



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D. a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D. a Mgr. Petra Šebka v právní věci žalobce: **R. N.**, bytem M. 954/76, B., zastoupen JUDr. Zdeňkem Daňhelem, advokátem se sídlem Mlýnská 388/68, Brno, proti žalovanému: **Magistrát města Brna**, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno, za účasti: **I) R. K.**, bytem M. 954/76, B., **II) M. O.**, bytem H. 711/18, B., **III) Z. D.**, bytem M. 954/76, B., o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27.5.2015, č.j. MMB/0180747/2015,

t a k t o :

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobce **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se** náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 27.5.2015, č.j. č.j. MMB/0180747/2015, jímž bylo zamítnuto žalobcovo odvolání a potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – sever, odboru stavebního (dále jen „prvostupňový orgán“) ze dne 24.3.2015, č.j. MCBSev/009811/15, o zastavení řízení ve věci povolení stavby „Změna stavby stavebními úpravami pro zřízení terasy z obytné místnosti v bytě č. 23 v podkroví bytového domu Merhautova 954/76, Brno, na pozemku parc. č. 2097 v k.ú. Černá Pole, Brno“. Podanou žalobou se žalobce domáhá též zrušení uvedeného prvostupňového rozhodnutí.

I. Podstata věci

Prvostupňový orgán usnesením ze dne 12.11.2014, č.j. MCBSev/034670/14, přerušil řízení o povolení předmětné stavby a současně výzvou ze dne 12.11.2014, č.j. MCBSev/034747/14, vyzval žalobce k doplnění žádosti o vydání stavebního povolení o souhlasné rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Žalobce požadované rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek se zamýšlenou stavbou nepředložil.

Prvostupňový orgán následně rozhodnutím ze dne 24.3.2015, č.j. MCBSev/009811/2015, v souladu s § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“), rozhodl o zastavení řízení o povolení stavby. Žalobce proti předmětnému rozhodnutí brojil odvoláním, které žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

Závěry žalovaného, jakož i prvostupňového orgánu, nyní žalobce napadá podanou žalobou.

II. Shrnutí žalobní argumentace

Žalobce namítá, že povinnost doložit rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků, přijaté v souladu s občanským zákoníkem a stanovami „Společenství vlastníků Merhautova 76“ (dále jen „společenství vlastníků“) potřebnou většinou hlasů, z § 110 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), nevyplývá. Žalobce zdůrazňuje, že právo provést stavbu doložil prostřednictvím listiny „Souhlas s výstavbou/smlouva o výstavbě“ ze dne 5.2.2013, která dokládá kvalifikovaný souhlas více než tří čtvrtin všech členů společenství vlastníků.

Žalobce uvádí, že stanovy společenství vlastníků umožňují přijímat rozhodnutí ve vyjmenovaných případech (mj. i v případě souhlasu s předmětnou stavbou) též mimo schůzi shromáždění vlastníků. Ze stanov nelze dovodit, že by v případech stavebních úprav, jimiž se mění vzhled domu, bylo nutné přijmout rozhodnutí shromáždění. Podle žalobce naopak z § 1129 občanského zákoníku vyplývá možnost rozhodnout o provedení stavebních úprav, jimiž se mění vzhled domu, prostřednictvím dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků. Stanovy současně umožňují realizaci stavebních úprav, konkrétně modernizaci, rekonstrukci a stavební úpravy a opravy

společných částí domu, jimž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, se souhlasem alespoň tří čtvrtin všech členů společenství vlastníků.

S ohledem na uvedené žalobce dovozuje, že závěr správních orgánů o povinnosti doložit rozhodnutí přijaté na schůzi shromáždění vlastníků o souhlasu s předmětnou stavbou, je nesprávný. Žalobce proto navrhuje, aby zdejší soud napadené rozhodnutí, jakož i rozhodnutí prvostupňové, pro nezákonnost zrušil.

III. Shrnutí vyjádření žalovaného

Žalovaný ve svém vyjádření se žalobními argumenty nesouhlasí. Upozorňuje, že povinnost projednání předmětné stavby v kolektivním orgánu, jímž je shromáždění vlastníků, vyplývá z § 1208 písm. i) občanského zákoníku, jakož i ze stanov společenství vlastníků; stanovy přitom jiný způsob rozhodování v této otázce neurčují.

Žalovaný setrval na svém procesním stanovisku po celou dobu řízení před zdejším soudem a z výše uvedených důvodů navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

IV. Posouzení věci

Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s.ř.s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s.ř.s.), žaloba je přípustná (§ 65, § 68 a § 70 s.ř.s.).

Soud napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s.ř.s.) podle skutkového a právního stavu ke dni rozhodnutí žalovaného a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

Mezi účastníky řízení je sporu o to, zda žalobce doložil právo provést stavbu (§ 110 odst. 2 písm. a/ stavebního zákona) prostřednictvím listiny „Souhlas s výstavbou/smlouva o výstavbě“, podepsané více než třemi čtvrtinami všech vlastníků jednotek. Jak dovodil žalovaný (strana 3 napadeného rozhodnutí), předmětnou stavbou terasy z obytné místnosti v podkroví bytového domu nedojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů, avšak tato změna bude znamenat zásah do vnějšího vzhledu domu a do jeho společných částí, zejména do střešní konstrukce. Tuto skutečnost přitom žalobce nikterak nezpochybňuje.

Žalobce se v žalobě dovolává § 1129 občanského zákoníku, který v odst. 1 stanoví, že k rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.

K tomu soud uvádí, že odkaz žalobce na výše citované ustanovení občanského zákoníku není zcela případný, neboť na nyní posuzovanou věc je nutné aplikovat speciální ustanovení občanského zákoníku ve spojení se stanovami společenství vlastníků. Společnou věcí, která má v důsledku zamýšlené stavby dostát změny, je totiž bytový dům. Problematiku změn společných částí takové budovy pak upravuje

oddíl 5 „Bytové spoluvlastnictví“ občanského zákoníku (§ 1158 až § 1222), ve spojení s prováděcím nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nařízení č. 366/2013 Sb.“).

Podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku jsou společnými vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Podle § 5 odst. 1 nařízení č. 366/2013 Sb. je společnou částí domu střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), přičemž odst. 1 písm. f) tohoto ustanovení výslovně označuje za společné části domu i části přístupné pouze z bytu (jako balkóny, lodžie a terasy), jež jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

Pokud tedy žalobce zamýšlí realizovat stavbu terasy v podkrovní části bytového domu, která zasáhne nejen do vnějšího vzhledu, ale přímo do střešní konstrukce domu a společných částí budovy, nepochybně taková stavba představuje změnu budovy oproti stavu, jak byl povolen na základě projektové dokumentace a dotýká se společných částí budovy. Změnou dokončené stavby se pak v intencích stavebního zákona (§ 2 odst. 5 písm. c/) mimo jiné rozumí i stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Podle § 1208 písm. i) občanského zákoníku patří do působnosti shromáždění rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Podle § 1206 odst. 2 občanského zákoníku je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

Z příslušných stanov pak vyplývá následující:

Podle čl. VII odst. 3 písm. d) stanov do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu.

Podle čl. VII odst. 14 stanov k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále stanoveno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Podle čl. XII stanov v případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Podle § 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 (dále jen „původní zákon o vlastnictví bytů“), je k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby 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. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

Podle § 13 odst. 3 věty první a druhé původního zákona o vlastnictví bytů vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.

Z čl. VII odst. 3 písm. d) stanov ve spojení s čl. VII odst. 14 stanov tedy vyplývá, že do působnosti shromáždění patří mj. rozhodování o změně stavby. Přitom souhlasu všech členů společenství je zapotřebí tehdy, nejedná-li se o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a současně velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a za splnění podmínky, že nedochází ke změně vzhledu domu (výše citovaný § 13 odst. 3 původního zákona o vlastnictví bytů) – tu postačí souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství přijatý na shromáždění.

Stanovy společenství vlastníků přitom do svých pravidel článkem XII formou odkazu inkorporovaly i pravidla obsažená v původním zákoně o vlastnictví bytů, který byl zrušen v souvislosti s přijetím občanského zákoníku. Není tedy podle soudu důvodná námitka žalobce, že k zamýšlené změně stavby postačí doložit pouze souhlas dvou třetin všech vlastníků jednotek, neboť zamýšlenou úpravou dojde nejen k zásahu do společných částí budovy, ale i ke změně jejího vzhledu. Přestože lze tedy ze čl. XII stanov dovodit, že souhlas všech členů shromáždění může být vyjádřen jednotlivými členy i mimo zasedání shromáždění (takovou úpravu rozhodování shromáždění ostatně připouští i § 1210 odst. 2 občanského zákoníku, neboť může být obtížné svolat v jediný okamžik všechny vlastníky jednotek), žalobce doložil písemný souhlas sice více než tří čtvrtin vlastníků, nikoli však všech vlastníků jednotek. V tomto směru tedy zdejší soud koriguje a zpřesňuje argumentaci žalovaného o nutnosti souhlasu „potřebné většiny“ vlastníků, uvedenou na str. 4 napadeného rozhodnutí.

Žalobce tedy nedoložil ani listinu, která obsahovala podpisy všech členů společenství, ani případně rozhodnutí shromáždění vlastníků o souhlasu s předmětnou stavbou, a tudíž nedoložil právo ke stavbě spočívající i ve změně společných částí

budovy a změně vzhledu budovy. Proto správní orgány rozhodly o zastavení řízení v souladu se zákonem.

Žaloba tedy není důvodná, a proto ji soud podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

V. Náklady řízení

O nákladech účastníků řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalobce nebyl ve věci úspěšný, a proto mu nenáleží právo na náhradu nákladů řízení; to by náleželo procesně úspěšnému, kterým byl žalovaný. Zdejší soud však neshledal, že by žalovanému vznikly náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti, a proto rozhodl, že se mu náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení pak soud rozhodl tak, že nemají právo na náhradu nákladů řízení o žalobě. Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu pouze těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil; případně jí soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh přiznat i náhradu dalších nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s.ř.s.). V daném případě však žádná z těchto zákonem předvídaných situací nenastala.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Brně dne 22. srpna 2017

Za správnost vyhotovení:
Romana Lipovská

David Raus, v.r.
předseda senátu