



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Veroniky Juříčkové a soudců Tomáše Langáška a Filipa Dienstbiera v právní věci žalobkyně: **A. F.**, zastoupená Mgr. Ing. Janem Drobným, advokátem, sídlem Breitfeldova 704/1, Praha 8, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, **za účasti: I) J. K., II) V. M., III) M. P.**, zastoupený JUDr. Tomášem Leuchterem, advokátem, sídlem Mikulandská 122/4, Praha 1, **IV) MgA. T. M.**, týkající se žaloby proti rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 2. 2016, č. j. MHMP 289981/2016, sp. zn. S-MHMP 1493347/2015/STR, ve znění opravného rozhodnutí ze dne 18. 3. 2016, č. j. MHMP 457120/2016, sp. zn. S-MHMP 14963347/2015/STR/Ca, o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 2. 2021, č. j. 6 A 98/2016 - 93,

**t a k t o :**

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 2. 2021, č. j. 6 A 98/2016 - 93, **se ruší** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení případu**

[1] Dne 18. 1. 2013 požádali stavebníci Ing. arch. M. P., J. K., V. M., T. M., M. P. a E. K. o dodatečné povolení „*změny stavby - bytového domu č.p. X na pozemku parc. č. X v kat. území X v rozsahu: výměna technologie stávající kotelny v přízemí ze stávajícího výkonu 260 kW na 70 kW, čímž vznikla technologická místnost s odběrným plynovým zařízením, spočívající v osazení dvou plynových kotlů o celkovém výkonu 70 kW s odkouřením stávajícího tělesa a osazení zásobníku TUV při celkové roční spotřebě 14 500 m<sup>3</sup>/rok, a to pouze pro bytové jednotky č. XA, XB, XC, XD, XE a XF*“. Úřad městské části Praha 4 (dále jen „stavební úřad“) stavbu realizovanou ve společných částech bytového domu (s vymezenými bytovými a nebytovými jednotkami) dodatečně povolil rozhodnutím ze dne 4. 6. 2015, č. j. P4/073956/15/OST/LAXA, sp. zn. P4/005902/13/OST/LAXA. Žalobkyně (jako vlastnice bytové jednotky, která není vytápěna novou technologií kotelny) s provedenou stavbou nesouhlasila a proti dodatečnému povolení stavby podala odvolání. Žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím (ve znění opravného rozhodnutí) změnil prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu tak, že nahradil identifikační údaje jednoho

ze stavebníků údají o nové vlastníci jedné z bytových jednotek, která vlastnictví k jednotce nabyla v průběhu řízení. Ve zbytku rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

[2] Žalobkyně napadla rozhodnutí žalovaného žalobou, které Městský soud v Praze vyhověl v záhlaví označeným rozsudkem, a rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V odůvodnění rozsudku městský soud uvedl, že se nemůže ztotožnit se závěrem správních orgánů, že provedení specifikované stavby bylo vlastníky odsouhlaseno v souladu se zákonem. Městský soud ve správním spisu postrádal doklad o právu provést stavbu ve smyslu § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2017. Žádný z dokumentů předložených stavebníky v řízení dle městského soudu neprokázal souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, požadovaný § 11 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

[3] Městský soud nepovažoval za dostatečný doklad o právu provést stavbu ani usnesení shromáždění vlastníků jednotek zachycené v zápisu ze 4. schůze shromáždění, konané dne 11. 7. 2012, dle kterého: „*Vlastníci schvalují umístění vlastních technologických zařízení pro vytápění bytových jednotek XA, XB, XC, XD, XE, XF prostřednictvím jednoho etážového okruhu společného pro všechny výše jmenované jednotky v provozní místnosti v přízemí domu*“ (dále též „sporné usnesení“). Městský soud uvedl, že sporné usnesení sice bylo schváleno 100 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, hlasování však byli přítomni vlastníci s celkovým podílem na společných částech domu ve výši 62,689 %, což nebyl dle městského soudu dostatečný podíl z hlediska zákona o vlastnictví bytů. Městský soud proto uložil žalovanému, aby se v dalším řízení podrobně zabýval tím, zda některý z dalších dokumentů (předložených stavebníky vedle sporného usnesení) představuje doklad prokazující právo provést stavbu.

[4] Městský soud tak v napadeném rozsudku dovodil, že stavební úřad je povinen zkoumat, zda usnesení shromáždění vlastníků jednotek schvalující stavební úpravy společných částí domu bylo přijato potřebným počtem hlasů a zda bylo dodrženo zákonem stanovené kvorum pro jeho přijetí. V této souvislosti poukázal na skutečnost, že stavební úřad sice není oprávněn přezkoumávat okolnosti přijímání usnesení shromáždění vlastníků jednotek (např. to, zda došlo k řádnému svolání shromáždění nebo řádnému zařazení věci jako bodu programu), nicméně za účelem posouzení dostatečnosti podkladu vyžadovaného § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona se stavební úřad musí zabývat tím, zda usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato počtem hlasů potřebným pro schválení stavebních úprav, tedy tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků jednotek v domě (§ 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů).

## II. Kasační stížnost a další vyjádření

[5] Žalovaný (dále jen „stěžovatel“) podal proti rozsudku městského soudu kasační stížnost, v níž namítal nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky týkající se prokázání (resp. neprokázání) práva provést stavbu dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Stěžovatel byl přesvědčen, že sporné usnesení shromáždění vlastníků jednotek, přijaté dne 11. 7. 2012, představuje dostatečný doklad prokazující právo uvedenou stavbu provést. Sporné usnesení bylo přijato (schváleno) příslušným orgánem společenství vlastníků jednotek a žalobkyně jej nenapadla žalobou u soudu rozhodujícího v občanském soudním řízení. S odkazem na právní úpravu obsaženou v obchodním zákoníku a úpravu obchodních korporací stěžovatel dovodil, že nenapadení sporného usnesení shromáždění vlastníků jednotek u soudu v prekluzivní lhůtě znamená, že stavební úřad v řízení správně vycházel z usnesení, které je platné a kterým byl záměr stavby schválen. Správní orgány nemají dle stěžovatele pravomoc zkoumat,

pokračování

zda bylo shromáždění vlastníků jednotek usnášeníschopné a zda usnesení bylo přijato potřebnou většinou hlasů.

[6] Žalobkyně ve vyjádření ke kasační stížnosti upozornila, že stěžovatel si musel být po celou dobu průběhu správního řízení vědom toho, že otázka souhlasu s provedením stavby (umístěním technologických zařízení pro vytápění bytových jednotek) byla předmětem sporu. Tuto skutečnost však zcela pominul a považoval za prokázané okolnosti nemající oporu v dokumentech předkládaných stavebníky, na což žalobkyně v průběhu řízení opakovaně poukazovala. Žalobkyně připomněla znění rozhodné právní úpravy (zákona o vlastnictví bytů i stavebního zákona) a upozornila, že v daném případě nelze užít pozdější právní úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku. Odmítla názor stěžovatele, že se jako „přehlasovaná“ vlastnice mohla a měla dovolávat neplatnosti sporného usnesení shromáždění vlastníků jednotek u soudu v občanském soudním řízení. Dle žalobkyně k přijetí sporného usnesení nedošlo, neboť na shromáždění nebyla přítomna dostatečná (tříčtvrtinová) většina všech vlastníků jednotek. Zápis ze shromáždění obsahuje chybný závěr, který nemohl být důvodem pro podání žaloby v občanském soudním řízení. Dle žalobkyně obsahuje zápis chybu v psaní, kterou nelze podřadit pod *důležitý důvod* vyžadovaný zákonem o vlastnictví bytů k úspěšnosti žaloby. Dle jejího názoru nelze připustit stav, kdy by v případech obdobných nyní souzené věci bylo nezbytné napadat přijatá usnesení žalobou u soudu rozhodujícího v občanském soudním řízení. Takový výklad by byl v rozporu se zásadou, že právo nemůže povstat z bezpráví a obecně též v rozporu s principy právního státu. Na ukázkových příkladech žalobkyně argumentovala, že nelze připustit výklad umožňující platnost zjevně falešných usnesení přijatých na zinscenovaných shromážděních, nedojde-li k jejich napadení u soudu. Žalobkyně připustila, že v případě některých vad hlasování či jiných vad (vztahujících se např. k řádnému svolání shromáždění) může být pro správní orgány složité je odhalit. V tomto konkrétním případě však žalobkyně na vadu po celou dobu řízení správní orgány upozorňovala. Dle žalobkyně přezkum kvality listinných důkazů předložených ve správním řízení není nepřijatelným zásahem do soukromoprávní sféry, nýbrž naplněním principů zákonnosti a materiální pravdy. V opačném případě by správní orgány mohly posuzovat pouze formální stránku podkladových dokumentů bez ohledu na jejich obsah a vznesené námitky.

[7] Z osob zúčastněných na řízení se ke kasační stížnosti vyjádřil pouze pan M. P. (osoba zúčastněná na řízení III). Ve vyjádření se zabýval otázkami nesouvisejícími s předmětem sporu (věnoval se prohlášení vlastníka jednotek ze dne 6. 12. 2011, nepotřebnosti stavebního povolení ani ohlášení a šikanóznímu výkonu práva ze strany žalobkyně). S obsahem kasační stížnosti se ztotožnil a poukázal též na nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku městského soudu pro nedostatek důvodů.

### III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[8] Nejvyšší správní soud kasační stížnost posoudil a dospěl k závěru, že je důvodná.

[9] V projednávané věci je mezi účastníky řízení předmětem sporu otázka, zda jsou správní orgány ve stavebním řízení (v souzené věci v řízení o dodatečném povolení stavby) oprávněny, resp. povinny zkoumat, zda usnesení shromáždění vlastníků jednotek schvalující stavební úpravy společných částí domu bylo přijato dostatečným počtem hlasů (zákonem požadovanou většinou).

[10] Úvodem Nejvyšší správní soud podotýká, že je to společenství vlastníků jednotek, kdo je oprávněn rozhodovat ve věcech spojených se správou a provozem společných částí domu, v nichž byla v nyní projednávané věci stavba výměny technologie kotelny realizována (§ 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Společenství tak činí prostřednictvím svého nejvyššího orgánu -

shromáždění vlastníků jednotek (§ 9 odst. 7, 8 téhož zákona), a to formou usnesení, k jehož přijetí je třeba kvalifikovaná tříčtvrtinová většina hlasů (§ 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů). Žalobkyně rozporovala platnost sporného usnesení shromáždění vlastníků jednotek, když se v žalobě dovolávala nedostatečné většiny při jeho přijímání.

[11] Podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů platilo, že *ke přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.*

[12] Na posuzovaný případ dále dopadá stavební zákon, ve znění účinném do 31. 12. 2017, tedy ve znění před novelizací provedenou zákonem č. 225/2017 Sb. Podle tehdejšího znění § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona platilo, že stavebník připojí k žádosti o stavební povolení *doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“).* Citované ustanovení se podle § 129 odst. 3 stavebního zákona vztahuje rovněž na případ dodatečného povolení stavby, o který se jedná v nyní souzené věci.

[13] Nejvyšší správní soud se v nedávné době podrobně zabýval výkladem pozdější (novelizované) právní úpravy stavebního zákona (ve znění účinném od 1. 1. 2018), kdy stavebník k žádosti o stavební povolení připojuje již jen souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a stavebního zákona, který za společenství vlastníků jednotek uděluje pověřený člen výboru nebo předseda. Ve stavebních řízeních proto již není třeba předkládat příslušné usnesení shromáždění vlastníků jednotek (viz k tomu rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020 - 47, body [33] a [34]).

[14] V citovaném rozsudku se však Nejvyšší správní soud vyjádřil také k dřívější právní úpravě (dopadající na nyní souzený případ), když připomněl, že *„až do 31. 12. 2017 by muselo společenství vlastníků k žádosti o stavební povolení přiložit jako doklad o právu rozhodnutí shromáždění. Otázka jeho platnosti tudíž byla pro stavební řízení relevantní. Do působnosti stavebních úřadů nicméně nespádalo zabývat se námitkou neplatnosti takového rozhodnutí, neboť přezkum rozhodnutí shromáždění náležel a dosud náleží pouze civilním soudům“* (viz bod [38], pozn.: zvýraznění podtržením doplnil Nejvyšší správní soud). Přezkum platnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek správními orgány a následně správními soudy ostatně Nejvyšší správní soud odmítl ve své rozhodovací činnosti opakovaně již dříve (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2021, č. j. 9 As 262/2020 - 30, bod [20]; rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 3. 2021, č. j. 10 As 336/2019 - 46, bod [13]).

[15] Z judikatury Nejvyššího správního soudu tedy vyplývá, že otázka platnosti usnesení sice byla dle dřívější právní úpravy účinné do 31. 12. 2017 pro stavební řízení relevantní, avšak platnost usnesení nemohly posuzovat samy správní orgány. Platnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek byla pro stavební řízení vždy relevantní z toho hlediska, zda usnesení příslušného obsahu bylo přijato nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek a stavebnímu úřadu předloženo, zda nebyla vyslovena jeho neplatnost soudem, či případně ještě neběží prekluzivní lhůta pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti v občanském soudním řízení (§ 11 odst. 3 věta třetí a čtvrtá zákona o vlastnictví bytů). Pokud taková lhůta běžela, stavební úřad měl vyzvat osobu, která v řízení platnost usnesení zpochybnila, k podání příslušné žaloby v občanském soudním řízení [§ 57 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád] a řízení přerušit (§ 57 odst. 2 a § 64 správního řádu).

pokračování

[16] V nyní souzené věci je z porovnání data přijetí sporného usnesení (11. 7. 2012) a data zahájení řízení o dodatečném povolení stavby (18. 1. 2013) zřejmé, že prekluzivní šestměsíční lhůta pro podání žaloby na prohlášení neplatnosti sporného usnesení soudem v době řízení o dodatečném povolení stavby již uplynula. Žalobkyni tedy nebylo třeba k podání žaloby již vyzývat, neboť právo zpochybnit sporné usnesení bylo prekludováno. Stavební úřad zároveň neměl žádné informace o tom, že by žalobkyně (či jiná osoba) napadla sporné usnesení žalobou dříve (ještě v průběhu prekluzivní lhůty), a nebyl tedy povinen řízení přerušit dle § 57 odst. 2 správního řádu. Žalobkyně ostatně tvrzení o podání žaloby v průběhu předchozího správního řízení nevznesla, přičemž z jejího vyjádření ke kasační stížnosti lze dovodit, že občanskoprávní žalobu nepodala.

[17] S ohledem na obsah námitek žalobkyně obsažených v jejím vyjádření ke kasační stížnosti pak Nejvyšší správní soud považuje za vhodné vlastní ustálenou judikaturu (zmiňovanou výše) doplnit o podrobnější výklad sporné právní otázky, a to též s odkazem na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu, který se ve své rozhodovací činnosti dané problematice podrobně a dlouhodobě věnuje.

[18] Tématem platnosti usnesení nejvyššího orgánu právnické osoby se judikatura soudů rozhodujících v občanském soudním řízení zabývala ve vztahu k obchodním společnostem již v devadesátých letech minulého století. Již v rozsudku ze dne 13. 1. 1999, sp. zn. 1 Odon 101/97, č. 5/2000 Sb. NS, Nejvyšší soud v této souvislosti dovodil, že s ohledem na § 131 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (který rovněž stanovil prekluzivní lhůtu pro možnost domáhat se vyslovení neplatnosti valné hromady společnosti), by bylo v rozporu se zásadami právní jistoty a ochrany dobré víry třetích osob, pokud by za situace, kdy nedošlo k prohlášení neplatnosti usnesení postupem dle citovaného ustanovení obchodního zákoníku, mohl soud kdykoli následně přezkoumávat platnost tohoto usnesení v jiném soudním řízení. Nejvyšší soud tak již v tomto rozsudku konstatoval, že po marném uplynutí prekluzivní lhůty nelze platnost usnesení valné hromady přezkoumávat, a usnesení je proto nutno považovat za platné.

[19] Opětovně ve vztahu k obchodním společnostem uvedené závěry potvrdila také následující judikatura Nejvyššího soudu shrnutá např. v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2017, sp. zn. 29 Cdo 1104/2016, č. 62/2018 Sb. NS, bod 19: *„Případný nedostatek usnášénischoptnosti valné hromady či nedostatečný počet hlasů, odevzdáných pro přijetí usnesení valné hromady, je zásadně důvodem neplatnosti (a nikoliv nicotnosti) usnesení valné hromady, přičemž platnost usnesení valné hromady společnosti s ručením omezeným lze přezkoumat zásadně pouze v řízení zahájeném návrhem podle § 131 odst. 1 obch. zák., popř. v rejstříkovém řízení, ve kterém soud rozhoduje o povolení zápisu skutečnosti založené usnesením valné hromady do obchodního rejstříku.“* Citované usnesení současně potvrdilo použitelnost vyslovených závěrů i za účinnosti nové právní úpravy (nového občanského zákoníku), a to pouze s tím rozdílem, že platnost usnesení nově nelze zkoumat ani v rejstříkovém řízení.

[20] Obdobné závěry pak Nejvyšší soud vyslovil přímo ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek, kdy taktéž vycházel z principů právní jistoty, a to jak samotných vlastníků jednotek, tak třetích osob. V rozsudku ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010, č. 58/2012 Sb. NS, Nejvyšší soud podrobně vyložil smysl a účel § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů s tím, že věta třetí tohoto ustanovení umožňuje přehlasovanému vlastníkovi jednotky napadnout u soudu usnesení shromáždění vlastníků jednotek v šestměsíční prekluzivní lhůtě, přičemž soud může vyslovit jeho neplatnost, pokud nebylo přijato v souladu se zákonem či stanovami společenství. K nemožnosti pozdějšího účinného zpochybnění usnesení v jiném řízení pak Nejvyšší soud výslovně uvedl: *„Ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů upravující předpoklady a podmínky pro soudní přezkoumání usnesení shromáždění vylučuje, aby tato usnesení byla přezkoumávána jiným*

*než v tomto ustanovení upraveným postupem. Platnost usnesení shromáždění tudíž nelze napadat žalobou o určení neplatnosti podle ustanovení § 80 písm. c/ o. s. ř. a ani nemůže být přezkoumávána jakožto předběžná otázka v jiném soudním řízení, s výjimkou řízení o zápis skutečností, vzestých z dotčeného usnesení, do rejstříku společenství vlastníků jednotek. Opačný závěr by právní úpravu, začleněnou do ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, činil nadbytečnou a vnášel by - v rozporu s principem právní jistoty - do poměrů společenství, vlastníků jednotek a koneckonců i třetích osob právní nejistotu.* Tyto závěry Nejvyšší soud následně potvrdil v řadě navazujících rozhodnutí (např. rozsudek ze dne 23. 5. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3399/2010, nebo rozsudek ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 287/2018), přičemž posledně zmiňovaný dovodil použitelnost uvedených závěrů rovněž ve vztahu k pozdější právní úpravě obsažené v novém občanském zákoníku, který zákon o vlastnictví bytů nahradil.

[21] Z hlediska námitek vznesených žalobkyní je důležitý také poukaz na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015, sp. zn. 26 Cdo 5363/2014, který potvrzuje, že i v případě, kdy některý z vlastníků jednotek považuje usnesení shromáždění vlastníků za nezákonné z důvodu, že nebylo schváleno dostatečnou většinou hlasů, je nezbytné, aby proti němu brojil žalobou opírající se o § 11 odst. 3 větu třetí zákona o vlastnictví bytů, neboť toto ustanovení brání tomu, aby byla platnost usnesení posuzována v jiném řízení. Na překážku podání žaloby přitom není, pokud se vlastník, který s usnesením nesouhlasí, shromáždění vlastníků jednotek vůbec neúčastnil.

[22] V návaznosti na výše uvedené lze tedy konstatovat, že dlouhodobě ustálená judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně vykládá řešenou otázku tak, že usnesení shromáždění vlastníků jednotek (obdobně jako usnesení valných hromad obchodních společností) mohou být sice neplatná pro nedostatek usnášeníschopnosti orgánu či nedostatečný počet hlasů odevzdaných pro přijetí usnesení, avšak jedná se o neplatnost, kterou prohlašuje soud v občanském řízení soudním dle § 11 odst. 3 věta třetí zákona o vlastnictví bytů, nikoliv o nicotnost [zdánlivost (*non negotium*)] takového usnesení. Pokud s ohledem na tuto vadu a při zohlednění principu proporcionality (viz následující odstavec) prohlásí soud usnesení orgánu právnické osoby za neplatné, nelze z něj nadále vycházet. V opačném případě se však i vadné usnesení považuje za platné a jeho platnost nelze zpochybňovat v žádném jiném soudním řízení. Nejvyšší správní soud k tomu zároveň doplňuje, že na základě argumentu *a maiori ad minus* tím spíše nemohou zpochybňovat platnost soukromoprávních usnesení správní orgány ve správních řízeních.

[23] Správní orgány nemohou platnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek posuzovat mimo jiné také z toho důvodu, že v občanském soudním řízení dle § 11 odst. 3 věty třetí zákona o vlastnictví bytů jsou soudy povinny zohlednit princip proporcionality a za určitých okolností dokonce i nevyslovit neplatnost napadeného usnesení, přestože žalobu jinak shledají důvodnou pro rozpor usnesení s právními předpisy či stanovami společenství (viz výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3399/2010). Tyto složité právní úvahy, které činí soud rozhodující v občanském soudním řízení a jimiž je poměřován a vypořádáván střet mezi individuálním zájmem vlastníka jednotky a kolektivním zájmem společenství na stabilitě jeho poměrů, či ochranou dobré víry třetích osob, však v žádném případě nepřísluší činit správním orgánům, resp. správním soudům v soudních řízeních.

[24] Zbývá dodat, že sporné usnesení přijaté podle věty druhé § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů je svou povahou kvalifikovaným subtypem usnesení shromáždění vlastníků jednotek (s vyšším potřebným kvorem hlasů pro jeho přijetí), a proto se i na něj vztahují věta třetí a čtvrtá § 11 odst. 3 téhož zákona, které vyžadují k účinnému zpochybnění přijetí usnesení podání

pokračování

občanskoprávní žaloby v prekluzivní lhůtě šesti měsíců. Výše citovaná judikatura se proto plně vztahuje také na sporné usnesení.

[25] Odvolávají-li se městský soud a žalobkyně na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 3. 2011, č. j. 9 As 73/2010 - 138, a ze dne 5. 4. 2013, č. j. 7 As 109/2012 - 23, Nejvyšší správní soud konstatuje, že se jednalo o skutkově odlišné případy. V obou citovaných rozsudcích nebylo pojednáváno o stavebních úpravách *společných částí domu*, nýbrž o stavebních úpravách *jednotek* ve výlučném vlastnictví jejich vlastníků. Udělování souhlasu se stavebními úpravami jednotek (jak uvádí přímo rozsudek č. j. 9 As 73/2010 - 138) proto nebylo v pravomoci společenství vlastníků jednotek, nýbrž se jednalo o vyjádření vůle každého konkrétního vlastníka jednotky v domě (tento souhlas byl udělován dle § 13 odst. 3 zákona, nikoli tedy formou usnesení shromáždění vlastníků jednotek dle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů). V tehdy souzených věcech proto nebylo třeba zabývat se způsobem „zneplatnění“ usnesení shromáždění vlastníků jednotek, neboť žádné nemělo být vůbec přijímáno, jak je výslovně v rozsudku č. j. 9 As 73/2010 - 138 uvedeno. Rovněž v rozsudku č. j. 7 As 109/2012 - 23 se jednalo o stavební úpravy jednotky (spojené se změnou v účelu jejího užívání), konkrétně o dobudování přiček a umyvadla a odvětrávání skladu, to vše pro zřízení provozovny masáže v dosavadní bytové jednotce. Z tohoto důvodu opět nemělo být přijímáno usnesení shromáždění vlastníků jednotek. Tento rozsudek sice obsahuje ojedinělé vybočení z judikatury Nejvyššího správního soudu, když nedopatřením odkazuje na § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, byť se tehdy projednávané stavební úpravy netýkaly společných částí domu, a nespadaly tak do pravomoci společenství vlastníků jednotek (viz k tomu rozsudek č. j. 9 As 73/2010 - 138). Z tohoto chybného odkazu, učiněného toliko na okraj v jediné větě citovaného rozsudku, však nelze dovodit existenci rozporné judikatury Nejvyššího správního soudu týkající se otázky zkoumání platnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek stavebními úřady. V nyní souzené věci naopak je nutno vycházet z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu uvedené výše, která plně koresponduje také se shora citovanou judikaturou Nejvyššího soudu.

[26] Závěrem Nejvyšší správní soud považuje za vhodné stručně reagovat také na konkrétní argumenty žalobkyně obsažené v jejím vyjádření. S odvoláním na výše citovanou judikaturu Nejvyššího soudu (sp. zn. 29 Cdo 1104/2016 a sp. zn. 26 Cdo 5363/2014) je nutno odmítnout právní názor žalobkyně, že se nemohla dovolávat neplatnosti sporného usnesení, neboť bylo zřejmé, že k jeho přijetí vůbec nedošlo, a to pro nedostatečnou většinu vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. Jak již bylo vysvětleno výše, nedostatek usnášeníschopnosti shromáždění či nedostatečný počet hlasů odevzdaných pro přijetí usnesení jsou důvody neplatnosti, jíž je třeba se dovolat v soudním řízení, nikoli nicotnosti. Je zřejmé, že společenství vlastníků jednotek považovalo usnesení za řádně přijaté a že podle něj následně v praxi postupovalo. Nelze tedy hovořit ani o „chybném zápisu“, či o „chybě v psaní“ při jeho vyhotovení. Příklady předestřené žalobkyní a záměrně dovedené *ad absurdum* Nejvyšší správní soud nepovažuje za relevantní. V souzené věci nedošlo k žádnému falšování či inscenování shromáždění vlastníků jednotek (které by se ve skutečnosti nekonalo), učiněnému ve snaze minoritních vlastníků zneužít právní úpravu a prosadit vlastní vůli bez konání řádného shromáždění vlastníků jednotek. Proto se není třeba takovou neexistující situací zabývat. Na svolaném shromáždění vlastníků jednotek naopak v projednávaném případě došlo k odsouhlasení sporného usnesení, jak v zápise potvrdil předsedající shromáždění, zapisovatelka a rovněž ověřovatelka zápisu. Ani žalobkyně ostatně netvrdila, že by se shromáždění vlastníků jednotek ve skutečnosti neodehrálo tak, jak je v zápisu zachyceno. Pokud žalobkyně považovala sporné usnesení za neplatné (ať už pro nedostatek usnášeníschopnosti shromáždění nebo pro nedostatečné kvorum hlasů při hlasování o něm), měla (a mohla) je napadnout občanskoprávní žalobou, jak bylo podrobně vysvětleno výše. Nevyužití této právní obrany

žalobkyně nemohla následně zhojit námitkami uplatněnými ve stavebním řízení, ani jim odpovídajícími žalobními body v soudním řízení správním.

[27] Městský soud tak dospěl v napadeném rozsudku k nesprávnému právnímu závěru, že stavební úřad byl povinen zkoumat, zda sporné usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo přijato dostatečnou většinou hlasů potřebnou pro schválení stavebních úprav společných částí domu, tedy tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků jednotek v domě (§ 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů). S ohledem na smysl a účel § 11 odst. 3 věta třetí a čtvrtá zákona o vlastnictví bytů je neplatnost usnesení shromáždění vlastníků jednotek oprávněn zkoumat toliko soud v občanském soudním řízení zahájeném v šestiměsíční prekluzivní lhůtě běžící ode dne jeho přijetí. Pokud v této lhůtě k podání žaloby nedošlo, nelze sporné usnesení již účinně zpochybnit a je třeba je považovat za platné.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[28] Na základě výše uvedených skutečností Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost je důvodná, a proto ve smyslu § 110 odst. 1 věty první s. ř. s. zrušil rozsudek městského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V něm je městský soud ve smyslu § 110 odst. 4 s. ř. s. vázán závěry vyslovenými v tomto rozsudku.

[29] V dalším řízení rozhodne městský soud také o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 110 odst. 3 s. ř. s.).

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 24. srpna 2022

Mgr. Ing. Veronika Juříčková  
předsedkyně senátu