

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem Mgr. Ing. Tomášem Černým ve věci

navrhovatele: **[Jméno a Příjmení]** narozený xxx,
bytem xxx, xxx

za účasti: **Společenství xxx xxx xxx xxx-xxx**, IČ: xxx
sídlem xxx, xxx

o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění ze dne 4. 11. 2024

takto:

- I. **Určuje se**, že rozhodnutí shromáždění účastníka ze dne 4. 11. 2024 ve znění: „*Příspěvek na mříže a zasklení lodžii pro vlastníky bytů, kde dojde k demontáži stávajícího zasklení/zamřížování ve výši 15 tis. Kč/jednotku z fondu oprav a možnost poskytnutí půjčky na zbylou část výdajů na zasklení/zamřížování, kterou budou vlastníci splácet po dobu 3 let*“ **není rozhodnutím orgánu právnické osoby.**
- II. Účastník je povinen zaplatit navrhovateli náhradu nákladů řízení ve výši **600 Kč**, a to do **3 dní** od právní moci tohoto usnesení.

Odůvodnění:

1. Navrhovatel se domáhá návrhem na zahájení řízení vyslovení neplatnosti, ev. nicotnosti rozhodnutí uvedeného ve výroku I. tohoto usnesení. Rozhodnutí bylo přijato účastníkem na shromáždění dne 4. 11. 2024. V napadeném rozhodnutí bylo uvedeno, že v rámci rekonstrukce fasády musí být odstraněny skla či mříže, které si nainstalovali členové účastníka na své lodžie, a proto se jako náhrada za danou demontáž přiznává k vyplacení částka 15 000 Kč vlastníkům těch jednotek, u kterých dojde k demontáži zasklení či mříží. Navrhovatel uvádí, že zasklením či zamřížováním lodžii v minulosti porušili členové účastníka zákon či stanovy, jelikož neměli pro tuto úpravu patřičné povolení (a to kvůli změně vzhledu stavby). Navíc se jedná o nerovnoměrné plnění vůči členům SVJ, o kterém nemá shromáždění účastníka působnost rozhodnout. Ponecháním daného rozhodnutí v platnosti by paradoxně došlo k situaci, kdy by daný příspěvek čerpali toliko členové SVJ, kteří porušili v minulosti stanovy či zákon. Navíc není patrné, z jakého právního důvodu má být daná kompenzace členům SVJ poskytnuta. Hlasování o tomto bodu (rozhodnutí) nebylo ani uvedeno v pozvánce na shromáždění. Dané rozhodnutí bylo přijato v rozporu s dobrými mravy. Pokud vynásobíme počet zasklených a zamřížovaných lodžii částkou 15 000 Kč, pak se dostaneme na částku cca 2 000 000 Kč, tedy SVJ (účastníkovi) tím může vzniknout velká újma.
2. Účastník uvedl, že napadené rozhodnutí bylo přijato tak, jak to popisuje v návrhu na zahájení řízení navrhovatel. Dané rozhodnutí a jeho napadení způsobuje značnou nejistotu mezi členy účastníka, kdy však účastník si neodvažuje dané rozhodnutí v rámci odborné (právní) stránky jakkoliv hodnotit. Účastník nedoplnil žádné důkazy nad rámec toho, co k důkazu navrhl navrhovatel.
3. Soud na základě provedeného dokazování učinil následující **skutková zjištění**:

Shodu s prvopisem potvrzuje M. J.

4. *Ze stanov účastníka účinných ode dne 4. 11. 2024 (dále i jako „nové stanovy“)* je patrné, že působnost shromáždění je definována obdobně jako je tomu v zákoně (viz čl. VI stanov). Stanovy byly schváleny na shromáždění konaném dne 4. 11. 2024.
5. *Z protokolu o hlasování na shromáždění 4. 11. 2024* je patrné, že rekonstrukce lodžii a příspěvek na zasklení lodžii a zamřížování byl schválen, a to 88,5 % přítomných členů SVJ.
6. *Z dokumentu „Vlastníci k datu konání Shromáždění“ a dokumentu „Podrobné informace o hlasování“* je patrné, že navrhovatel byl osobně přítomen na předmětném shromáždění a že hlasoval proti napadenému rozhodnutí.
7. *Ze stanov účastníka účinných do 4. 11. 2024 (přijaty byly 3. 12. 2008, dále i jako „původní stanovy“)* je patrné, že shromáždění účastníka má působnost uvedenou ve stanovách obdobně, jak ji definuje zákon (viz čl. VII stanov). Dle čl. XIV odst. 4 stanov může člen účastníka provádět stavební úpravy, **jimiž se mění vzhled domu toliko se souhlasem všech členů společenství.**
8. *Z pozvánky na shromáždění dne 4. 11. 2024* je patrné, že na programu shromáždění bylo uvedeno toliko „Rekonstrukce lodžii“ – hlasování o příspěvku 15 000 Kč pro členy SVJ, u kterých bude demontováno zasklení či zamřížování lodžie, zde nebylo uvedeno.
9. *Ze zápisu ze shromáždění účastníka ze 4. 11. 2024* je patrné, že byl schválen příspěvek 15 000 Kč pro vlastníky bytů, v jejichž jednotkách dojde k demontáži stávajícího zasklení/zamřížování.
10. *Z výpisu z katastru nemovitostí (KN)* je patrné, že v rámci stavby č.p. xxx, xxx, xxx, xxx v k.ú. xxx, obec xxx je celkem 123 jednotek. Pokud by se tento počet jednotek vynásobil částkou 15 000 Kč, pak výsledkem je částka 1 845 000 Kč. Seznam jednotlivých vlastníků jednotek v této stavbě (tedy členů účastníka) je pak patrný z dokumentů: *Informace o stavbách a z výpisu z KN (dvakrát)*. Z daných dokumentů je patrné, že **jednotky jsou vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů.**
11. *Z návrhu na vklad prohlášení vlastníka budovy a z prohlášení vlastníka budovy* je patrné, že jednotlivé jednotky, jejichž součástí je lodžie, **mají lodžii ve výlučném užívání** (viz např. jednotka xxx/xxx na str. 58 prohlášení).
12. **Oba účastníci řízení učinili nesporným**, že ze strany shromáždění účastníka nebyl nikdy nikomu dán souhlas se zasklením či zamřížováním lodžie. Účastník uvedl, že, pokud zde byly nějaké souhlasy, tak se jednalo o souhlas, který udělil toliko stat. orgán SVJ – předsedkyně výboru SVJ. Někdy docházelo k zasklení či zamřížování i bez souhlasu SVJ. Toto navrhovatel nijak nespороval.
13. Soud z výše uvedených důkazů učinil následující **skutkový závěr**. Na shromáždění účastníka konaném dne 4. 11. 2024 bylo přijato rozhodnutí uvedené ve výroku I. tohoto usnesení, jehož smyslem a účelem bylo kompenzovat majetkovou újmu těm členům SVJ (účastníka), u nichž dojde v rámci rekonstrukce fasády k odstranění zasklení či zamřížování lodžie. Je patrné, že lodžie jsou ve výlučném užívání majitelů daných jednotek. K zasklení či zamřížování jednotek došlo v minulosti v rozporu se stanovami, neboť žádný z vlastníků jednotky k tomuto neměl souhlas všech členů SVJ – došlo zde tak k porušení stanov (čl. XIV odst. 4 stanovy účastníka). Přitom je patrné, že zasklením či zamřížováním lodžie se mění vždy vzhled domu (lodžie jsou umístěny na fasádě, resp. tvoří součást fasády domu).
14. Soud **hodnotil důkazy** v souladu s § 132 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále i jako „o. s. ř.“), tedy podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné

Shodu s prvopisem potvrzuje M. J.

souvislosti; přitom pečlivě přihlédl ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Soud vycházel toliko z listinných důkazů, které mu byly předloženy, kdy pravost listin ani jejich obsah nebyly jakkoliv sporovány, a tedy soud neměl důvod o nich jakkoliv pochybovat. Jiné než listinné důkazy nebyly navrženy. Soud z předložených listin učinil skutková zjištění tak, jak jsou uvedena výše. **Jiné než výše uvedené důkazy nebyly pro rozhodnutí potřeba.**

15. Soud doplňuje, že v rámci listinných důkazů lze zpochybnit pravost a pravdivost listiny, k čemuž uvádí Nejvyšší soud ČR následující: „*Nejvyšší soud ohledně osoby nesoucí důkazní břemeno při zpochybnění **pravosti a pravdivosti** soukromé listiny dospěl k závěru, že je-li zpochybněna pravost soukromé listiny, nese důkazní břemeno pravosti ten, kdo z této listiny vyvozuje pro sebe příznivé následky. Je-li toto důkazní břemeno uneseno, tj. je-li listina pravá, dokazuje, že jednající osoba projevila vůli v listině vyjádřenou, a důkazní břemeno opaku, tedy popření pravdivosti listiny nese ten, kdo pravdivost listiny popírá.*“ (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 23 Cdo 3895/2016). V tomto řízení pravost ani pravdivost listin nebyla zpochybněna (nebyl zpochybněn obsah listin či to, kdo listinu vystavil).
16. Soud posoudil výše zjištěný skutkový stav po právní stránce následovně:
17. Dle § 258 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále i jako „o. z.“), Každý člen spolku nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů spolku.
18. Dle § 259 o. z. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se návrhovátelem o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
19. Dle § 260 o. z. (1) Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. (2) Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.
20. Dle § 245 o. z. Na usnesení členské schůze nebo jiného orgánu, **které se přičí dobrým mravům**, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, **se hledí, jako by nebylo přijato**. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.
21. Dle § 1209 o. z. (1) **Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.** (2) Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. (3) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
22. Dle § 1221 o. z. (1) Nevyplyvá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, **o neplatnosti rozhodnutí** nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. J.

- (2) Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.
23. Dle judikatury: „Pro rozhodnutí soudu o tom, že napadené usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato v rozporu se zákonem či stanovami, musí být nejprve splněna podmínka, že k přezkoumání napadeného usnesení **existuje důležitý důvod**. Důležitý důvod pro přezkoumání usnesení přijatého shromážděním je dán tehdy, jestliže dotčeným usnesením bylo rozhodnuto o záležitosti, která přímo zasahuje buď do samotného právního postavení vlastníků jednotek, nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví z hlediska účelu jeho využití. Otázku navýšení plateb do fondu oprav zásadně nelze považovat za záležitost, která přímo zasahuje do právního postavení vlastníků jednotek nebo do podstaty předmětu jejich vlastnictví **z hlediska účelu jeho využití, ledaže v konkrétním případě jde o extrémní navýšení**. (viz usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016).
24. Dle judikatury: „**Soudní praxe se již ustálila v závěru, že § 245 o. z., který definuje vady, pro které se na rozhodnutí členské schůze nebo orgánu spolku hledí, jako by nebylo přijato** (jde o rozpor rozhodnutí s dobrými mravy, změnu stanov v rozporu s kogentními ustanoveními zákona a rozhodnutí v záležitosti, která nepatří do jeho působnosti), se podle § 1221 o. z. **použije i v poměrech společenství vlastníků** (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018, uveřejněné pod č. 84/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a ze dne 20. 7. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3352/2021, uveřejněné pod č. 43/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo jeho rozsudek ze dne 22. 2. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2275/2021). Rozhodnutí, na která se hledí, jako by nebyla přijata, jsou označována jako nicotná (nulitní), nevyvolávají žádné právní následky, nikoho nezavazují, nemohou konvalidovat. Z procesního hlediska pak vyplývá z § 90 odst. 1 z. ř. s., že zjiští-li soud v průběhu řízení o vyslovení neplatnosti orgánu právnické osoby, že na rozhodnutí se hledí, jako by nebylo přijato, **rozhodne i bez návrhu o tom, že o rozhodnutí orgánu nejde, aniž by musel současně zamítnout návrh na vyslovení jeho neplatnosti**. Rozhodnutí o tom, že o usnesení členské schůze nejde, lze vydat také tehdy, bylo-li právo na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze **uplatněno po marném uplynutí lhůt k podání návrhu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze** (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2016, sp. zn. 29 Cdo 1817/2016, uveřejněné pod č. 46/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Z citované judikatury pro poměry souzené věci vyplývá, že v řízení o vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek podle § 1209 odst. 1 o. z. je soud povinen z moci úřední řešit otázku, zda usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek není nicotné, tedy zda se nepříčí dobrým mravům, zda nemění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, či zda nebylo přijato v záležitosti, o které nemá tento orgán působnost rozhodnout. Zjistí-li, že tomu tak je, je povinen bez dalšího rozhodnout, že o usnesení shromáždění společenství vlastníků nejde. **Řečené platí i v případě, že návrh byl podán po uplynutí tříměsíční prekluzivní lhůty, neboť ani plynutí času nemůže zhojit tak závažné vady rozhodnutí Společenství**. Jestliže se tedy odvolací soud s poukazem na opožděné podání návrhu na zahájení řízení ve vztahu k usnesením přijatým na shromážděních Společenství konaných dne 18. 11. 2015 a dne 25. 9. 2018 nezabýval tím, zda svým obsahem nepřekračují působnost tohoto orgánu, je jeho právní posouzení v tomto směru neúplné, a tudíž nesprávné. Přitom dovolatelé překročením působnosti shromáždění Společenství argumentují od počátku řízení, neboť **konstantně tvrdí, že s ohledem na vymezení bytu v Prohlášení je lodžie jeho příslušenstvím, a tudíž jejich vlastnictvím, pročež o ní shromáždění Společenství není oprávněno rozhodovat (v této souvislosti poukazují na § 1194 odst. 1 ve spojení s § 1189 o. z.)**.“ (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1857/2023).
25. Z judikatury: „Naopak, odůvodnění napadeného usnesení Nejvyššího soudu, jakož i vrchního soudu a krajského soudu jsou srozumitelná a logicky vyvrací podstatu tvrzení stěžovatele. Ze samotného obsahu prohlášení vlastníka, jak jej parafrázuje stěžovatel v ústavní stížnosti, se nepodává nic, co by nasvědčovalo Shodu s prvopisem potvrzuje M. J.

excesu či svévoli obecných soudů při jejich interpretaci prohlášení vlastníka. **Naopak, i stěžovatelem citované znění části prohlášení vlastníka označuje balkony výslovně za společné prostory** (viz slova "tyto společné prostory"; blíže viz i bod 12 napadeného usnesení Nejvyššího soudu). Úvahy obecných soudů tak jsou srozumitelně odůvodněny a znění posuzovaného právního jednání se nepřičítá. Obecné soudy se rovněž vypořádaly s námitkou stěžovatele, že jeho povinnost podílet se na nákladech rekonstrukce balkonů je nemravná, protože jeho byt balkon nemá. To pro Ústavní soud značí, že se obecné soudy zabývaly skutečnou podstatou návrhových tvrzení stěžovatele a věc posoudily ve svém celkovém kontextu a nikoli mechanicky.“ (viz usnesení Ústavního soudu ČR sp. zn. I. ÚS 250/24).

26. Dle judikatury: „**Bude proto vždy záležet, zda vlastník v prohlášení podle § 4 ZVB vymezí okna jako součást jednotky či jako společnou část budovy.** Nebude-li prohlášení vlastníka podle § 4 ZVB obsahovat takovéto určení, **pak okna patří ke společné části budovy.** Nacházejí-li se totiž okna na chodbách, podestách, v kočárkárnách, sušárnách apod., jsou přístupná ze společných prostor v domě a je zjevné, že jsou určeny pro společné užívání, není tak pochyb, že jsou společnou částí budovy. **Protože však i okna přístupná jen z jediné jednotky jsou součástí vnějšího pláště domu (vnější konstrukce obvodových zdí domu), který lze nepochybně považovat za společnou část budovy, patří i ony – neurčil-li výslovně vlastník v prohlášení něco jiného – ke společné části budovy (domu).** Jen pro úplnost dovolací soud dodává, že závěr odvolacího soudu (jehož správnost dovolatelka nespochybnila) o neplatnosti Prohlášení v části týkající se „vnitřní a vnější strany“ oken, je správný a v podrobnostech lze na něj odkázat. **Jsou-li okna společnými částmi budovy, pak o jejich výměně přísluší rozhodnout shromáždění společenství vlastníků jednotek, k přijetí rozhodnutí o výměně oken postačuje podle § 11 odst. 5 věta druhá ZVB souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.** Usnesení, kterým shromáždění rozhodlo o výměně oken, se může přeblasovaný vlastník bránit jen postupem uvedeným v § 11 odst. 3 ZVB. Protože v řízení nebylo tvrzeno, že by takováto žaloba byla u soudu podána, nemůže být platnost usnesení přijatého dne 11. 5. 2006 shromážděním vlastníků jednotek, jímž bylo rozhodnuto o výměně oken, posuzována v tomto řízení (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, uveřejněný pod číslem 58/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek) a přijaté usnesení zavazuje i dovolatelku, která se po jeho přijetí stala vlastnící Bytové jednotky a vstoupila tak práv a povinností svého právního předchůdce.“ (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 413/2013).

27. Dle judikatury: „Odvolacímu soudu lze přisvědčit, že otázkou, kdy jsou okna, balkony, lodžie či terasy, vymezené v prohlášení vlastníka učiněném podle zákona č. 72/1994 Sb., společnou částí domu a kdy jsou součástí jednotky, se již Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích zabýval (kromě již výše citovaného rozsudku sp. zn. 26 Cdo 886/2013, srovnej dále např. rozsudek ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013) **a uzavřel v nich, že pro závěr, které části domu jsou společné ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 72/1994 Sb. [resp. po novele provedené zákonem č. 103/2000 Sb. § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb.] je významný zejména účel jejich užívání a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy, jen stavebně technické hledisko z pohledu zákona č. 72/1994 Sb. určující není.** Vždy tak záleží na tom, zda prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., případně smlouva o výstavbě (§ 17 zákona č. 72/1994 Sb.), **balkóny či lodžie vymezí jako součást jednotky, nebo jako společnou část budovy.** Rovněž lze odvolacímu soudu přisvědčit, že tyto právní závěry je třeba (*mutatis mutandis*) **aplikovat i v případě teras, které jsou – stejně jako balkóny a lodžie – uvedeny také v demonstrativním výčtu společných částí budovy (domu) v § 2 písm. e), resp. g) zákona č. 72/1994 Sb., a to i přesto, že některé prvky teras mohou být součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí.** Protože v projednávané věci byly terasy v prohlášení vlastníka uvedeny **jako součásti bytových jednotek,**

*není Terasa společnou částí domu, ale součástí jednotky (k níž patří) ve vlastnictví V. V. Z rozhodnutí Nejvyššího soudu však rovněž vyplývá, že některé stavební prvky lodžii mohou být součástí také hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy (viz např. výše citovaný rozsudek sp. zn. 26 Cdo 886/2013). Tento závěr se uplatní i u balkonů a teras. Hlavní konstrukce budovy musí být vždy společnými částmi domu, jedná se o části nezbytné pro zachování domu, mezi společné části je také řadil § 2 písm. g) [dříve písm. e)] zákona č. 72/1994 Sb. Kromě hlavních (vodorovných a svislých) konstrukcí je v tomto ustanovení uvedena také střecha. V rozsudku ze dne 14. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3434/2023, Nejvyšší soud také uvedl, že zákon sice pojem „hlavní svislé a vodorovné konstrukce“ blíže nedefinuje, nepochybně mezi ně patří vnější (obvodové) zdi, které vymezují stavbu v prostoru a oddělují ji od vnějšího prostředí, a stejně tak i stropy, které ji rozdělují na jednotlivá podlaží. **I když tedy balkony, lodžie či terasy mohou být součástí jednotky (vymezilo-li je tak prohlášení vlastníka budovy), neznamená to, že by hlavní konstrukce nebo střecha – jsou-li tyto stavební prvky jejich součástí – ztratily charakter společných částí a o jejich správě (opravách, údržbě, odstraňování vad atd.) rozhodoval jen vlastník jednotky, a nikoliv osoba odpovědná za správu domu (kterou je zpravidla společenství vlastníků).** Žalobce od počátku řízení tvrdí, že dům, v němž se nachází jeho jednotka a jednotka V. V., včetně Terasy, je atypický a terasy, které sice byly v prohlášení vymezeny jako součásti jednotek, mají také funkci střechy a tvoří cca 38 % celkové plochy střechy domu. Z žaloby a jeho tvrzení také vyplývá, že vady, jejichž odstranění se domáhá, se mají týkat (také) hlavních konstrukcí budovy, které jsou součástí Terasy, popř. části představující střechu. Tím se však odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) nezabýval a ani k těmto tvrzením neprovedl žalobcem navržené důkazy. **Přitom týkají-li se vady vskutku stavebních prvků představujících společné části, pak by byl ve sporu věcně pasivně legitimovaný žalovaný. Ten je totiž osobou odpovědnou za správu domu (§ 1190 o. z.). Do správy domu pak § 1189 odst. 1 o. z. zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. V odstavci 2 pak výslovně stanoví, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.**“ (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3135/2023).*

28. Dle judikatury: „Obecně lze dovozovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2359/2018, uveřejněný pod č. 91/2020 časopisu Soudní judikatura), že pro právní režim užívání společných prostor v rámci bytového spoluvlastnictví lze aplikovat zásadu přiměřenosti (proporcionality) stanovenou pro obsah vlastnického práva (§ 1012 o. z.), případně speciálně pro imise (§ 1013 o. z.), s tím, že vlastník jednotky nesmí užívat společné prostory takovým způsobem, kterým nad míru přiměřenou poměrům ztíží užívání těchto prostor ostatním vlastníkům jednotek. Jde-li však již o změny společné části domu (jako je tomu v projednávané věci), pak přímo ze zákona z ustanovení § 1175 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník, resp. o. z.) vyplývá, že vlastník jednotky společné části domu změnit nemůže (k pojmu společné části viz § 1160 o. z.). Otázkou, co se rozumí změnou (na) věci (zde společných částí domu), se Nejvyšší soud již zabýval v rozsudku ze dne 24. února 2015, sp. zn. 26 Cdo 4208/2014, v němž dovodil, že při absenci zákonné definice uvedeného slovního spojení je při jeho výkladu zapotřebí vycházet z významu, který je mu přisuzován v obecném jazyce, kde se jím chápe pozorovatelný, měřitelný nebo kvantifikovatelný rozdíl ve stavu nebo vlastnosti věci, jenž nastal během určitého časového úseku. Podle názoru dovolacího soudu je uvedený výklad slovního spojení změny (na) věci využitelný i v poměrech právní

Shodu s prvopisem potvrzuje M. J.

úpravy bytového spoluvlastnictví obsažené v občanském zákoníku, zejména v ustanovení § 1175 odst. 1 o. z. K řečenému pak zbývá jen dodat, že Nejvyšší soud již v rozsudku z 30. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018, uzavřel, že půjde-li o změnu společných částí domu, jsou k žalobě na odstranění neoprávněného zásahu, kterého se dopustil vlastník jednotky nebo osoba, která jednotku se souhlasem jejího vlastníka užívala, i v poměrech občanského zákoníku aktivně věcně legitimováni vedle společenství vlastníků také všichni vlastníci jednotek v domě. Se zřetelem k řečenému lze konstatovat, že vybudování venkovního přístupového ocelového schodiště z terasy (společné části domu) v úrovni 5. nadzemního podlaží na střechu domu, která je rovněž společnou částí domu, osazení střechy domu ocelovým zábradlím a částečné obložení uvedené terasy, nepochybně představuje změnu (zakládá již pozorovatelný rozdíl ve stavu před a po jeho provedení) společné části domu (terasy 5. nadzemního podlaží a střechy domu) ve smyslu § 1175 odst. 1 o. z. Otázka, zda uvedená změna měla současně charakter stavby, je pro účely právního posouzení věci podle citovaného ustanovení (i podle § 1042 o. z.) nerozhodná. Dotčené ustanovení (ani § 1042 o. z.) totiž s pojmem stavba nikterak neoperuje. Na vyřešení uvedené otázky tudíž napadené rozhodnutí nespočívá (nezávisí). **V projednávané věci současně není pochyb o tom, že šlo o změnu nežádoucí (nepřiměřenou obecně poměrům v bytových domech i konkrétně poměrům v předmětném domě), proti níž mohou ostatní vlastníci jednotek (zde žalobci a/ až k/), resp. společenství vlastníků (zde žalobce 1/) brojít žalobou na odstranění neoprávněného zásahu.** V této souvislosti je vzhledem k uplatněným dovolacím námitkám nutno zdůraznit, že odvolací soud se otázkou proporcionality (přiměřenosti) dovolatelčina zásahu do spoluvlastnického práva žalobců v konečném důsledku zabýval, byť nepřímou, v rámci úvahy, zda změna společných částí, jejíž odstranění je předmětem řízení, vyžadovala předchozí schválení ostatních vlastníků jednotek, resp. Společenství, či nikoli. **Jestliže dovodil, že takový souhlas byl k uvedené změně zapotřebí, přičemž dovolatelka jej neměla, lze vyloučit úvahu o přiměřenosti jejího zásahu do právního postavení ostatních vlastníků jednotek, neboť dotčeným jednáním vskutku nepřiměřeně zasáhla do jejich spoluvlastnického práva.** Dovatelčin odkaz na již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2359/2018, a dále na jeho rozsudek z 15. září 2021, sp. zn. 26 Cdo 1583/2021, nebyl zcela přiléhavý již se zřetelem k tomu, že zmíněná rozhodnutí poměřovala zásadou přiměřenosti (proporcionality) určité způsoby užívání společných částí, zatímco v posuzované věci šlo o **poměrně zásadní (předchozí souhlas společenství vlastníků vyžadující) změnu společných částí, tedy o diametrálně (zejména co do intenzity) odlišný zásah do práv ostatních vlastníků jednotek.**“ (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1627/2022).

29. Soud konstatuje, že co se týče toho, že v minulosti došlo k úpravě lodžií (zasklení či zamřížování) u předmětného domu (k.ú. xxx, obec xxx, č.p. xxx, xxx, xxx, xxx), pak obecně záleží na tom, jak je definováno vlastnictví lodžií v prohlášení vlastníka (a to zejména tam, kde jsou jednotky vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů, což je i tento případ). Pokud jsou lodžie společnou částí budovy, pak o jejich změně, tedy i o zasklení či zamřížování, může rozhodovat toliko SVJ a nikoliv vlastník jednotky. Pokud jsou lodžie součástí jednotky, pak o jejich změně rozhoduje vlastník jednotky a souhlas SVJ nepotřebuje [byť judikatura připouští i výjimky, a to pokud jsou dané lodžie součástí hlavní konstrukce či střechy nebo pokud se jedná o toliko výlučné užívání (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3135/2023 citované výše)]. V daném případě byly lodžie ve výlučném užívání vlastníků jednotek, kdy má soud za to, že si je mohou vlastníci měnit dle svého uvážení bez souhlasu SVJ, pokud se jedná toliko o mírné úpravy, které podstatně nezasahují do společných částí.

Nicméně vzhled domu byl chráněn zvlášť skrze stanovy (skrže čl. XIV odst. 4

Shodu s prvopisem potvrzuje M. J.

stanov účastníka), kdy souhlas se změnou vzhledu domu byl podmíněn souhlasem všech členů SVJ, kdy tento souhlas však nebyl žádnému z členů SVJ, kteří provedli zasklení či zamřížování lodžii, udělen. **Veškeré úpravy (zasklení či zamřížování) lodžii tak byly provedeny protiprávně a stávající existence zasklení či zamřížování lodžii je rovněž protiprávní** (dodatečné povolení ze strany členů SVJ k zamřížování či zasklení lodžii uděleno nebylo).

30. Pokud dojde k nezákonnému zásahu do domu, pak je namístě odstranit daný závadný stav – k tomu slouží žaloba na odstranění zásahu, resp. uvedení do původního stavu apod. (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1627/2022 citované výše). Žádoucí (zákonný) stav tak v daném případě je takový, že by žádná lodžie neměla být zasklená či zamřížovaná s tím, že odstranění zamřížování a zasklení by měli na své náklady provést vlastníci jednotek, u kterých k zasklení či zamřížování lodžii došlo. Pokud tak SVJ v rámci rekonstrukce fasády domu odstraní zamřížování a zasklení lodžii, tak se jedná toliko o uvedení do žádoucího (zákonného) stavu, kdy dokonce tímto postupem ušetří členové SVJ, kteří mají zasklené či zamřížované lodžie, finanční prostředky (náklady) na odstranění zasklení či zamřížování, neboť tyto náklady vynaloží v rámci rekonstrukce SVJ a nikoliv oni.
31. Z pohledu soudu je tak v rozporu s dobrými mravy, aby se z prostředků SVJ hradily příspěvky těm osobám, které v minulosti neoprávněně změnily vzhled domu skrze zamřížování či zasklení lodžii. Jinými slovy vlastníci, kteří nedodrželi znění zákona a neoprávněně si zasklili či zamřížovali lodžie, by dle rozhodnutí přijatého účastníkem na shromáždění dne 4. 11. 2024 byli odměněni 15 000 Kč oproti vlastníkům, kteří dodrželi znění stanov a bez souhlasu všech členů si lodžie nijak neupravili. **Takovýto postup je v příkrém rozporu s dobrými mravy.** Vlastníci jednotek, u kterých došlo k neoprávněnému zasklení či zamřížování, by naopak měli odstranit zasklení či zamřížování na své vlastní náklady, a nikoliv za demontáž provedenou na náklady SVJ být ještě finančně kompenzováni 15 000 Kč.
32. Soud tak rozhodl v souladu s § 1221 o. z. a § 245 o. z., že napadené rozhodnutí shromáždění účastníka ze dne 4. 11. 2024 se přičítá dobrým mravům, a tedy se na něj hledí, jako by nebylo přijato (viz výrok I. tohoto usnesení). Formulace výroku I. odpovídá znění § 90 zákona o zvláštních řízeních soudních (dle kterého má soud určit, že se „nejedná o rozhodnutí orgánu právnické osoby“).
33. Lze závěrem doplnit, že SVJ je oprávněno provádět stavební úpravy i v rámci jednotky (či jejího příslušenství), která je ve vlastnictví člena SVJ, a to pokud je to nutné pro úpravu společných částí, kdy uvedení jednotky (či jejího příslušenství) do původního stavu pak lze hradit z prostředků SVJ (tedy bylo by z pohledu soudu možné i poskytnout určitou finanční kompenzaci vlastníkům daných jednotek, viz judikatura: *„Jestliže při výkonu správy domu společenstvím vlastníků jednotek má v souvislosti s údržbou či opravou společných částí dojít k nezbytnému zásahu do stavebního stavu jednotky v domě (včetně zásahu do vlastním jednotkou vybudované části bytového jádra, jež z pohledu uvažované údržby či oprav nevybočuje z mezí standardního, obvyklého provedení, za účelem zajištění stavebního přístupu), jde stále o činnost v rámci údržby či opravy společných částí. ... Jestliže v rámci posuzované smlouvy o dílo byly společenstvím vlastníků jednotek sjednány též „vícepráce“ zahrnující nezbytné sjednání „stavebního přístupu“ k šachtě domu obsahující stoupačí vedení přes stěnu jednotek a následné uvedení jednotky do původního stavu, jde stále o činnost v rámci výkonu správy domu společenstvím, jež jako taková je (může být) hrazena zhotoviteli*

Shodu s prvopisem potvrzuje M. J.

z prostředků společenství. Předmětné usnesení takovou smlouvu schvalující proto z takového důvodu, z hlediska svého dopadu do vnitřních poměrů společenství, není nezákonné.“ (viz usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1750/2025, ze dne 10. 9. 2025). Nicméně toto se neuplatní v případě, kdy se jedná o odstranění neoprávněného zásahu do domu [neboť se odstraňuje závadný stav, který je v rozporu s právem], což je právě případ tohoto řízení.

34. Soud konstatuje, že v případě aplikace § 245 o. z. (zde pro rozpor s dobrými mravy), soud nemusí zkoumat, zda bylo dodrženo věcné, časové či osobní omezení uvedené v § 1209 odst. 1 o. z. (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1857/2023 citované výše). I pokud by však soud zkoumal naplnění omezení uvedených v § 1209 odst. 1 o. z., pak by zde byly tyto požadavky naplněny, kdy: (i) osobní omezení je naplněno tím, že navrhovatel je členem účastníka, který se zúčastnil shromáždění dne 4. 11. 2024 a hlasoval proti přijetí daného rozhodnutí, (ii) časové omezení je naplněno, když návrh na zahájení řízení byl podán do 3 měsíců od přijetí daného rozhodnutí a (iii) věcné omezení je rovněž naplněno, když se jedná o rozhodnutí, které ovlivní podstatně rozpočet SVJ (náhrada 15 000 Kč vůči vlastníkům jednotek, u nichž bude odstraněno zasklení či zamřizování lodžií, by SVJ vyšla na vyšší statisíce, popř. i přes milion korun, tedy se jedná o podstatný zásah do rozpočtu SVJ, srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky z 15. 3. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4567/2016 citované výše).
35. Co se týče působnosti SVJ k přijetí daného rozhodnutí, pak lze konstatovat, že SVJ má působnost jak dle zákona [viz § 1208 písm. e) bod 2 o. z.], tak dle stanov účastníka [viz čl. VI odst. 1 písm. e) bod 2 nových stanov a viz čl. VII odst. 3 písm. d) původních stanov] k rozhodování ohledně úprav a oprav společných částí domu. Tedy rozhodnutí o opravě fasády či její úpravě je v jeho působnosti. Pokud je v rámci opravy či úpravy fasády domu nutné, aby bylo zasaženo do částí domu, které jsou ve vlastnictví či výlučném užívání člena SVJ, pak je SVJ oprávněno rozhodovat i o tom, zda bude tato část domu uvedena do původního stavu (viz usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1750/2025, ze dne 10. 9. 2025 citované výše). Uvedení do původního stavu pak může být učiněno i tak, že vlastníku jednotky bude poskytnuta určitá částka s tím, že uvedení do původního stavu si zajistí následně vlastník sám. Shromáždění účastníka tak mělo působnost rozhodnout o příspěvku 15 000 Kč u jednotek, u kterých dojde k demontáži zasklení či zamřizování. Shromáždění SVJ má navíc jak dle zákona, tak dle nových i původních stanov účastníka možnost si vyhradit určité věci k rozhodování, nenáleží-li tyto věci do výlučné působnosti jiného orgánu – tedy SVJ by mohlo o dané věci rozhodnout i z tohoto hlediska (kdy SVJ nemusí zvlášť přijímat rozhodnutí, že si danou věc vyhrazuje do své působnosti k rozhodnutí, ale stačí o dané věci rovnou rozhodnout, viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1900/2024).
36. Ostatní namítané vady předmětného rozhodnutí nebyly pro soud podstatné (namítaná neplatnost kvůli nedostatkům v pozvánce), neboť soud již na základě rozporu s dobrými mravy uzavřel, že se nejedná o rozhodnutí orgánu právnické osoby (viz výrok I. tohoto usnesení). Vady způsobující toliko neplatnost daného rozhodnutí jsou tak pro rozhodnutí ve věci samé bezpředmětné (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2024, sp. zn. 26 Cdo 1857/2023: „...*že zjistí-li soud v průběhu řízení o vyslovení neplatnosti orgánu právnické osoby, že na rozhodnutí se hledí, jako by nebylo přijato, rozhodne i bez návrhu o tom, že o rozhodnutí orgánu nejde, aniž by musel současně zamítnat návrh na vyslovení jeho neplatnosti.*“).

37. Ohledně náhrady nákladů řízení soud rozhodl dle § 23 zák. č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních a § 142 o. s. ř. tak, že je přiznal navrhovateli, který byl v řízení zcela úspěšný (viz § 142 odst. 1 o. s. ř.).
38. Výše náhrady nákladů řízení byla stanovena s ohledem na to, že navrhovatel nebyl v řízení zastoupen advokátem na základě vyhl. č. 254/2015 Sb., dle které náleží navrhovateli za jeden úkon 300 Kč (viz § 2 odst. 3 vyhl. č. 254/2015 Sb.). Navrhovateli byla přiznána náhrada nákladů řízení za tyto úkony: (i) písemné podání ve věci samé ze dne 2. 2. 2025 (1 úkon) a (ii) účast na jednání nepřesahující 2 hodiny (1 úkon) – viz § 1 odst. 3 písm. a) a c) vyhl. č. 254/2015 Sb. Celkem tak bylo navrhovateli na náhradě nákladů řízení přiznáno 600 Kč (viz výrok II. tohoto usnesení).

Poučení:

Proti tomuto usnesení **lze** podat odvolání do **15 dní** od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soud zdejšího.

Nebude-li povinnost daná tímto usnesením plněna dobrovolně, lze se jejího splnění domáhat cestou výkonu rozhodnutí.

Praha 6. února 2026

Mgr. Ing. Tomáš Černý
soudce