



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Skoumalové a soudců JUDr. Jarmily Ďáskové a Mgr. Petra Sedláka, v právní věci žalobce: **Ing. V. J.**, zast. JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem se sídlem Betlémské nám. 6, Praha 1, proti žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu**, se sídlem Žerotínovo nám. 3/5, Brno, za účasti osoby zúčastněné na řízení: Společenství Dukelská 151, společenství vlastníků jednotek, se sídlem Dukelských bojovníků 151, Znojmo, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8.10.2010, č.j. JMK 120341/2010, sp.zn. S-JMK 120341/2010/OÚPSŘ,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 8.10.2010, č.j. JMK 120341/2010, sp.zn. S-JMK 120341/2010/OÚPSŘ, **se z r u š u j e** a věc **se v r a c í** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je p o v i n e n** zaplatit žalobci náklady soudního řízení ve výši 27.424 Kč do třiceti dnů od právní moci rozsudku, k rukám právního zástupce žalobce JUDr. Mojmíra Ježka, Ph.D., advokáta se sídlem Betlémské nám. 6, Praha 1.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Rozhodnutím Městského úřadu Znojmo ze dne 2. 8. 2010, č. j. MÚZN 63170/2010 sp. zn. SMUZN Výst. 7659/2010/Pv, byla povolena stavba „stavební úpravy bytového domu Znojmo, čp. 2859, Dukelských bojovníků 151, na pozemku parc. č. 263/60 v katastrálním území Znojmo – Louka“. Tato stavba dle výrokové části zahrnovala výměnu stávajících balkónů za betonové prefabrikované a zateplení vnějšího pláště tepelnou izolací o tloušťce 100 mm. O povolení stavby požádala osoba zúčastněná na řízení. Proti tomuto rozhodnutí

podal žalobce odvolání, které žalovaný zamítl jako nepřipustné rozhodnutím ze dne 8. 10. 2010, č. j. JMK 120341/2010, sp. zn. S-JMK 120341/2010/OÚPSŘ.

Žalobce následně podal u Krajského soudu v Brně proti rozhodnutí žalovaného žalobu, kterou krajský soud odmítl usnesením ze dne 20. 12. 2010, č. j. 31A 101/2010 – 62, neboť ji posoudil jako návrh podaný osobou k tomu zjevně neoprávněnou dle § 46 odst. 1 písm. c) s.ř.s.

Na základě podané kasační stížnosti NSS rozsudkem ze dne 13. 5. 2011, č. j. 5As 18/2011 – 81 napadené usnesení zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení. Krajský soud byl zavázán právním názorem NSS, aby v rámci věcného přezkoumání tj. při posuzování otázky, zda bylo odvolání žalobce po právu zamítnuto jako nepřipustné, se měl v mezích uplatněných žalobních bodů zabývat v první řadě tím, zda § 109 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 109 odst. 1 písm. g) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v relevantním znění vylučuje z účasti ve stavebním řízení, které se týká domu nebo jeho společných částí, anebo pozemku jednotlivé vlastníky jednotek. V kladném případě se měl krajský soud dále zabývat tím, zda se stavební řízení v daném případě skutečně týkalo výlučně domu nebo společných částí domu anebo pozemku, a to i vzhledem k tvrzení žalobce, podle něhož balkóny předmětného bytového domu dotčené povolenými stavebními úpravami jsou ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Pokud by krajský soud dospěl k závěru, že v posuzovaném případě je na místě použít § 109 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a že v důsledku toho je nutné vyloučit žalobce jako vlastníka jednotky a spoluvlastníka společných částí domu z účasti na předmětném stavebním řízení, měl se dále zabývat otázkou, zda je taková právní úprava v souladu s ústavním pořádkem.

Krajský soud po přezkoumání věci dospěl k závěru, že žaloba není důvodná a svůj závěr opřel zejména o konstatování, že § 109 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona vylučuje z účasti ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu, anebo pozemku, jednotlivé vlastníky jednotek. Citovaná ustanovení přitom navazují na zákon č. 72/1994 Sb., kterým upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytu), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

Krajský soud ve svém zamítavém rozsudku ze dne 8. 2. 2012 č. j. 31A 101/2010 – 142 uvedl, že pojem společných částí domů zákon o vlastnictví bytu definuje v § 2 písm. g). Pro určení společných částí domu pak má zásadní význam též prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytu. Je to totiž vlastník, kdo jednostranným právním úkonem určuje prostorové vymezení části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu, přičemž nezákonný limit takového určení vyplývá z definice společné části domu dané § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytu.

Z tohoto výše citovaného zákona posoudil věc krajský soud tak, že balkóny, terasy a lodžie jsou součástí vnějšího pláště budovy, který je bez sporu společnou částí

domu. Nejedná se o prostorově vymezenou část budovy, kterou by bylo možno charakterizovat jako místnost. V případě balkónu, lodžii a teras se nejedná o místnosti, ale o konstrukční prvky vnějšího pláště budovy, které již ze svého technického řešení (zavěšení na obvodový plášť budovy) a své technické funkce musí být společnými částmi domu tak, jako společný plášť budovy. Tento princip se u jmenovaných stavebních prvků uplatní i v případě, že se jedná o prvky přiléhající k jednotlivým bytovým jednotkám a lze označit za nepodstatné, že k tomuto konstrukčnímu prvku mají přístup pouze vlastníci přiléhajících bytů. V tomto případě odkázal krajský soud na rozsudek NSS ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1As 2/2004 – 214.

S ohledem na uvedené konstatoval dále krajský soud, že z § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytu vyplývá, že k přijetí usnesení společenství vlastníků jednotek o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků. Jde-li ovšem o modernizaci, rekonstrukci a stavební úpravy, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. V souladu s § 2 odst. 5 stavebního zákona, je celková modernizace a oprava domu změnou dokončené stavby, k níž je třeba stavební povolení. Citovaná ustanovení zákonů slouží mimo jiné k tomu, aby se předešlo patovým stavům při hlasování ve společenství vlastníků jednotek o revitalizaci chátrajících panelových domů, kdy např. z většího množství vlastníků jednotek nesouhlasí třeba jeden, který (jako kupř. žalobce) v domě ani nebydlí a byt neužívá a zároveň ostatním vlastníkům bytu blokuje řádnou opravu domu. Ze zvláštních rysů této právní úpravy vyplývá záměr, aby ve stavebním řízení přecházelo právo účasti na společenství vlastníků, které za zákonem stanovených podmínek jedná za všechny subjekty. Žalobce byl tudíž z účasti na předmětném stavebním řízení vyloučen v souladu s platnou právní úpravou a toto právo tak přešlo za daných podmínek na společenství vlastníků jednotek. Také Krajský soud v Brně neshledal namítanou protiústavnost právní úpravy § 109 odst. 1 písm. b) a g) stavebního zákona. Žalobce dle krajského soudu aktivní legitimaci k oprávněnému prostředku proti rozhodnutí stavebního úřadu neměl a tím se nemohl účastnit stavebního řízení a zároveň nebylo narušeno žádné jeho ústavní právo. Proto byla žaloba posouzena jako nedůvodná podle § 78 odst. 7 s.r.s. a zamítnuta.

Na základě podané kasační stížnosti NSS rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2012 č. j. 31A 101/2010 – 142 zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení s tím, že poukázal na judikaturu v této oblasti již NSS přijatou a s ohledem na tuto judikaturu rozsáhlým způsobem odůvodnil přezkoumávanou problematiku z hlediska právních předpisů vztahujících se k této věci. Zejména odkázal na rozsudek NSS ze dne 22. 6. 2011 č. j. 1As 38/2011 – 146 a v návaznosti na toto rozhodnutí na judikát ze dne 31. 10. 2012 č. j. 4As 44/2012 – 29. Zejména upozornil na výčet účastníků stavebního řízení uvedený v § 109 stavebního zákona, v relevantním znění, který je taxativní. V případě § 109 odst. 1 písm. b) in fine a písm. g) stavebního zákona se pak jednalo o zvláštní ustanovení k obecné úpravě účastenství vlastníků staveb, na nichž měla být provedena změna či udržovací práce, dle zbývajících částí § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Smyslem tohoto zvláštního ustanovení bylo založit exkluzivní účastenství společenství vlastníků jednotek ve stavebních řízeních, která se týkala pouze společných částí domu. V takových řízeních tedy bylo účastenství vlastníků jednotek opřené výlučně o vlastnictví jednotek, popř. o podíl na vlastnictví společných částí domu (tedy slovy stavebního zákona o „vlastnictví stavby“) vyloučeno.

Ve smyslu zde uvedených úvah (na které krajský soud odkazuje) je však třeba se také vyrovnat s otázkou, zda se předmětné stavební řízení týkalo výlučně společných částí domu. V případě, že tomu tak není, nelze vlastníka jednotky ze stavebního řízení vyloučit. Společenství vlastníků jednotek je vybaveno dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytu pouze omezenou právní subjektivitou, neboť je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve vztahu ke společným částem domu, potažmo má způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti (Zákon o vlastnictví bytů. Komentář, 4. vydání Praha: C.H. Beck, 2011 str. 103).

Vzhledem k tomu, že se krajský soud otázkou, zda se stavební řízení týkalo pouze společných částí domu krajský soud nevypořádal správně, resp. neučinil tak přezkoumatelným způsobem a také tím, že nebyla zdůrazněna podstata pojmu společných částí domu, která vyplývá z koncepce bytového vlastnictví. Zákonná úprava vyjadřuje jeden druh dualistických teorií, jenž preferuje spoluvlastnickou koncepci a v němž je hlavním předmětem budova, vedlejším předmětem je byt, a to obojí v rovině vlastnického práva. Oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Z této dualistické koncepce ovšem musí nutně vyplývat zásada, podle které to, co není jednotkou, ale tvoří součást budovy jako věci podle ust. § 120 odst. 1 občanského zákoníku (platného v době podání žaloby), musí automaticky patřit do společných částí domu. To se ovšem může týkat pouze součástí budovy jako věci a nikoliv jejího příslušenství, protože je samostatnou věcí a závisí pouze na rozhodnutí vlastníka budovy, zda příslušenství domu bude sdílet s domem stejný právní osud. Uvedená zásada má klíčový význam pro určení společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy. (Zákonný limit takového určení vyplývá z definice společné části domu dané § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytu).

Z výše uvedeného vyplývá, že balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popř. ve vlastnictví vlastníků několika bytových jednotek), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže ve smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu pozemku uzavřené mezi SBD a žalobcem je předmětný balkón, přístupný pouze z bytu žalobce vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se tak stal vlastnictvím žalobce. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu a jen ve vztahu k nim je žalobce jejich spoluvlastníkem společně s ostatními vlastníky bytových jednotek.

Na základě výše uvedeného NSS posoudil obsah citovaného rozsudku jako nesprávný. Na věc je třeba nahlížet diferencovaně, s přihlédnutím k otázce užívání balkónu, zejména pak k obsahu prohlášení vlastníka budovy. Žalobce předložil dokument označený jako „Výpis z prohlášení vlastníka ohledně domu SVJ“. Relevantní části prohlášení vlastníka dle § 4 (dříve § 5) zákona o vlastnictví bytu jsou však v každém případě součástí správního spisu a krajský soud je tedy může posoudit, aniž by jimi musel opětovně provádět dokazování.

Z uvedených právních závěrů vyplývá, že bez ohledu na tvrzení osoby zúčastněné na řízení týkající se jednání žalobce, jakožto vlastníka jednotky v předmětném bytovém domě, nezbylo NSS než kasační stížnost v uvedeném rozsahu vyhovět.

Závěrem závázal krajský soud, aby se zabýval právě otázkou vlastnictví stavebním povolením dotčených balkónů (lodžii) a v tomto směru i otázkou účastenství žalobce v předmětném stavebním řízení. Odkázal na svůj rozsudek ze dne 31. 10. 2012, č. j. 4As 44/2012 – 29, kde dospěl k závěru, že v případě dotčení majetku (balkónu) ve vlastnictví vlastníka jednotku tomuto vlastníku náleželo postavení účastníka stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona v relevantním znění.

Zároveň NSS závázal Krajský soud v Brně svým právním názorem vysloveným v tomto rozsudku a věc vrátil k novému rozhodnutí.

Z informace o budově z katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo ze dne 10. 8. 2010 vyplývá, že žalobce je výlučným vlastníkem jednotky 2859/19 v budově čp. 2859, ve Znojmě, Dukelských Bojovníků 2859. Dle listu vlastnictví činí jeho podíl 423/23936. Tato jednotka sestává z předsíně, kuchyně, pokoje, koupelny, WC, balkónu a komory. Dále k tomuto bytu patří i společné části budovy v příslušném poměru a jak vyplývá z prohlášení vlastníka ze dne 20. 2. 1997 společnými částmi budovy jsou kromě jiného i balkóny i lodžie přímo přístupné ze společných částí domu. Společnou částí budovy není tedy balkón přístupný pouze z bytu vlastníka.

Podle ust. § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vzniká vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Prohlášení vlastníka budovy musí mimo jiné obsahovat popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení (§ 4 odst. 2 písm. b) a též určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek (§ 4 odst. 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů).

V rámci vymezovaných pojmů pro účely regulace zákon o vlastnictví bytů v § 2 vymezuje pod písm. h) pojem „jednotka“, a to tak, že se jím rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Byt je přitom zákonem definován pod písm. b) cit. ustanovení jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Dle výše uvedeného je mimo pochybnost, že balkón nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňuje kritéria § 121 odst. 2 občanského zákoníku (tehdy platného), podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z § 121 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že příslušenství jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly z hlavní věci trvale užívány. Tvoří-li balkón příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní.

Za rozhodující kritérium pro určení, zda se jedná o společnou část domu, či nikoliv, je považována skutečnost, zda tato část domu je či není určena pro společné užívání. V tomto kontextu je nutné vykládat i demonstrativní výčet společných částí domu uvedený v cit.

ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Jinými slovy, ve výčtu zmíněný balkón lze označit za společnou část domu jen za předpokladu, že je určen pro společné užívání. Jestliže je předmětný balkón přístupný pouze z bytu žalobce, vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se stal vlastnictvím žalobce. Předmětem spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu a jen ve vztahu k nim je žalobce jejich spoluvlastníkem společně s ostatními vlastníky bytových jednotek.

Také Ústavní soud v usnesení ze dne 8. 12. 2004 sp. zn. III. ÚS 23/04 konstatoval, že společné části domu jsou upraveny jako části určené pro společné užívání, jejichž příkladný výčet je dále uveden. Vyjmenované prostory jsou však společnými částmi domu, jen pokud slouží společnému užívání a jsou k tomu užívání určeny, v opačném případě nikoliv.

V projednávané věci se stavební řízení týká mimo jiné balkónu, který je přístupný pouze z bytové jednotky ve vlastnictví žalobce a který tvoří příslušenství této bytové jednotky. Balkón slouží k individuálnímu užívání žalobce a není určen ke společnému užívání, tudíž nemůže být společnou částí domu. Ve vztahu k tomuto balkónu proto nelze použít ust. § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a žalobce, který je vlastníkem stavby (balkónu tvořícího příslušenství jeho bytové jednotky), náleží postavení účastníka stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Krajský soud uzavírá, že žalovaný pochybil, pokud žalobci odepřel postavení účastníka stavebního řízení a odvolání z tohoto důvodu zamítl jako nepřípustné, ačkoliv je zřejmé, že předmět daného stavebního řízení zahrnoval také úpravy balkónu ve vlastnictví žalobce. Krajský soud na základě výše uvedené pro tuto vadu rozhodnutí žalovaného zrušil (postupoval tak podle intencí právního závěru NSS). Vzhledem k tomu, že soud dovodil vážnou procesní vadu správního řízení, jestliže žalovaný účastenství žalobce pominul. Soud proto rozhodl tak, že rozhodnutí žalovaného ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) soudního řádu správního zrušil pro podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, které mohlo mít za následek nezákonné rozhodnutí ve věci samé. V dalším řízení žalovaný výše vytyčenou vadu napraví (§ 78 odst. 5 s.ř.s.). Na žalovaném tedy bude, aby řádně a úplně zjistil skutkový stav věci, dal účastníkům řízení tj. i žalobci možnost uplatnit všechna zákonná práva (mimo jiné právo vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí, navrhnout její doplnění atd.) a teprve následně při respektování zákonných povinností ve věci rozhodne. Přitom se důsledně vypořádá se všemi uplatněnými námitkami žalobce jako účastníka řízení.

Pokud jde o náklady řízení rozhodnutí se opírá o ust. § 60 odst. 1 s.ř.s. Soud zavázal žalovaného zaplatit žalobci náklady řízení, které představují náklady právního zastoupení advokátem za následující úkony právní pomoci.

Náklady řízení sestávají z 6 úkonů po 2.100 Kč, tj. 12.600 Kč, 6x paušál po 300 Kč – tj. 1.800 Kč, z toho 21 % DPH ve výši 3.024 Kč, neboť zástupce je plátcem DPH, což doložil do spisu, tj. celkem úkony 17.424 Kč a ze zaplacených soudních poplatků za žalobu i za kasační stížnost (2x) v celkové výši 10.000 Kč, celkem tedy částka 27.424 Kč, kterou je žalovaný povinen zaplatit žalobci do 30-ti dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobce JUDr. Mojžíra Ježka, PhD., advokáta se sídlem Betlémské nám. 6, Praha 1.

Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, protože soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost, nebylo proto možné jí přiznat právo na náhradu nákladů řízení, jelikož žádné náklady ve smyslu § 60 odst. 5 věta první s.ř.s. nevznikly.

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 u Nejvyššího správního soudu. 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.

Kasační stížnost je nepřípustná proti rozhodnutí, jímž soud rozhodl znovu poté, kdy jeho původní rozhodnutí bylo zrušeno Nejvyšším správním soudem; to neplatí, je-li jako důvod kasační stížnosti namítáno, že se soud neřídil závazným právním názorem Nejvyššího správního soudu.

V Brně dne 23. dubna 2014

JUDr. Jaroslava Skoumalová, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Marie Šeregelyová