byly probírány opravy společných prostor. Správce prezentoval otázku paušálních plateb, k čemuž se žalobkyně zavázala vyjádřit nejpozději do 31. 3. 2024. Řešila se příjezdová komunikace, dále plnění smlouvy o výstavbě, kdy správce prezentoval nutnost dohody ve vztahu k prováděné stavbě. Žalovaná žádala přístup na střechu a žalobkyně prohlásila, že přístup neumožní. Správce upozornil na nesoulad užívání jednotky ve vlastnictví žalobkyně, když se jedná o kancelářský prostor, ačkoliv se užívá jednotka jako byt v rozporu s projektem. Byla projednána otázka vystavené faktury k fázi II. za zpracování projektové dokumentace tím, že žalobkyně poskytne projektovou dokumentaci emailem. Na schůzi nedošlo k předložení jakéhokoliv návrhu na schválení usnesení. Schůze byla skončena s tím, že v projednání bude pokračováno 28. 2., což obě strany i jejich právní zástupci vzali na vědomí.
- ze zápisu ze schůze společenství vlastníků – pokračování schůze ze dne 14. 2. 2024 s místem konání Riegrova 12, že schůze byla za přítomnosti jednatelů Jiřího V. a Daniely V. D., dále byli přítomni zástupci účastníků Mgr. Tomáš Grepl a Mgr. Marcela Horáková a advokátní koncipientka Mgr. Zuzana Sedláčková. Řešila se tabulka způsobu rozúčtování, kdy žalobkyně prohlásila, že není schopna se doposud vyjádřit k jednotlivým položkám ze dne 10. 2. 2024, žádá doplnění vyúčtování o položky vyúčtování financování náhrady nákladů nouzového osvětlení všech podlaží, když elektrická energie spotřebovávaná za tímto účelem jde výhradně k tíži rozvaděče žalobkyně. Dále žalobkyně uvedla, že výlučně ze svých prostředků provádí úklid společných prostor, a to chodby čtvrtého nadzemního podlaží a schodiště třetího nadzemního podlaží, částečně dodavatelskou firmou, částečně svépomocí v poslední době převážně svépomocí. Žalobkyně odmítla hlasovat s tím, že nebyla dodržena lhůta, neměla čas se seznámit s podklady, což univerzálně platí ke všem bodům hlasování, a tak body z minulé schůze zůstaly bez hlasování. Žalobkyni byly předloženy faktury vyúčtování ČEZ, k čemuž se měla vyjádřit do 31. 3. 2024. Žalobkyně uvedla, že na svých

žalobách i přes ústupky žalované bude nadále trvat, když tuto cestu formou soudu považuje za důležitou a nebude v ničem ustupovat, aby docílila dohod, když probíhající soudní řízení považuje za úspěšná a hodlá v nich i nadále pokračovat. Prohlašuje, že se jedná o její mentální očistu. Žalovaná prohlásila, že bude nutné řešit otázku oprávnění a autorizace žalobkyně, kde původní dokumentace neodpovídá realitě. Stará a nová projektová dokumentace jsou v rozporu a bude nutné to nechat prošetřit nezávislou osobou. Každá ze stran požadovala dodržování a respektování svých práv.

- z rozhodnutí Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního ze dne 21. 8. 2024, č. j. SMOL/359707/2024/OS/SUI/FIL o dodatečném povolení stavby, že účastníci řízení žalobkyně a žalovaný učinili 6. 11. 2023 do protokolu společné podání, kterým požádali dle § 140 odst. 1 stavebního řádu o spojení obou uvedených řízení o dodatečném povolení stavby (žalobkyně – nástavba čtvrtého NP a stavební úpravy společných částí budovy Nová Ulice č. p. 134, která je součástí pozemku st. 2012 v k. ú. Nová Ulice) a žalované o dodatečném povolení změny dokončené stavby spojené se změnou užívání suterénu první a třetím NP a společných částí téže budovy, o spojení obou výše uvedených řízení o dodatečném povolení změny dokončené stavby do společného řízení, když obě řízení se týkají téže budovy a oba účastníci řízení jsou vlastníky budovy z titulu bytového spoluvlastnictví. Oba účastníci budou ve společném řízení vystupovat společně jako stavebníci v celém rozsahu stavby. K žádosti byla doložena ve dvou vyhotoveních projektová dokumentace, kterou vypracovala žalobkyně a ověřila jednatelka žalobkyně Ing. Daniela D. V. Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu 1, pak po přezkoumání podané žádosti a připojených podkladů v řízení o dodatečném povolení změny stávající stavby podle § 129 odst. 2 přiměřeně s použitím § 90 a § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona rozhodl, že změna stávající stavby budovy na pozemku p. č. st. 2012 v k. ú. Nová Ulice se dodatečně povoluje a rozhodnutí obsahuje jednoduchý popis stavby, který se týká změn stavby budovy č. p. 134 Wellnerova 7 na pozemku p. č. st. 2012 v k. ú. Nová Ulice v prvním podzemním podlaží, v prvním nadzemním podlaží, ve druhém nadzemním podlaží, ve třetím nadzemním podlaží a ve čtvrtém nadzemním podlaží.

7. V řešené věci jde o bytové spoluvlastnictví a správu domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků (§ 1191 a násl. o. z.). Žalovaná vykonává funkci správce domu a pozemku z pozice většinového spoluvlastníka na společných částech domu a pozemku (84,58 %), když účastníci uzavřeli 15. 7. 2021 dohodu spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením domu na jednotky s právními účinky vkladu téhož dne.

8. Okresní soud vyhověl žalobě žalobkyně podané 8. 12. 2022 a žalovanou z funkce správce odvolal se závěrem, že funkci správce řádně nevykonává. Jednatel žalované vykonává zejména technickou údržbu celého objektu. Nemá však podle soudu prvého stupně dostatečné povědomí o tom, co funkce správce obnáší. Správce je v postavení obdobném statutárnímu orgánu. Z důvodů svého zákonného zmocnění a v tomto směru omezení svéprávnosti vlastníků jednotek, zastupuje vlastníky jednotek nejen při technických záležitostech a údržbě společných částí, ale i v rámci jednání s jakýmikoliv úřady při plnění povinnosti aktivně řešit i veškeré změny společných částí domu, včetně stavebních. Okresní soud zanedbání povinností správce dovodil ze skutečnosti, že řadu úkonů nečiní, což se týká jednání se stavebním úřadem v rámci kritické situace objektu, revize hromosvodu, elektroinstalace, energetické náročnosti, poskytování informace o výkonu správy, povinnosti vyúčtování apod. Problémem je i komunikace správce se žalobkyní, absence svolávání shromáždění vlastníků i přes kritickou situaci ve vztahu ke stavebnímu úřadu a absence jakéhokoliv způsobu společného řešení alespoň základních otázek týkajících se společných částí. Okresní soud žalovanou z funkce správce odvolal při vědomí si skutečnost, že jmenování žalobkyně, která je menšinovým spoluvlastníkem, není ideální řešení, existující hluboké osobní problémy mezi účastníky (jednatel žalované je otcem jednatelky žalobkyně) zůstanou. Soud však nemá možnost jmenovat do funkce správce jinou osobu.

9. Na základě skutečností, které okresní soud zjistil a z nichž vycházel, neshledává odvolací soud podle ustanovení § 1193 odst. 3 o. z. důležitý důvod, a tedy podmínky pro odvolání žalované z funkce správce. Bytové spoluvlastnictví účastníků bylo založeno jejich dohodou o způsobu vypořádání podílového spoluvlastnictví domu a pozemku s účinky 15. 7. 2021 a žalovaná se z pozice většinového spoluvlastníka (84,58 %) stala správcem. Správa nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví účastníků je vykonávána bez vzniku společenství vlastníků v režimu ustanovení § 1191 a násl. o. z. a správce je zde osobou odpovědnou za správu domu dle § 1190 o. z. Co konkrétně správa domu a pozemku zahrnuje, uvedl okresní soud správně s odkazem na ustanovení § 1189 o. z., které v odůvodnění svého rozsudku cituje.

10. Z výčtu povinností, které správci náleží vykonávat, je třeba uvést, že žalovaná shromáždění svolává. Poprvé po vzniku bytového spoluvlastnictví se shromáždění konalo 18. 4. 2023, o čemž svědčí pořízený zápis. Podle programu této schůze proběhlo seznámení s vyúčtováním služeb za rok 2021 a 2022 a byla poskytnuta lhůta k vyjádření. O žádné záležitosti nebylo hlasováno. I v následujícím roce 2024 se shromáždění vlastníků jednotek (účastníků) konalo 14. 2. 2024 a pokračováno ve schůzi bylo 28. 2. 2024, na které byly záležitosti správy domu projednávány podstatně šířeji, jak vyplývá z jednotlivých bodů schváleného programu. Ani na této schůzi nebylo o žádném z bodů programu hlasováno a přijato usnesení.

11. Okresní soud vytýká žalované nedostatek komunikace ve věcech správy domu a pozemku, jako jeden z důležitých důvodů vedoucích k odvolání většinového spoluvlastníka z funkce správce. Okresní soud však současně pomíjí, že žalobkyně již 12. 10. 2021, s odstupem jen 2,5 měsíce po vzniku bytového spoluvlastnictví, sděluje žalované, že na jakékoliv její sdělení doručené jinak než přes právního zástupce žalobkyně, nebude jakkoliv reagovat (čl. 79). Důkazem je následná komunikace účastníků vedená výhradně prostřednictvím nebo za přítomnosti svých zástupců, fakticky bez možnosti jednat mezi sebou na přímo.

12. Provedené důkazy jednoznačně svědčí o tom, že zásadní příčinou sporů mezi účastníky jsou nedořešené záležitosti ve stavebním řízení, které se týkají nejen vymezených jednotek účastníků, ale i společných částí budovy, o kterých náleží rozhodovat oběma účastníkům. Z dokazování provedeného ve stadiu odvolacího řízení vyplynulo, že záležitosti dosud nepovolených stavebních úprav budovy se částečně řeší, a že tak došlo k určitému posunu. Za souhlasného stanoviska obou účastníků, vystupujících ve společném stavebním řízení, bylo vydáno dne 21. 8. 2024 dodatečné povolení stavby. Byla povolena změna stávající stavby budovy na pozemku p. č. st. 2012 k. ú. Nová Ulice č.p. 134, v 1. PP, l. NP, 2. NP, 3. NP i 4. NP, tedy i změny společných částí budovy, do té doby nepovolené stavební úpravy. Problémy týkající se nedokončeného stavebního řízení budovy č.p. 134, které účastníky nejvíce tíží, však nejsou řešitelné změnou správce budovy, neboť tyto nejsou následkem nečinnosti, kterou mu žalobkyně vytýká. Z povahy spoluvlastnictví vyplývá, že způsobem řešení záležitostí týkající se společných části domu a pozemku je dohoda spoluvlastníků. V případě účastníků je dohoda primárním pravidlem pro rozhodování ve věcech správy domu a pozemku. Nevzniklo-li totiž společenství, řídí se přijetí rozhodnutí v těchto záležitostech požadavkem na dvojí většinu (počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů a podle počtu spoluvlastníků) dle § 1191 odst. 2 věta druhá o. z., které účastníci vzhledem k velikosti podílu každého z nich nejsou schopni dosáhnout. Nemohla-li pak žalobkyně realizovat zamýšlené stavební úpravy týkající se společných prostor pro nesouhlasné stanovisko žalovaného, to není důvodem pro odvolání správce, dokonce ani z toho důvodu, že se o nich dosud nehlasovalo. Současně je zřejmé, že i ze strany žalobkyně dochází k eskalaci konfliktů, a proto její jmenování by nebylo přínosem z hlediska požadavku řádného výkonu funkce správce, a to i s přihlédnutím k jejímu postavení menšinového spoluvlastníka, který disponuje podílem o velikosti 15,42 %. Ostatně i okresní soud poukázal na hluboké osobní problémy jednatelů obou společností v rodinně právním vztahu, které i přes odvolání žalované z funkce správce a jmenování žalobkyně stále mezi účastníky zůstanou.

13. Krajský soud proto rozsudek okresního soudu podle § 220 o. s. ř. ve výrocích I. a II. o věci samé změnil a žalobu o odvolání žalované z funkce správce a jmenování žalobkyně do této funkce zamítl.

14. Vzhledem ke změně rozsudku rozhodoval odvolací soud o nákladech řízení před soudem prvého stupně (§ 224 odst. 2 o. s. ř.). Právo na náhradu těchto nákladů má podle procesního výsledku sporu žalovaná proti žalobkyni, neboť ve sporu uspěla (§ 142 odst. 1 o. s. ř.). Žalovaná byla zastoupena advokátkou, které náleží odměna 1.500 Kč za úkon právní služby (§ 9 odst. 1, § 7 bod 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.). Odměna náleží za převzetí a přípravu zastoupení, písemná vyjádření ze dne 24. 1. 2022, 2. 2. 2023, 19. 7. 2023 a 7. 8. 2023; dále za účast u jednání 8. 6. 2023, 28. 7. 2023, 12. 9. 2023, které přesáhlo dobu 2 hodiny, 8. 11. 2023 a 28. 11. 2023, které přesáhlo dobu 2 hodin. Za celkem 11 úkonů právní služby náleží odměna 16.500 Kč, k tomu 11 x 300 Kč režijní paušál 3.300 Kč. Celkem odměna a režijní paušál činí 19.800 Kč, to vše zvýšeno o 21 % DPH na částku 23.958 Kč. Tuto částku je žalobkyně povinna zaplatit žalované ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně žalované Mgr. Marcely Horákové (§160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o. s. ř.).

15. Žalovaná je stranou procesně úspěšnou i ve fázi odvolacího řízení a žalobkyně je povinna hradit žalované účelné náklady (§ 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř.). Žalovaná byla zastoupena advokátkou, které náleží odměna za 4 úkony právní služby po 1.500 Kč (odvolání, 2x doplnění odvolání, účast u odvolacího jednání) 6.000 Kč. Dále ve výši ½ odměny v částce 750 Kč za účast u vyhlášení rozsudku (§ 11 odst. 2 písm. f) vyhl. č. 177/1996 Sb.). Odměna celkem činí 6.750 Kč, k tomu 4 x 300 Kč režijní paušál 1.200 Kč. V součtu odměny a režijního paušálu jde o částku 7.950 Kč, to vše dále zvýšeno o 21 % DPH na částku 9.619,50 Kč. K tomu dále náleží zaplacený soudní poplatek z odvolání 2.000 Kč. Náklady odvolacího řízení tak činí 11.619,50 Kč. Tuto částku je žalobkyně povinna zaplatit žalované ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právní zástupkyně žalované Mgr. Marcely Horákové (§ 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 ve spojení s § 211 o. s. ř.).

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **je** dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí u Okresního soudu v Olomouci k Nejvyššímu soudu ČR v Brně. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 237 a § 239 o. s. ř.).

Proti výroku o náhradě nákladů řízení samostatně dovolání přípustné **není**.

Olomouc 5. září 2024

Mgr. Jaromír Synek v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Marie Libičová.