



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jany Brothánkové a soudců Mgr. Jana Kašpara a Mgr. Kamila Tojnera v právní věci žalobců: **a) Ing. H.J., b) Ing. J.J.**, oba zast. Mgr. Luděk Šatalíkem, advokátem, se sídlem Kolínská 13, Praha 3, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební**, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, za účasti: **Společenství vlastníků domu Stoupající 785 – 786**, IČ 267 57 001, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 12. 2010 čj. S-MHMP 715935/2010/OST/Vá/Ba,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 9. 12. 2010 čj. S-MHMP 715935/2010/OST/Vá/Ba se zrušuje v části týkající se odvolání Ing. H.J. a Ing. J.J., a v tomto rozsahu se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení ve výši 14.580,- Kč, a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám Mgr. Luděka Šatalíka, advokáta.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění

Žalobci se podanou žalobou domáhají přezkoumání rozhodnutí žalovaného uvedeného v záhlaví, kterým bylo jako nepřípustné zamítnuto odvolání jejich a pana Mgr. V.S. proti rozhodnutí odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9 (dále jen stavební úřad) č.j. P09 029604/2010 sp.zn. S P09 014722/2010 OVÚR/Sa ze dne 31. 5. 2010.

Žalobci v žalobě vyjadřují nesouhlas se závěrem žalovaného o tom, že nejsou účastníky stavebního řízení. Žalobci nesouhlasí s východiskem, že se stavební úpravy dotýkají pouze společných prostor domu. Předmětná rekonstrukce totiž zásadním způsobem zasahuje

do příslušenství jejich bytové jednotky, a to tak, že dochází ke zmenšení plochy balkonu a tedy i k částečnému znehodnocení tohoto příslušenství bytové jednotky. Žalobci v tomto ohledu poukazují na judikaturu Nejvyššího správního soudu, konkrétně rozsudek sp.zn. 1 As 2/2004.

Žalobci nepovažují za zákonné ani rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, na jejichž podkladě stavebník žádal o vydání stavebního povolení a stavební úřad toto povolení následně skutečně vydal. V tomto ohledu žalobci podali žaloby u Městského soudu v Praze, o nichž nebylo ke dni podání dosud rozhodnuto.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě poukázal na ust. § 109 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), podle něhož je společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu účastníkem stavebního řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku. S ohledem na předmět řízení, kterým byly stavební úpravy týkající se domu, tj. i společných částí domu, spočívající především v modernizaci či rekonstrukci domu, žalovaný shodně jako stavební úřad posoudil, že postavení v tomto stavebním řízení vzniklo společenství, a nikoliv jednotlivým vlastníkům bytových jednotek. V rámci tohoto posouzení se žalovaný zabýval i tím, zda stavebník (společenství vlastníků), prokázal v souladu s ustanovením § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona v návaznosti na ust. § 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 zákon o vlastnictví bytů), právo podat žádost v dané věci.

Žalovaný uvedl, že žalobci nepředložili doklad o tom, zda lodžie, zejména její zábradlí, je součástí či příslušenstvím jejich bytové jednotky. Žalobci, i když jim nebylo umožněno nahlédnout do projektové dokumentace, s rozsahem předmětných stavebních úprav seznámeni byli, jak vyplývá ze zápisu z jednání shromáždění společenství založených ve správním spise. Navrhl proto, aby byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta.

Ze správního spisu byly zjištěny následující pro rozhodnutí soudu podstatné skutečnosti:

Stavební úřad dne 31. 5. 2010 vydal k žádosti osoby zúčastněné na řízení jako stavebníka rozhodnutí č.j. P09 029664/2010, kterým povolil změnu stavby - stavební úpravy bytových domů č. p. 785 a 786 na pozemcích parc. č. 599/56 a 599/58 v katastrálním území Prosek, ulice Stoupající, Praha 9. Stavební úpravy zahrnují: provedení sanace obvodového pláště včetně aplikace kontaktního systému dodatečného zateplení, sanace střechy včetně aplikace dodatečné tepelné izolace, sanace podlah a zábradlí lodžií.

V řízení bylo jako s účastníkem řízení jednáno se stavebníkem a dále s městskou částí Praha 9 a hlavním městem Praha jako vlastníky sousedních pozemků parc. č. 599/23, 599/57 a 599/60 v katastrálním území Prosek.

Dne 28. 6. 2010 bylo stavebnímu úřadu doručeno odvolání žalobců, ve kterém uvádí, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu se zákonem, neboť v řízení jsou dotčena jejich vlastnická práva k bytu č. X. Uvádí, že nesouhlasí s tím, aby stavební úpravy zasahovaly do vlastnických práv vlastníků jednotek a nesouhlasí se stavebními úpravami na lodžii jejich bytu. Opomenutím žalobců jako účastníků vydáním stavebního povolení došlo k hrubému porušení zákona.

Samostatným podáním ze dne 31. 10. 2010 podal proti tomuto rozhodnutí odvolání také další vlastník bytové jednotky Mgr. V.S.

Žalobou napadeným rozhodnutím Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 9. 12. 2010 sp.zn. S - MHMP 715935/2010/OST/Vá/Ba byla odvolání zamítnuta jako nepřípustná. V odůvodnění tohoto rozhodnutí žalovaný poukázal na ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Žalovaný uvedl, že ze zápisu z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek vyplývá, že s provedením stavebních úprav vyjádřili souhlas 3/4 vlastníků bytových jednotek v uvedeném domě. Předmětem stavebního řízení jsou stavební úpravy týkající se společných částí domu, a proto v souladu s ust. § 109 odst. 1 písm. a) a písm. g) stavebního zákona bylo v daném stavebním řízení postavení účastníka správně přiznáno společenství vlastníků jednotek. Podaná odvolání jednotlivých vlastníků jednotek jsou proto nepřípustná. Žalovaný proto uzavřel, že stavební úřad nepochybil, pokud s jednotlivými vlastníky bytových jednotek nejednal jako s účastníky řízení.

Při ústním jednání žalobci setrvali na podané žalobě a zdůraznili, že lodžie jsou součástí jejich bytové jednotky a mělo s nimi proto být jednáno jako s účastníky řízení.

Žalovaný poukázal na to, že řízení se týkalo společných částí domu a žalobcům proto postavení účastníků řízení nenáleželo. Poukázal dále na to, že nemohlo dojít k zásahu do práv žalobců, když ihned po vydání stavebního povolení sami začali realizovat na vlastní lodžii jiné stavební úpravy bez povolení stavebního úřadu. Dále uvedl, že žaloby žalobců podané na prohlášení neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek byly zamítnuty.

Městský soud v Praze žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, přezkoumal v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán, a vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu.

Městský soud v Praze věc posoudil takto:

Předmětem přezkumu je v dané věci rozhodnutí, jímž bylo odvolání žalobců zamítnuto jako nepřípustné. Podle ustálené soudní judikatury je takové rozhodnutí rozhodnutím přezkoumatelným soudem, avšak pouze ve vztahu k závěru žalovaného, že jde o odvolání nepřípustné. Jelikož žalovaný nerozhodoval meritorně o správnosti či zákonnosti rozhodnutí stavebního úřadu a odvolání žalobců zamítl jen z procesních důvodů pro nepřípustnost, mohl i soud přezkoumat toliko to, zda žalobcům skutečně svědčilo či nesvědčilo postavení účastníků stavebního řízení. Otázkou správnosti stavebního povolení se proto ani soud nemohl zabývat a nemohl tedy zkoumat, zda podklady o projednání stavebních úprav společenstvím vlastníků, které byly stavebnímu úřadu předloženy, byly dostatečným podkladem pro povolení stavebních úprav či nikoli. Skutečnosti, na které žalovaný poukazoval při ústním jednání před soudem (nepovolené stavební úpravy prováděné žalobci, řízení před soudem týkající se platnosti usnesení společenství vlastníků), nemohly hrát při rozhodování soudu ze shora uvedených důvodů žádnou roli.

Účastenství ve stavebním řízení upravuje ustanovení § 109 odst. 1 stavebního zákona.

Podle § 109 odst. 1 stavebního zákona *účastníkem stavebního řízení je*

a) stavebník,

b) vlastník stavby, na niž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu g),

c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem,

d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena,

e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

g) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

Z citovaného ustanovení přichází v případě žalobců, kteří nejsou stavebníky, v úvahu pouze písmeno b), tedy účastenství z titulu vlastnického práva ke stavbě, na niž má být provedena změna či udržovací práce. Aplikace tohoto ustanovení je vyloučena, nastane-li situace popsaná pod písmenem g). V této souvislosti musel soud posoudit, zda je lodžie, která je přístupná pouze z bytové jednotky ve vlastnictví žalobců, společnou částí domu, což by užití písmene b) a účastenství žalobců v tomto stavebním řízení vylučovalo.

Definici společných částí domu podává ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, podle kterého *pro účely tohoto zákona se rozumí společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).*

Z principu právní jistoty a bezrozpornosti právního řádu se odvozuje požadavek jednotného výkladu stejných právních pojmů uplatněných v různých právních normách. Jakkoliv je tedy definice společných částí domu v zákoně o vlastnictví bytů určena *pro účely tohoto zákona*, Městský soud v Praze má za to, že pojem „společné části domu“ obsažený ve stavebním zákoně musí být vykládán shodně. Ostatně stavební zákon v poznámce pod čarou k § 109 odst. 1 písm. g) přímo na zákon o vlastnictví bytů odkazuje, byť v jiné souvislosti.

Za rozhodující kritérium pro určení, zda se jedná o společnou část domu, či nikoliv, Městský soud v Praze považuje 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 citovaném 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. V rozsudku ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004 - 214, který je dostupný na www.nssoud.cz, Nejvyšší správní soud vyslovil, 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 (popřípadě 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 k pozemku uzavřené mezi SBD a žalobkyní je předmětný balkón, přístupný pouze z bytu žalobkyně, vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se tak stal vlastnictvím žalobkyně. 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 žalobkyně jejich spoluvlastníci společně s ostatními vlastníky bytových jednotek...“.

Městský soud v Praze neshledal důvod se od tohoto právního názoru odchýlit. Zákonná definice pojmu „společné části domu“, založená na účelu jejich užívání, jinou interpretaci neumožňuje. Je-li lodžie přístupná jen z jedné bytové jednotky a slouží-li k užívání pouze vlastníku této jednotky, nikoli vlastníkům ostatních jednotek v domě, nelze výkladem dospět k tomu, že se jedná o společnou část domu. Také Ústavní soud v usnesení ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04, které je dostupné na www.nalus.usoud.cz, konstatoval, že „... společné části domu [jsou] upraveny jako části určené pro společné užívání, jejichž příkladný výčet je dále uveden. Vyjmenované prostory však jsou společnými částmi domu, jen pokud slouží společnému užívání a jsou k tomuto užívání určeny, v opačném případě nikoliv.“

Z hlediska zákonné definice společných částí domu zůstává bez vlivu skutečnost, že lodžie je součástí vnějšího (obvodového) pláště budovy, neboť tato skutečnost se nijak neprojevuje ve způsobu užívání lodžie. V projednávané věci se stavební řízení týká mimo jiné lodžie, která je přístupná pouze z bytové jednotky ve vlastnictví žalobců a která tvoří příslušenství této bytové jednotky. Tato lodžie slouží k individuálnímu užívání žalobců; není určena ke společnému užívání, tudíž nemůže být společnou částí domu. Ve vztahu k této lodžii proto nelze použít ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a žalobcům, kteří jsou vlastníky stavby (lodžie tvořící příslušenství jejich bytové jednotky), náleží postavení účastníků stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Městský soud v Praze uzavírá, že žalovaný pochybil, pokud žalobcům odepřel postavení účastníka stavebního řízení a jejich odvolání z tohoto důvodu zamítl jako nepřipustné, ačkoliv je zřejmé, že předmět daného stavebního řízení zahrnoval také úpravy balkónu ve vlastnictví žalobců. (Shodně též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2012 čj. 4As 44/2012-29).

Vzhledem ke shora uvedenému soud žalobě vyhověl a napadené rozhodnutí podle § 78 odst. 1 s. ř. s. zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Právním názorem, který soud vyslovil v tomto rozsudku, je v dalším řízení správní orgán vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

Žalobci měli se svojí žalobou úspěch a náleží jim proto náhrada důvodně vynaložených a prokázaných nákladů řízení podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Tyto náklady spočívají v nákladech souvisejících se zastoupením advokátem podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů za 2 úkony právní služby provedené do 31. 12. 2012 (za převzetí věci a sepsí žaloby) po 3.360 Kč (za zastupování dvou žalobců, sníženo o 20 %, § 12 odst. 4 vyhlášky), 1 úkon právní služby (ústní jednání před soudem) za 4.960 Kč (podle znění vyhlášky účinného od 1. 1. 2013) a 3 režijní paušály po 300 Kč. Celkem tedy činí náklady na právní zastoupení 12.580,- Kč. Další náklady představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 2.000 Kč. Proto soud přiznal žalobcům právo na náhradu nákladů řízení ve výši 14.580 Kč.

Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V daném případě soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost neuložil, a proto jí právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže 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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 7. února 2013

Mgr. Jana Brothánková, v.r.
předsedkyně senátu