**Stanovisko Ministerstva kultury**

**památkové inspekce**

**č.j. MK 52900/2017 PI ze dne**

**30. srpna 2017**

Věc: Sdělení k dotazu HH na náležitosti žádosti o vydání závazného stanoviska dle ust. § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči v případě podání žádosti společenstvím vlastníků

Památková inspekce Ministerstva kultury, jako specializovaný kontrolní orgán v oboru státní památkové péče dle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“) obdržela dne 20. 6. 2017 metodický dotaz, týkající se vyžadování podkladů po společenství vlastníků (dále jen „SV“) při podávání žádosti o vydání závazného stanoviska dle ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“). Konkrétně se jedná o dotaz, zda může orgán státní památkové péče po SV požadovat jako povinnou náležitost žádosti o vydání závazného stanoviska dle ust. § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči také listiny dokazující, že k realizaci zamýšlených prací shromáždění SV přijalo usnesení většinou hlasů tak, jak to vyžadují právní předpisy.

K dotazu bylo přiloženo právní stanovisko advokátní kanceláře ……. a spol. ze dne 11. 4. 2017, ze kterého vyplývá, že orgány státní památkové péče nejsou oprávněny požadovat od vlastníka (správce, uživatele) v řízení dle ust. § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči mimo jiné také doklady *„o schválení provedení změn společných částí domu shromážděním SVJ podle stanov nebo zákona“*. Dle názoru advokátní kanceláře je takovýto požadavek nad rámec příslušné právní úpravy – zákona o státní památkové péči, přičemž orgán státní památkové péče má pouze posoudit přípustnost zamýšlených prací z hlediska zájmů státní památkové péče. Pokud by státní památková péče svůj požadavek na předložení výše uvedeného dokladu uplatňovala, jednala by v rozporu s ust. § 6 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), dle kterého *„Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis.“*, jelikož zákon o státní památkové péči ani jiný právní předpis tuto povinnost žadateli o vydání závazného stanoviska nestanoví.

Podle platného právního řádu Ministerstvo kultury není oprávněno podávat závazný výklad právních předpisů, k tomu by byl v konkrétním případě oprávněn pouze soud. Z této pozice je třeba přijímat níže prezentované názory Ministerstva kultury. Rovněž Ministerstvo kultury nemůže hodnotit konkrétní případy, již i jen z toho důvodu, že nemá k dispozici spisový materiál v dané věci.

Právní postavení SV upravuje ust. § 1189 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Vymezení společných částí nemovité věci pak upravuje nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, konkrétně část třetí (dále jen „nařízení vlády o úpravě bytového spoluvlastnictví“).

Společenství vlastníků je podle § 1194 občanského zákoníku právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování tohoto účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem

Obdobně definovala SVJ i předchozí právní úprava, dnes již zrušený zákon 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), (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Dle ust. § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů bylo SVJ *„právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.“*. Dle odst. 5 § 9 výše uvedeného právního předpisu *„Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.“*.

Svým pojetím občanský zákoník definuje postavení SV obdobně jako předchozí právní úprava (ust. § 9 odst. 1 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/; v tehdejší době společenství vlastníků jednotek – dále jen /„SVJ“/), kdy jej obě právní normy zejména shodně označují za právnickou osobu, která je ve vymezeném okruhu záležitostí, týkající se správy domu, způsobilá vykonávat, respektive nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Tato právní kontinuita postavení SV a SVJ je důležitá zejména ve vztahu k judikatuře, která se vztahuje především k dnes již zrušenému zákonu o vlastnictví bytů, a kterou tak lze analogicky použít i pro dnešní postavení SV. Mezi  stále použitelné judikáty lze zařadit rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 5 A 152/2012 – 27, dle kterého z ustanovení § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů *„…vyplývá, že SVJ je koncipováno jako právnická osoba, jež nedisponuje generální právní subjektivitou (běžnou pro ostatní právnické osoby), ale toliko subjektivitou omezenou.“*, dále pak *„Pro posuzovaný případ je relevantní především věta první § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle níž je SVJ způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.“*. Judikát také uvádí, že *„Z výše uvedeného vyplývá, že žalobce byl obecně způsobilý vykonávat práva a zavazovat se v souvislosti se stavebními úpravami týkajícími se společných částí domu.“.*

Ministerstvo kultury souhlasí s názorem, že zákon o státní památkové péči, ani jiný právní předpis, explicitně nestanovuje SV jako žadateli o vydání závazného stanoviska dle ust. § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči povinnost předložit orgánu památkové péče doklady z jednání shromáždění SV, prokazující schválení záměru SV realizovat určitý okruh prací. Jak bylo uvedeno výše, je SV ve vymezeném okruhu záležitostí, týkajícím se správy domu, způsobilá vykonávat, respektive nabývat práva a zavazovat se k povinnostem přímo na základě zákona a v tomto vymezeném rozsahu fakticky přímo na základě zákona vykonává práva spojená jinak s vlastnickým právem a je tím subjektem, který může bez potřeby zmocnění či založení jiného procesního oprávnění rovnou vystupovat z pozice, kterou se obecně spojuje s výkonem vlastnického práva. SV v řízení dle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči nebude vystupovat jako subjekt, který musí prokázat existenci primárních vlastnických práv, ze kterých by procesně odvozoval své oprávnění konkrétní řízení vyvolat, ale bude vystupovat jako subjekt v rozsahu popsaném občanským zákoníkem z titulu svého právního postavení věcně srovnatelného s procesním oprávněním vlastníka, neboť dovozovat, že v těchto případech mají jednotliví vlastníci postavení vedlejších účastníků řízení, by popíralo koncepci, na které je SV založeno. Tomuto výkladu by mohlo svědčit i usnesení Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 71/2011 – 135 ze dne 13. 3. 2012, které za situace, kdy kasační stížnost nepodalo SVJ, ale přehlasovaný vlastník jednotky, spojovalo originální procesní postavení přímo s SVJ, nechápalo jej jako skupinového zástupce vlastníků jednotek, ale jako subjekt s autonomními, byť zásadním způsobem omezenými právy, které nemůže vykonávat vlastník jednotky. Zde výslovně Nejvyšší správní soud uvádí, že za dané situace bylo SVJ samostatným právním subjektem, nadaným vlastní právní subjektivitou. Postavení SVJ jako „zákonného správce“ společného majetku členů tak v určitém rozsahu omezuje některá práva vlastníků jednotek, pokud se týkají podílového spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, neboť při výkonu a zajišťování správy společných částí domu vystupuje SVJ svým jménem a na vlastní účet (srov. k tomu Čáp, J. – Schödelbauerová, P. Zákon o vlastnictví bytů, Komentář, Wolters Kluwer ČR, Praha, 2011), což uvádí ve svém rozsudku sp. zn. 1 As 38/2011 – 14 ze dne 22. 6. 2011 již zmíněný Nejvyšší správní soud a zdůrazňuje, že pouhá skutečnost, že vlastník jednotky nesouhlasí se způsobem provedení opravy a změny společných částí domu a pozemku, však nemůže odůvodňovat jeho postavení jakožto účastníka stavebního řízení vedle SVJ. Byť tedy SV či SVJ není vlastníkem stricto sensu, z hlediska jeho procesního postavení je třeba v případě správy společných částí domu vnímat postavení SV jako postavení vlastníka v rozsahu, ve kterém mu občanský zákoník přiznává „zákonnou správu domu“. Takový závěr by se uplatnil i pro kulturní památku dům s jednotkami, kde SV je oprávněno v rozsahu své omezené subjektivity dané právními předpisy vystupovat jako vlastník domu.

K odkazu advokátní kanceláře na ust. § 6 odst. 2 správního řádu (*„Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje. Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis.“*) Ministerstvo kultury uvádí, že obsah tohoto ustanovení právního předpisu nelze aplikovat tak, že by orgán státní památkové péče nebyl oprávněn vyžadovat po žadateli jakékoliv podklady, které nejsou speciálně upraveny zákonem o státní památkové péči. Ministerstvo kultury v této souvislosti odkazuje na ust. § 30 odst. 5 správního řádu vztahujícího se k úkonům právnických osob, dle kterého *„Každý, kdo činí úkony, musí prokázat své oprávnění.“.* Dle názoru Ministerstva kultury je orgán státní památkové péče oprávněn vyžadovat v konkrétně odůvodněných případech v souladu s ustanovením § 3 správního řádu od žadatelů i podklady, které nejsou výslovně zmíněny v zákoně o státní památkové péči, zejména v těch případech, kdy žadatel je jediným subjektem disponujícím takovými podklady a jsou zde pochybnosti o splnění předpokladu existence oprávnění v konkrétním případě jednat. V obecné rovině tak podstatným a určujícím faktorem bude individuální posouzení nezbytnosti požadavků vůči žadateli v daném konkrétním případě ze strany orgánu státní památkové péče. Zároveň lze souhlasit s názorem, že doklady, které je orgán státní památkové péče schopen si obstarat sám, nemá nadbytečně požadovat po žadateli. Tímto případem mohou být například stanovy SVJ, které jsou zveřejněny ve veřejném rejstříku s možností dálkového přístupu.

V daném případě, tj. ve věci požadavku orgánu státní památkové péče na předložení dokladu z jednání shromáždění SVJ prokazující schválení záměru SV při žádosti o vydání závazného stanoviska dle ust. § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči, kdy předmětem řízení jsou práce týkající se společných částí, je Ministerstvo kultury toho názoru, při aplikaci ust. § 3 správního řádu (*„Nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2*“.), že pokud ze strany některého vlastníka jednotky, který je členem SV, nedojde ke zpochybnění předmětného úkonu SV, není nezbytné po žadateli (SV) tyto doklady požadovat. V případě zpochybnění úkonu SV ze strany vlastníka jednotky je orgán státní památkové péče, v souladu s výše uvedeným ust. § 3 a 30 odst. 5 správního řádu, legitimizován požadovat po žadateli (SV) předložení dokladu z jednání shromáždění SV prokazující schválení záměru orgány SV.

Revize aktuálnosti textu stanoviska proběhla naposledy dne: 28. února 2023