

# USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem Mgr. Janem Koberou ve věci

navrhovatelů:                   **a) Z. H.**, narozen dne xxx  
bytem xxx

**b) Dr. D. N., Ph.D.**, narozen dne xxx  
bytem xxx

oba zastoupeni advokátem Mgr. Pavlem Poupětem  
sídlem Braunerova 514/1, 180 00 Praha 8

za účasti:                   **Společenství            vlastníků            Xxx,**                    IČO            xxx  
sídlem Xxx, xxx  
zastoupen advokátem Mgr. Jakubem Vavříkem  
sídlem Sokolovská 438/45, 180 00 Praha 8

**o vyslovení neplatnosti rozhodnutí ze dne 11. 4. 2022**

**takto:**

- I.            Řízení o návrhu navrhovatele b) **se zastavuje.**
- II.            **Zamítá se** návrh na určení, že souhlas účastníka udělený výborem účastníka v Praze dne 11. 4. 2022 se stavebními úpravami a nástavbou dokončené stavby za účelem užívání stavby, jednotek č. xxx a xxx, Xxx, stavebníkem M. K., je neplatný.
- III.            Navrhovatelé **jsou povinni** zaplatit účastníkovi náhradu nákladů řízení ve výši 18 694,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce účastníka.

**Odůvodnění:**

1. Navrhovatelé uvedli, že jsou členy účastníka. V budově byly fakticky zahájeny a provedeny ze strany pana M. K. úpravy a stavební práce, které byly však provedeny v rozporu se zákonem a v rozporu se stanovami účastníka. Stavební úpravy byly provedeny neoprávněně, jelikož stavebník neměl a nemá potřebný souhlas všech spoluvlastníků budovy se stavebními úpravami společných částí budovy. Uvedenými stavebními pracemi došlo k významnému zásahu do společných částí budovy. Žádná smlouva o výstavbě však uzavřena nikdy nebyla. Stavebník si neoprávněně na úkor ostatních členů SVJ uzmul společné části budovy a zasáhl do společných částí budovy. Stavebník dále porušil stanovy SVJ, kdy dle čl. 6. odst. 14 stanov se vyžaduje k přijetí usnesení o změně stavby souhlasu všech členů SVJ (v případech, kdy dojde ke vnitřnímu uspořádání budovy, což zde došlo). Stavební úpravy byly provedeny bez stavebního povolení. Ze znaleckého posudku vyhotoveného Ing. Arch. Jiřím Musálkem vyplývá, že navrhovatelé a) byla pracovními pracemi způsobena škoda ve výši 1 173 000 Kč (znehodnocení jednotky). Ze strany SVJ nebyly provedeny žádné kroky ke sjednání nápravy, a to ani přes žádosti navrhovatelů či i dalších členů SVJ. Naopak výbor SVJ vyslovil se stavebními úpravami souhlas vlastníka stavby ve smyslu § 184a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stav. zákon“), ačkoliv k tomu nebyl udělen souhlas všech vlastníků budovy, jak je vyžadováno stanovami. Souhlas byl udělen písemně mimo schůzi či zasedání shromáždění SVJ. Udělením souhlasu se stavebními úpravami stavebníka v budově, který písemně udělil výbor SVJ jakožto statutární orgán SVJ dne 11. 4. 2022, došlo k závažnému a mimořádnému zásahu do postavení navrhovatelů jakožto spoluvlastníků budovy. Účastníkům schůze SVJ, konané dne 13. 4.

Shodu s prvopisem potvrzuje K.J..

2022, bylo výborem SVJ sděleno, že k přijetí souhlasu stačí nadpoloviční většina všech členů společenství. Účastníci schůze byli však uvedeni v omyl, jelikož nadpoloviční většina postačuje pouze v případě, kdy se jedná o modernizaci, rekonstrukci a opravy společných částí domu a pozemku, ačkoliv v tomto případě ani k jedné z výše uvedené možnosti nedošlo. Navrhovatelé jsou přesvědčeni, že postup výboru SVJ týkající se stavebních úprav je i v rozporu s dobrými mravy a zákonnými povinnostmi výboru SVJ jakožto statutárního orgánu, který má hájit oprávněné zájmy SVJ jako takového, tak i jeho jednotlivých členů. Bezdůvodně však dochází ke zvýhodňování stavebníka na úkor ostatních členů SVJ – spoluvlastníků budovy, a to přesto, že byl na tuto skutečnost výbor SVJ opakovaně upozorňován. Výbor SVJ by jako řádný hospodář měl požadovat vůči stavebníkovi zjednaní nápravy a uvedení stavu do souladu se stanovami SVJ a občanským zákoníkem. K tomu však dosud i přes písemné výzvy nedošlo, naopak dle vyjádření výboru SVJ je postup stavebníka v pořádku. Výbor SVJ i přes žádost navrhovatelů nedodal ani nesdělil konkrétní okolnosti, na základě čeho a jakým způsobem byl souhlas SVJ ze dne 11. 4. 2022 se stavebními úpravami stavebníka procesně konkrétně udělen (zda proběhlo hlasování v rámci výboru SVJ, zda bylo vydáno před udělením souhlasu rozhodnutí o jeho udělení apod.). Z toho důvodu považují navrhovatelé samotný písemný souhlas SVJ ze dne 11. 4. 2022 za rozhodnutí výboru SVJ, proti kterému podávají tuto žalobu na vyslovení neplatnosti.

2. Účastník uvedl, že návrh navrhovatelů je třeba zamítnout již s ohledem na formulaci petitu. Z petitu návrhu na zahájení řízení vyplývá, že navrhovatelé se domáhají vyslovení neplatnosti souhlasu společenství vlastníků uděleného výborem v Praze dne 11. 4. 2022 jako souhlasu vlastníka stavby ve smyslu § 184a stav. zákona. Jinými slovy se domáhají vyslovení neplatnosti právního jednání učiněného SVJ a nikoli neplatnosti rozhodnutí výboru. Pokud jde o argumentaci navrhovatelů článkem 6 odst. 14 stanov, tato je zcela nepřiléhavá. Je zjevné, že stavební práce ze strany stavebníka, pana K.a, nejsou pracemi, které by dle uvedeného ustanovení vyžadovaly souhlas všech členů SVJ – předmětnými stavebními pracemi nedojde a nedošlo ke změně užívání celého bytového domu, ani se nejedná o případ, kdy by se měnila velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, jelikož předmětnými pracemi se nezvětšuje výměra jednotek, nýbrž dochází pouze k rekonstrukci společných prostor, a to půdy, jež je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka předmětné jednotky – takto jako společná část je jasně vymezená prohlášením vlastníka. K takovým stavebním úpravám pak dle stanov postačí souhlas nadpoloviční většiny členů SVJ. Jelikož se stavebními pracemi stavebníkovi vyslovila souhlas většina členů SVJ (což ani navrhovatelé nijak nezpochybnili), byly podmínky pro provedení stavebních prací z hlediska stanov i zákona naplněny. Z uvedeného důvodu (nemění se velikost podílů na společných částech, pouze se rekonstruují společné části) nebyla ani nutnost uzavírat smlouvu o výstavbě. Návrh na zahájení řízení ze strany navrhovatelů je zcela nedůvodný a nelze mu vyhovět.
3. V doplnění svého vyjádření účastník uvedl, že vyvinul snahu odstranit spor dohodou všech zúčastněných stran, tedy navrhovatelů, své osoby a pana M. K.. V rámci jednání konaného v kanceláři právního zástupce účastníka pan M. K. sdělil následující skutková tvrzení: 1) Pan K. se ještě před uzavřením kupní smlouvy, kterou koupil od Xxx s.r.o. jednotky č. xxx a xxx v k.ú. xxx, obci Praha, dohodl s panem T. S. na průběhu a podobě stavebních úprav, které pan K. provede; 2) Účastník zastoupen fakticky panem S., který od vzniku účastníka až do 20. 4. 2022 fakticky jednal jménem účastníka, udělil panu K. souhlas s prováděním stavebních úprav, a to v rozsahu plánů předložených panem K.; 3) Jediným vlastníkem všech jednotek v rozhodné době, kdy byl souhlas udělen, byla společnost Xxx s.r.o. a tedy pan K. disponoval souhlasem 100% všech vlastníků jednotek. Účastník výše uvedená tvrzení ověřil z dostupných dokumentů a považuje tvrzení pana K.a za pravdivá, a tedy tvrdí, že: 1) Pan K. se dohodl s Xxx s.r.o. (fyzicky s jednatelem panem T. S.) na průběhu a podobě stavebních úprav, které pan K. provede; 2) Xxx s.r.o., jakož i účastník, oba zastoupeni fakticky panem S. (který od vzniku účastníka až do 20. 4. 2022 fakticky jednal jménem účastníka a jednal i jménem Xxx s.r.o.), udělili panu K. souhlas s prováděním stavebních úprav, a to v rozsahu plánů předložených panem K., tedy tak, jak tyto stavební úpravy byly fakticky

provedeny; 3) Jediným vlastníkem všech jednotek v rozhodné době, kdy byl souhlas udělen, byla společnost Xxx s.r.o. a tedy účastník pro svůj souhlas projevený panu K. disponoval souhlasem 100% všech vlastníků jednotek v rozhodné době. Navrhovatelé se svým návrhem domáhají určení, že souhlas udělený výborem dne 11. 4. 2022 se stavebními úpravami je neplatný. Souhlas všech vlastníků jednotek v budově č.p. 799, jakož i souhlas účastníka se stavebními úpravami (jakkoli nejde o úpravy samotných jednotek, ale společných částí) byl dán již v únoru 2021, když proti rozhodnutí z února 2021 žádný člen účastníka nebrojil. Rozhodnutí o udělení souhlasu z února 2021 není napadeno touto žalobou a navrhovatelé, jelikož nebyli členy účastníka v rozhodné době, ani nejsou aktivně legitimováni jej napadat. Podstatná pak je zejména ta skutečnost, že i pokud by případně byli navrhovatelé úspěšní v tomto řízení, nic by jejich úspěch na jejich pozici nezměnil. Navrhovatelé tak evidentně postrádají zájem hodný právní ochrany a nejsou legitimováni k podání návrhu.

4. Soud na základě provedeného dokazování zjistil následující skutkový stav:
5. Navrhovatel a) je vlastníkem jednotky č. xxx, pan M. K. vlastní jednotky xxx a xxx, všechny tři jednotky jsou jiným nebytovým prostorem (*výpis z KN*). Všechny tři jednotky jsou umístěny v 1. NP, vlastník jednotek č. xxx a xxx má právo výlučného užívání k části půdního prostoru nacházejícího se nad jednotkami xxx, xxx a xxx (*prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci*).
6. Dle článku VI bod 14 stanov účastníka: „*K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby (mysleno celého bytového domu) a o změně stavby (mysleno celého bytového domu) je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu a pozemku, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, postačuje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.*“ (*stanovy*).
7. Dne 23. 8. 2021 vydal stavební úřad výzvu k bezodkladnému zastavení stavebních prací (*výzva*), na den 21. 9. 2021 stavební úřad nařídil kontrolní prohlídku (*výzva*). Dne 22. 11. 2021 stavebník doručil stavebnímu úřadu žádost o dodatečné stavební povolení (*žádost*), usnesením ze dne 8. 12. 2021 stavební úřad přerušil řízení o odstranění stavby (*usnesení*).
8. Dne 11. 4. 2022 Ing. Z. T. jako předseda výboru účastníka podepsal souhlas vlastníka stavby ve smyslu § 184a stav. zákona s tím, že účastník souhlasí se stavebním záměrem „stavební úpravy a nástavba dokončené stavby, jednotek č. xxx a č. xxx, Xxx, stavebníkem M. K. – vlastníkem jednotek“ (*souhlas*).
9. Na shromáždění účastníka dne 13. 4. 2022 byla v rámci bodu 8 probírána výstavba pana K.a a bylo hlasováno o dalším postupu. Bylo tvrzeno, že k vydání stavebního povolení postačí nadpoloviční souhlas vlastníků. Vlastníci byli informováni o tom, že pan K. předložil písemné souhlasy cca 60 % vlastníků. Na základě splnění podmínek byl panu K. dán písemný souhlas SVJ potřebný pro vydání stavebního povolení (*zápis ze shromáždění*).
10. Dne 7. 6. 2022 navrhovatelé zaslali účastníci předžalobní výzvu (*výzva*).
11. Z ostatních provedených důkazů soud nic podstatného pro rozhodnutí ve věci samé nezjistil. Soud nedoplnil dokazování o výslechy M. K. a T. S., neboť tvrzenou skutečnost, že byl souhlas vlastníka dle § 184a stav. zákona udělen již v únoru 2021 nepokládal za rozhodnou (viz níže).
12. Zjištěný skutkový stav soud posoudil po právní stránce takto:
13. Navrhovatel b) vzal při ústním jednání dne 27. 1. 2023 před zahájením jednání ve věci samé svůj návrh zpět s tím, že navrhovatel a) na návrhu nadále trvá. S ohledem na zpětvzetí proto soud ve vztahu k navrhovateli b) zastavil dle § 1 odst. 3 z. ř. s., § 96 odst. 2 o. s. ř. (výrok I).
14. Předmětem návrhu je vyslovení neplatnosti navrhovateli označeného „rozhodnutí“ výboru společenství vlastníků. Dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. 27 Cdo 4639/2018: „*Platnost rozhodnutí výboru jakožto statutárního orgánu společenství vlastníků (§ 1205 odst. 1 věta*

*druhá o. z.), popř. dalších (stanovami zřízených) orgánů společenství vlastníků (§ 1205 odst. 1 věta třetí o. z.), lze posuzovat toliko v řízení o návrhu na vyslovení neplatnosti tohoto rozhodnutí, podaném vlastníkem jednotky, popř. (výjimečně) jinou osobou mající na požadovaném určení zájem hodný právní ochrany, v souladu s § 258 a násl. o. z. Oprávněná osoba se může domáhat vyslovení neplatnosti rozhodnutí volených orgánů společenství vlastníků (postupem podle § 1221 a § 258 až 260 o. z.) pouze v případech, kdy je pro to důležitý důvod.“*

15. Dle § 258 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.“*
16. Dle § 259 o. z.: *„Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.“*
17. Navrhovateli napadený písemný souhlas ve smyslu § 184a stav. zákona byl vydán dne 11. 4. 2022, návrh byl tedy k soudu dne 11. 7. 2022 v zachovalé prekluzivní lhůtě ve smyslu § 259 o. z.
18. Soud se dále zabýval otázkou jaká je povaha aktu výboru společenství vlastníků ze dne 11. 4. 2022, když návrhem dle § 258 o. z. lze napadnout platnost rozhodnutí výboru, příp. jiných orgánů společenství vlastníků.
19. Dle § 184a odst. 1 stav. zákona: *„Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.“*
20. Komentář ke stavebnímu zákonu (Stavební zákon. Praktický komentář, Wolters Kluwer (ČR), Praha 2021) pak uvádí: *„[P]okud se má jednat o změnu dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví, dokládá vlastník jednotky souhlas společenství vlastníků. Změna se však musí týkat společných částí domu, protože jen k nim může společenství vlastníků jednotek uplatňovat vlastnické právo. Co se týká změny pouze v rámci jednotky, bez zásahu do společných částí, není souhlas společenství vlastníků zapotřebí, protože podle § 1175 odst. 1 obč. zák. má vlastník jednotky právo svobodně spravovat, vylučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Stavební zákon neobsahuje podrobnější náležitosti souhlasu podle § 184a. Zcela nepochybně pro něj budou platit obecné náležitosti právního jednání (vůle, projev, shoda vůle s projevem). Mělo by z něj být zřejmé, kdo ho činí a ke jakému konkrétnímu záměru ho činí. Zákon do jisté míry upravuje formu, když předepisuje, že souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu. Je tedy patrné, že souhlas musí být písemný. Nebude-li souhlas učiněn na situačním výkresu, nebude se jednat o souhlas ve smyslu § 184a stavebního zákona a stavební úřad jej nebude moci akceptovat. Důvodem vyznačení na situačním výkresu je, že právě tento výkres by měl dát nejlepší odpověď na to, do jaké míry záměr zasáhne do vlastnických práv vlastníka pozemku či stavby. Z povahy souhlasu jako jednostranného právního jednání také plyne, že souhlas lze kdykoli odvolat.“*
21. Z výše uvedeného je zřejmé, že tzv. souhlas dle § 184a stavebního zákona je jednostranným právním jednáním, přičemž v případech změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví, která se dotýká společných částí domu, předkládá stavebník (vlastník jednotky) písemný souhlas společenství vlastníků (nebo správce). Statutárním orgánem účastnice je výbor, který dne 11. 4. 2022 předmětné právní jednání učinil, tj. dal písemný souhlas s předmětnými stavebními úpravami (při písemném právním jednání zastupuje společenství předseda výboru samostatně, nebo v jeho zastoupení místopředseda výboru a jeden člen výboru). Navrhovatelé se domáhají určení, že souhlas účastníka udělený výborem SVJ dne 11. 4. 2022 s předmětnými stavebními úpravami je neplatný. Fakticky tak navrhovatelé nenapadají „rozhodnutí“ orgánu SVJ, ale právní jednání – souhlas dle § 184a stavebního zákona udělený statutárním orgánem. Ve smyslu shora citovaných ustanovení má zdejší soud za to, že dle § 258 a násl. o. z. se navrhovatelé mohou domáhat pouze přezkumu rozhodnutí výboru, nikoliv však vyslovení neplatnosti projevu vůle – právního jednání učiněného statutárním orgánem. S ohledem na tento závěr proto soud návrh zamítl, neboť

napadený souhlas dle § 184a stav. zákona není rozhodnutím orgánu spolku (výboru) ve smyslu § 258 o. z. (výrok II).

22. O nákladech řízení mezi účastníky bylo ve vztahu mezi navrhovatelem b) a účastníkem rozhodnuto podle § 1 odst. 3 z. ř. s., § 146 odst. 2 věta první o. s. ř., když navrhovatel b) v důsledku zpětvzetí procesně zavinil zastavení řízení. O nákladech mezi navrhovatelem a) a účastníkem bylo rozhodnuto dle § 1 odst. 3 z. ř. s., § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť účastník měl v řízení vůči navrhovateli a) plný úspěch. Účastníku tak náleží náhrada nákladů řízení spočívající v odměně právního zástupce, který je advokátem, za 4,5 úkonu právní služby po 3 100 Kč dle § 9 odst. 4 písm. c) vyhl. č. 177/1996 Sb. (příprava a převzetí právního zastoupení, vyjádření ve věci ze dne 11. 10. 2022, účast na ústním jednání dne 2. 12. 2022 – nezahájeno jednání ve věci – 1/2 úkonu, vyjádření ze dne 26. 1. 2023, účast na ústním jednání dne 27. 1. 2023), 5 režijních paušálech za úkony právní služby po 300 Kč, vše podle vyhl. č. 177/1996 Sb. (celkem 15 450 Kč) a 21% DPH z odměny za zastupování a náhrad podle § 137 odst. 3 o. s. ř. ve výši 3 244,50 Kč, neboť advokát účastníka je plátcem DPH, celkem tedy 18 694,50 Kč. Platební místo soud určil dle § 1 odst. 3 z. ř. s., § 149 odst. 1 o. s. ř., lhůtu dle § 1 odst. 3 z. ř. s., § 160 odst. 1 o. s. ř. (výrok III).

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání a to do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li navrhovatelé povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedené lhůtě, může se účastník domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí či nařízení exekuce.

Praha 27. ledna 2023

Mgr. Jan Kobera, v. r.  
samosoudce