



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců JUDr. Jany Kubenové a JUDr. Petra Polácha v právní věci žalobců: a/ **PhDr. L. L.**, b/ **Ing. T. S.**, d/ **Ing. B. Z.**, všichni zastoupení Mgr. Hanou Zahálkovou, advokátkou, sídlo AK Brno, Příkop 4, proti žalovanému **Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení**, se sídlem Brno, Malinovského nám. 3, o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu

t a k t o :

- I. Ve vztahu k žalobci ad c) se žaloba **z a m í t á**.
- II. Rozhodnutí Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení, ze dne 6.10.2010, sp. zn. OUSRP/MMB/0329518/2010/4, č.j. MMB/0357904/2010, se **z r u š u j e** a věc se **v r a c í** žalovanému k dalšímu řízení.
- III. Žalobce ad c) nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Žalovaný má povinnost zaplatit žalobcům ad a) a ad b) na nákladech řízení částku 41 368,- Kč, ve lhůtě do 30 dnů od právní moci rozsudku, k rukám právní zástupkyně žalobce Mgr. Hany Zahálkové, advokátky, AK Brno, Příkop 4.

O d ů v o d n ě n í :

Ve včas podané žalobě žalobci uvedli, že dne 25.8.2010 bylo vydáno stavební povolení pod sp. zn. STU/04/100/1087/000/002, č.j. RV/10/0023835, kterým oprávněná úřední osoba povolila změnu stavby stavebními úpravami, přístavbou spojenou s modernizací a rekonstrukcí, za účelem provedení železobetonových lodžii (obdélníkový tvar se skosenými

roh, betonové zábradlí), provedením betonových stříšek nad vchody č. 1, 4 a 7, zateplením jihozápadního průčelí, opravami vstupních schodišť a zídek, úpravy hromosvodu, bytového domu M. 1-12, č. pop. 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 a 136, pozemek p.č. 220/0, 221/1, 222/0, 223/0, 224/0, 225/0, 226/0, 227/0, 228/0, 229/0, 230/0 a 231/0, k. ú. Lesná stavebníkovi Společenství vlastníků bytů M. 1-12, M. 6, B.

1. Výše uvedeným rozhodnutím byl porušen zákon o č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, a to konkrétně ust. § 11 odst. 5 cit. zákona, v platném znění, dle kterého: „K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby 6) a o změně stavby 7) je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy 7a) 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 7) tím nejsou dotčena.“

2. V tomto případě se jedná o změnu stavby dle § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Dle písm. b) citovaného ustanovení se za změnu dokončené stavby považuje přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, dle písmene c) se za změnu dokončené stavby považuje i stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

3. Stavební úřad ve svém rozhodnutí uvádí, že povoluje změnu stavby stavebními úpravami, přístavbou spojenou s modernizací a rekonstrukcí. Dle názoru žalobců za slovo přístavbu dal ryze účelově spojení s modernizací a rekonstrukcí, které žádný právní předpis nedefinuje a může tak jít na ruku výboru společenství vlastníků, který takto obchází zákon, protože je mu známo, že žalobci s výstavbou lodžii nesouhlasí. Proto také byla proti žalobcům již v r. 2008 podána žaloba, kterou se ostatní vlastníci jednotek u soudu domáhají, aby soud rozhodl o nahrazení jejich projevu vůle se změnou stavby. Řízení je vedeno u Městského soudu v Brně, pod č. j. 42C 117/2008. Tato skutečnost je stavebnímu úřadu rovněž známa, protože žalobci ji stavebnímu úřadu - pověřené pracovníci osobně sdělovali a žalobu zakládali do spisu. Naposledy žádali žalobci o změnu petitu 29.7.2010, tj. den po podání stavebního povolení, o které požádali dne 28.7.2010.

4. Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební a investiční činnosti, přestože věděl o nesouhlasu žalobců s výstavbou lodžii, zahájil stavební řízení se společenstvím vlastníků jednotek a žalobce jako účastníky řízení záměrně opominul. V tomto případě jde o přístavbu ke stávající stavbě, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje. Proto také musely být koupeny pozemky, na kterých mají lodžie stát. Viz kupní smlouva ze dne 1.3.2010, která byla vložena do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 8.3.2010, pod č.j. V-3742/2010. V článku III. této smlouvy je výslovně uvedeno, že se pozemky kupují za účelem výstavby lodžii u bytového domu M. 1-12.

5. Tyto lodžie mají nahradit balkony, které jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků bytových jednotek v domě. Dle názoru žalobců tedy v tomto případě dle výše uvedeného § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví k bytům, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek a tudíž účastníkem řízení a stavebníkem musí být všichni vlastníci jednotek a ne společenství vlastníků. Je s podivem, že když stavební úřad vydával rozhodnutí o nařízení odstranění balkonů, tak za účastníky řízení považoval všechny vlastníky jednotek jako vlastníky balkonů a všem vlastníkům jednotek také rozhodnutí o nařízení odstranění balkonů ze dne 14.7.2010, č.j. STU/04/100058/00/008, č.j. RV/10/0000397 stavby doručoval, s tím, že případně

odvolání nemá odkladný účinek. Proti tomuto rozhodnutí podali žalobci odvolání, žádost o přezkum na Magistrát města Brna a současně žádali o vydání předběžného opatření, aby zatím podle tohoto rozhodnutí nebyly balkony demontovány. Jejich žádosti však nebylo vyhověno a balkony byly demontovány, i když zatím o odvolání nebylo rozhodnuto. Balkony demontovala společnost STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s. na základě smlouvy, která nebyla nikdy na shromáždění projednána a navíc ani přes písemnou žádost žalobců na výbor či STAVOPROJEKTU stavební firmu, a.s. nebyli žalobci s touto smlouvou seznámeni. Tato smlouva nebyla doložena ani do spisu, i když v rozhodnutí o odstranění balkonů je výslovně uvedeno, že demontáž bude provádět tato společnost na základě smlouvy. Navíc byly všechny balkony, které jsou v majetku jednotlivých vlastníků jednotek odvezeny neznámo kam. Dle informací žalobců je hodnota jednoho balkonu, jen kdyby se dal do sběrných surovin, cca 1.000,- Kč. Výbor společenství tak umožnil, aby se někdo na všech balkonech obohatil o částku cca 250.000,- Kč.

6. Když šlo o odstranění balkonů, tak účastníky řízení žalobci byli a pokud jde o nahrazení balkonů novými, tak najednou účastníky řízení nejsou, a to i za situace, kdy žalobkyně č. 1 žádala stavební úřad o vyjádření, zda k upevnění nového identického balkonu bude zapotřebí nějaké povolení. Dle názoru žalobců jde o nahrazení původního balkonu stejným, tak by povolení stavebního úřadu vydáno být nemuselo, ale stavební úřad chtěl mít právní jistotu, že když tak učiní, bude vše v pořádku. Na tuto žádost jim nebylo ze strany stavebního úřadu ani za dva měsíce odpovězeno, ale když na tom měl stavební úřad zájem, byl schopen stavební povolení na nové lodžie vydat ani ne měsíc po podání žádosti.

7. Aby se žalobci vůbec dozvěděli nějaké informace, podali žalobci č. 1 a 3 žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve kterém mimo jiné sdělovali, že nesouhlasí s výstavbou lodžii. Stavební úřad ÚMČ Brno-sever v odůvodnění svého rozhodnutí k této námitce uvedl, že žalobci nejsou účastníky řízení a podle ust. § 109 odst. 1 písm. a) a g) je stavebníkem pouze společenství. Pokud stavební úřad dospěl k tomuto závěru, tak měl dále postupovat dle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, dle kterého musí stavebník k žádosti připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí; je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu. Nahlédnutím do spisu žalobci zjistili, že ve spise rozhodnutí shromáždění, z kterého by vyplývalo, že shromáždění přístavbu lodžii odsouhlasilo, vůbec není a že ani nebylo stavebním úřadem požadováno. Toto rozhodnutí ani být přiloženo nemohlo, protože shromáždění o tomto vůbec nehlasovalo. V tomto směru se rovněž jedná o rozpor se zákonem. Pokud by stavební úřady rozhodnutí shromáždění nepožadovali, tak by v podstatě umožňovali členům výboru, aby prováděli jakékoliv přístavby a přestavby nemovitostí bez jakýchkoliv souhlasů dalších vlastníků jednotek. Protože toto rozhodnutí shromáždění ve spise chybí, tak není možné ani zjistit, jaká většina vlastníků bytových jednotek pro tuto přístavbu lodžii vůbec je a nelze ani zjistit, zda by byla potřebná většina pro modernizaci, jak se snaží úřad ve svém stavebním povolení naznačit. Samotné označení věci - změna stavby stavebními úpravami, přístavbou spojenou s modernizací je zavádějící, protože v tomto případě jde pouze o změnu stavby, ke které je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek a ne o modernizaci.

8. Dle čl. 5 odst. 2 písm. e) platných stanov Společenství vlastníků jednotek M. 1-12 z 25.3.2003 rozhodování o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o

podstatných změnách týkajících se společných částí domu a pozemku patří do výlučné pravomoci shromáždění. Dle čl. 5 bodu 10 těchto stanov k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Platné stanovy jinou formu přijetí rozhodnutí než hlasováním na schůzi shromáždění neznají. Proto je celkem právně bezvýznamné, jestli do spisu byla přiložena nějaká prohlášení či plné moci. Jak vyplývá ze stanov i z ust. § 9 odst. 8 je shromáždění nejvyšším orgánem společenství a zákon ani stanovy nepřipouští jiný způsob hlasování.

9. Z výše uvedených důvodů bylo podáno i odvolání, ve kterém žalobci č. 1 a 2 dle § 27 odst. 2 správního řádu sdělili, že se považují za účastníky řízení a žádali, aby napadané rozhodnutí bylo zrušeno. Žalobce č. 3, přestože od samého počátku rovněž nesouhlasí s výstavbou lodžií se ani k odvolání, s ohledem na nemoc, nestihl připojit. Žalovaný č. 2 jejich odvolání rozhodnutím ze dne 6.10.2010, č.j. OUSR/MMB/0329518/2010/4, č.j. MMB/0357904/2010 zamítl dle § 92 správního řádu jako odvolání podané osobami, kterým nepřísluší postavení účastníka předmětného řízení s ohledem na § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Žalobce č. 2 podal i podnět na přezkum, který žalovaný odložil bez dalších opatření. Tuto skutečnost mu sdělil přípisem ze dne 6.10.2010. V tomto dopise žalovaný mimo jiné sděluje, že nyní bylo vydáno stavební povolení, dle něhož mají být původní balkony nahrazeny železobetonovými lodžii. Tvzení, že jde o modernizaci, žalovaný opírá o význam slova „modernizace“ dle slovníku cizích slov, tj. vylepšení nebo také přizpůsobení novým požadavkům a význam slova „rekonstrukce“ jako opětovné, nové sestavení. Dle názoru žalobců by žalovaný měl vykládat pojmy v souladu se zákonem a ne různými definicemi v různých slovnících. Žalobce proto zaráží, že se vůbec nevypořádal s jejich námitkou, že se v tomto případě jedná o změnu stavby dle § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, v platném znění. Dále v tomto přípise uvádí, že v rámci metodického vedení byl vysloven názor centrálních správních orgánů, že je akceptovatelný souhlas doložený nejen formou usnesení členské schůze, ale i ve formě písemných souhlasů jednotlivých vlastníků bytů. S tímto žalobci nesouhlasí, když už samotné uvedení termínu „usnesení členské schůze“ nepatří do problematiky vlastnictví bytů a zákona o bytech. V tomto případě rozhoduje shromáždění a ne členská schůze. Možná v tomto směru žalovaný špatně pochopil problematiku, protože u družstev, které mohou být vlastníky družstevních bytů, obchodní zákoník připouští dílčí členskou schůzi apod.

10. Žalobce č. 3 již v roce 2006 činil dotaz na Ministerstvo pro místní rozvoj, ve kterém žádal o právní rozbor týkající se tzv. korespondenčního hlasování společenství vlastníků jednotek. Přípisem ze dne 23.11.2006 mu bylo sděleno, že korespondenční hlasování může být pouze výjimečné a je možné použít pouze tam, kde se postupuje podle vzorových stanov. Dle článku XII. vzorových stanov v platném znění „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 záležitosti, k nimž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. Ve znění platném do 23.4.2006, než vešla v účinnost novela č. 151/2006 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, byl tento článek vzorových stanov v následujícím znění: Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny užívání stavby. Z dikce tohoto ustanovení je zřejmé, že nástavba, přístavba, rekonstrukce a modernizace jsou samostatné definice a není tudíž možné hovořit o přístavbě a modernizaci jako o jednom. Z dopisu z ministerstva vyplývá, že tento způsob by mohl být použit jen v případě, kdy je zapotřebí souhlasu všech. Žalobci však

souhlas nedali. Ze vzorových stanov i z odpovědi ministerstva je zřejmé, že tento postup nelze použít v případě, kdy je po novele požadován souhlas tří čtvrtin vlastníků jednotek. Pokud se tedy úřad na jednu stranu tváří, že jde o rekonstrukci a modernizaci, kde stačí tříčtvrtinová většina, tak musí požadovat usnesení shromáždění a nemůže akceptovat nějaké korespondenční plné moci či prohlášení.

11. Dle názoru žalobců by však korespondenční hlasování nemělo přicházet v úvahu v žádném případě, protože by bylo v rozporu s ust. § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. Dle jejich názoru, v souladu se zákonem a stanovami, by vždy každý vlastník měl obdržet pozvánku na schůzi shromáždění s jejím programem a na schůzi shromáždění hlasovat. V tomto případě nikdy nebylo svoláno shromáždění, které by mělo na programu hlasování o lodžích, ani se na žádné schůzi nehlasovalo, která společnost by případně tyto práce měla provádět. Dle posledních dvou vět výše uvedeného odstavce, jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Pokud by se hlasovalo korespondenčně, tak by se ani vlastník nemusel dozvědět o tom, že byl v nějaké záležitosti přehlasován a bylo by složité pro něj i případné zjištění, kdo se kdy vyjádřil a jak, zda je ještě v 6 měsíční lhůtě. S ohledem na skutečnost, že je proti žalobcům vedena již zmíněná žaloba o nahrazení projevu jejich vůle, tak shromáždění o lodžích ještě nikdy nehlasovalo.

12. Plnou moc, na základě které STAVOPROJEKTA stavební firma, a.s. zastupuje společenství vlastníků M. 1-12 ve stavebním řízení podepisovali Ing. H. V. a paní S. B. dne 26.3.2010. Tito však k tomu datu neprokázali, že byli řádně zvoleni a mohli tedy za společenství jednat a navíc k tomuto datu ani nebylo provedeno žádné výběrové řízení ani žádné hlasování o lodžích a kdo je případně bude provádět. V té době neměli členové výboru ani předběžná stanoviska ostatních vlastníků jednotek. Výbor v případě žalobců jedná svévolně a dle jejich názoru porušuje pravidla pro správu cizího majetku.

13. Tím, že žalobci nebyli účastníky řízení, tak se nemohli seznámit s projektovou dokumentací stavby. Pokud byla doložena ta, která byla připojena ke spisu k výše uvedené žalobě vedené u Městského soudu v Brně pod č.j. 42C 117/2008, tak k této mají žalobci závažné připomínky i po technické stránce.

Žalovaný odvolání žalobců zamítl, aniž by se řádně vypořádal s jejich námitkou, že měli být účastníky řízení před správním orgánem I. stupně. S ohledem na skutečnost, že žalovaný nerozhodl v meritu věci, ale odvolání zamítl pouze z formálních důvodů, navrhovali i zrušení rozhodnutí správního orgánu I. stupně.

Žalobci se tedy domáhali toho, aby bylo rozhodnuto soudem tak, že rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno-sever ze dne 25.8.2010 se zrušuje a věc se vrací tomuto orgánu k dalšímu řízení a dále, aby bylo rozhodnuto tak, že rozhodnutí Magistrátu města Brna ze dne 6.10.2010 o odvolání bylo zrušeno a aby žalovaní dále byli zavázáni k povinnosti žalobcům nahradit náklady řízení.

Z příloh žalobců i z připojeného správního spisu bylo zjištěno, že 25.8.2010 Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební a investiční, pod sp. zn. STU/04/1001087/000/002, č.j. RV/10/0023835, vydal stavební povolení, když projednal žádost stavebníka, kterým je Společenství vlastníků M. 1-12, M. 6, B. v zastoupení předsedy Ing. H. V., které zastupuje, na základě plné moci firma STAVOPROJEKTA a.s., Kounicova 67, Brno, podanou 28.7.2007 o vydání stavebního povolení na změnu stavby stavebními

úpravami za účelem zateplení JZ průčelí a přístavby lodžii bytového domu M. 1-12, k.ú. Lesná, kdy bylo rozhodnuto tak, že změna stavby stavebními úpravami, přístavbou spojenou s modernizací a rekonstrukcí, za účelem provedení železobetonových lodžii (obdélníkový tvar se skosenými rohy, betonové zábradlí), provedením betonových stříšek nad vchody č. 1, 4 a 7, zateplení jihozápadního průčelí, opravami vstupních schodišť a zídek, úpravy hromosvodu, bytového domu M. 1-12, č. pop. 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 a 136, pozemek parc. č. 220/0, 221/1, 222/0, 223/0, 224/0, 225/0, 226/0, 227/0, 228/0, 229/0, 230/0 a 231/0 v k. ú. Lesná se podle § 115 odst. 1 stavebního zákona povoluje.

S tímto rozhodnutím nesouhlasili a podali do něho odvolání, ing. T. S., bytem B., M. 4, PhDr. L. L., bytem B., M. 3 a Z. R., bytem B., M. 11. Magistrát města Brna, odbor územního a stavebního řízení, pod sp. zn. OUSR/MMB/0329518/2010/4, č.j. MMB/0357904/2010, dne 6.10.2010 vydal rozhodnutí, když rozhodl tak, že odvolání odvolatelů zamítl jako odvolání nepřipustné.

V rozhodnutí je uvedeno, že odvolací správní orgán především zkoumal, zda se jedná o odvolání podané účastníkem řízení, tedy o tzv. odvolání řádné. Vycházel přitom z ust. § 109 stavebního zákona, ve kterém je okruh účastníků řízení taxativně vymezen. Jedná se o zvláštní právní úpravu oproti obecné právní úpravě (§ 27 a § 28 správního řádu), a to v souladu s ust. § 192 správního řádu. Podle ust. § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Stanovení okruhu účastníků stavebního řízení provádí stavební úřad dle ust. § 109 stavebního zákona. Všichni tři odvolatelé jsou ve stejném právním postavení – jsou vlastníky bytové jednotky domu M. 4, M. 3 a M. 11 a zároveň jsou podílovými spoluvlastníky na společných částech domu, kterých se stavební úpravy týkají.

Ust. § 109 odst. 1 písm. a stavebního zákona stanoví, že účastníkem stavebního řízení je stavebník. V tomto případě je stavebníkem Společenství vlastníků M. 1-12, B. Nikdo jiný žádost o stavební povolení nepodal, tedy ani žádný z odvolatelů. Dle ust. § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je účastníkem stavebního řízení kromě dalších zákonem vyjmenovaných subjektů také vlastník domu, na kterém má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem **nebo nejde-li o případ uvedený v písm. g)**. Ze spisového materiálu vyplývá, že objekt, kterého se stavební řízení týká, spadá pod režim zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a proto je okruh účastníků stanoven aplikací výše zmíněného písm. g) ust. § 109 odst. 1 stavebního zákona. Společenství vlastníků M. 1-12, B. má právní subjektivitu a má ze zákona postavení účastníka řízení. Právní úprava podle písm. g) citovaného ustanovení stavebního zákona jednotlivým vlastníkům bytových jednotek postavení účastníků stavebního řízení nepřiznává (pokud jim nenáleží toto postavení dle ust. § 109 odst. 1 písm. a), neboť plně respektuje zákon o vlastnictví bytů, ve kterém je právně upravena problematika nakládání s domy spadajícími pod režim tohoto zákona. Dále toto ustanovení vychází z toho, že v řízení podle stavebního zákona se přípustnost stavby posuzuje výlučně a pouze z hlediska veřejnoprávního. Není tedy a ani nemůže být účelem stavebního zákona, ani v kompetenci stavebního úřadu, řešit vztahy uvnitř společenství, neboť tyto jsou v plné míře upraveny zákonem o vlastnictví bytů a k řešení případných sporů je podle tohoto zákona kompletní příslušný soud. Odvolací orgán dospěl k závěru, že žádnému z odvolatelů nepřísluší postavení účastníka předmětného stavebního řízení, s ohledem na výše zmíněnou úpravu § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Podle ust. § 81 odst. 1 správního řádu je právo podat odvolání vztaženo pouze k účastníku řízení, a proto musel odvolací orgán posoudit odvolání jako nepřipustná a rozhodnout o nich podle ust. § 92 odst. 1 správního řádu. Dle tohoto ustanovení odvolací správní orgán nepřipustné odvolání zamítne.

Z formulací uvedeného zákonného ustanovení je zřejmé, že zákonodárce neponechává na úvaze odvolacího správního orgánu, jak v takovém případě postupovat, ale určuje postup obligatorně. Odvolací orgán neměl v tomto případě jinou možnost, nežli všechna tři odvolání jako nepřipustná zamítnout. Napadené rozhodnutí odvolací správní orgán neposuzoval meritorně postupem dle ust. § 89 odst. 2, ale odvolání zamítl toliko z formálních důvodů, jak je uvedeno ve výroku.

K žalobě žalobců se žalovaná pak písemně vyjádřila, když uvedla:

Žalobce č. 3 odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny stavby vůbec nepodal, což potvrzuje i ve své žalobě, kde uvádí, že se k odvolání žalobců č. 1 a 2 s ohledem na nemoc nestihl připojit. Z tohoto důvodu je pak nutno na žalobu podanou žalobcem č. 3 pohlížet optikou ust. § 5 soudního řádu správního, které váže přípustnost žaloby ve správním soudnictví na povinnost vyčerpání řádných opravných prostředků, připouští-li je zákon (v daném případě měl žalobce č. 3 podat proti rozhodnutí prvoinstančního orgánu odvolání). Nevyčerpání řádných opravných prostředků žalobcem je pak za podmínek stanovených v ust. § 68 písm. a s.ř.s. důvodem nepřipustnosti žaloby a je nutno ji odmítnout podle ust. § 46 odst. 1 písm. d) s.ř.s. (k tomu blíže např. Sbírka rozhodnutí NSS 1/2004, rozhodnutí č. 64; Sbírka rozhodnutí NSS 10/2005, rozhodnutí č. 672 nebo rozsudek NSS ze dne 11.3.2009, č.j. 7Ass 54/2007 – 134). Z tam uvedených závěrů vyplývá, že vychází-li žalobce z toho, že měl být účastníkem stavebního řízení, měl nejprve proti vydanému stavebnímu povolení brojit řádným opravným prostředkem, kterým je odvolání a až poté je oprávněn podat správní žalobu. Navíc rozhodnutí žalovaného, proti kterému žalobce č. 3 brojí, se vůbec netýká jeho osoby, neboť v tomto řízení bylo rozhodováno o odvolání podaném žalobcem č. 1 a žalobcem č. 2. Žalobce č. 3 není ani z tohoto důvodu aktivně legitimován k podání správní žaloby proti napadenému rozhodnutí žalovaného.

Pokud jde o žalobce č. 1 a č. 2, jejich odvolání byla žalovaným dle ust. § 92 odst. 1 správního řádu jako nepřipustná zamítnuta. Vzhledem k tomu, že se jednalo o nepřipustná odvolání, odvolání podané subjektem, který není ze zákona účastníkem řízení, zamítl je žalovaný na základě výše uvedeného ustanovení správního řádu, aniž by jej přezkoumával postupem stanoveným v ust. § 89 odst. 2 správního řádu, resp. dalších souvisejících ustanovení, týkajících se meritorního přezkoumávání prvostupňového rozhodnutí. Předmětem přezkumu žalovaného tedy nebylo meritorní posouzení věci, ale toliko vyřešení právní otázky přípustnosti podaného odvolání, potažmo otázky o tom, zda žalobkyně č. 1 a žalobce č. 2 měli či neměli postavení účastníka stavebního řízení podle ust. § 109 stavebního zákona.

Stavební povolení se týkalo domu M. 1-12 v B., který je rozdělen na jednotlivé bytové jednotky a spadá tak pod režim 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). Žádost o stavební povolení podala právnická osoba, a to Společenství vlastníků M. 1-12, B., se sídlem M. 6, B., zastoupené na základě plné moci obchodní společností STAVOPROJEKTA stavební firma a.s. Předmětem podané žádosti byly stavební úpravy **výhradně společných částí domu M. 1-12**, kdy stavebník požadoval provedení stavby železobetonových lodžii, betonových stříšek nad vchody a zateplení jihozápadní obvodové stěny, úpravy společných vstupních schodišť a zídek u vstupů a úpravy hromosvodu.

Stavební zákon ve svém ust. § 109 taxativně vymezuje ty subjekty, které mohou být účastníky stavebního řízení. Uvedené ustanovení rozlišuje případy účastenství u staveb

spadajících pod režim zákona o vlastnictví bytů a staveb, jejichž vlastnické vztahy upravuje pouze občanský zákoník. Podle ust. § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je účastníkem stavebního řízení vlastník stavby, nejde-li o případ uvedený v písmenu g). U staveb režimu zákona o vlastnictví bytů dále stanoví ust. § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, že účastníkem stavebního řízení je společenství vlastníků jednotek podle zvláštního předpisu (zákon o vlastnictví bytů), **které se týká domu nebo společných částí domu nebo pozemku;** v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. V daném případě se jedná **o stavební řízení, jehož předmětem je dům rozdělený na bytové jednotky a jde o úpravu a modernizaci společných částí domu a za vlastníky domu dotčené stavebním řízením je oprávněno jednat toliko společenství vlastníků.** Toto ustanovení tedy odchylně řeší účastenství ve stavebním řízení u staveb v režimu zákona o vlastnictví bytů, kdy postavení účastníka zákon přiznává pouze společenství vlastníků, případně většinovému spoluvlastníku.

Jak uvedl žalovaný ve svém rozhodnutí, takto koncipovaná právní úprava nepřiznává jednotlivým vlastníkům bytových jednotek postavení účastníka stavebního řízení (pokud jim nepřísluší z titulu stavebníka dle ust. § 109 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), neboť plně respektuje zákon o vlastnictví bytů. Dále toto ustanovení vychází z toho, že v řízeních podle stavebního zákona se přípustnost stavby posuzuje výlučně z veřejnoprávního hlediska. Není proto a ani nemůže být účelem stavebního zákona ani v kompetenci stavebního řádu řešit vztahy uvnitř společenství, neboť jsou v plné míře upraveny zákonem o vlastnictví bytů a k řešení případných sporů je podle tohoto zákona příslušný pouze soud. Tedy nikdo jiný než stavebník a zároveň zástupce vlastníka stavby, v tomto případě Společenství vlastníků M. 1-12, B. nemohl být z tohoto pohledu účastníkem stavebního řízení. Podle ust. § 81 odst. 1 správního řádu je oprávněn podat odvolání proti rozhodnutí pouze účastník řízení, kterými ovšem žalobci nejsou. Po zjištění těchto skutečností nemohl žalovaný postupovat jinak, než bez dalšího zamítnout odvolání žalobkyně č. 1 a žalobce č. 2 jako odvolání nepřijatelné, neboť jim právo podat odvolání z titulu účastníka prováděného stavebního řízení nesvědčilo.

Z těchto důvodů žalovaný navrhovatel, aby soud žalobu zamítl.

Krajský soud v Brně ve věci provedl dokazování tím, že požádal Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, o zaslání Prohlášení vlastníka společenství vlastníků M. 1-12, M. 6, B. k datu 6.10.2010.

Toto Prohlášení vlastníka bylo katastrálním úřadem zasláno, bylo z něho zjištěno, že se jedná o Prohlášení vlastníka podle § 5 zákona č. 72/1994 Sb. a vklad byl zapsán v katastru nemovitostí dne 8.12.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 11.8.1998. Jako vlastník budovy M. 1-12 s vymezením jednotek i určení společných částí budovy byl zapsán Nový domov, stavební bytové družstvo. Žádné pozdější Prohlášení vlastníka se na Katastrálním úřadu pro Jihomoravský kraj nenachází.

Pokud pak jde o § 5 zákona č. 72/1994 Sb., v jeho § 1 je uvedeno, že vlastnictví jednotky podle tohoto zákona spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu (dále jen „vlastnictví jednotky“) vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky, provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona (dále jen „smlouva o výstavbě“).

V Prohlášení vlastníka je v oddíle A – popis budovy uvedeno, že se jedná o devítipodlažní budovu o 12 vchodech katastrální území Lesná, obec Brno, přičemž se jedná o ulici, č. orient. M. 1-12, dům č. p. 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 a 136, postavený na pozemku č. parc. 220/0, 221/1, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230 a 231. Budova je zapsána na Katastrálním úřadě Brno-města na listu vl. 682 (katastrální území Lesná).

V odd. B – vymezení jednotek je uvedeno, že vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2 písm. f) a § 5 zákona č. 72/1994. Je zjištěno, že v uvedeném domě jsou označeny jednotlivé byty, nemají každý stejnou velikost, skládají se z kuchyně, pokojů, předsíně, spíže, koupelny, WC, komory (pokud k bytu náležela), sklepa a balkonu.

V odd. C je určení společných částí budovy, které jsou v Prohlášení vlastníka uvedeny na str. č. 9 a 10. Z určení společných částí budovy vyplývá, že ve společných částech domu nejsou uvedeny balkony.

Skutkové a právní zhodnocení věci

Krajský soud tedy musel zjistit, zda žalobci č. 1, 2, 3 měli být účastníky stavebního řízení, týkajícího se vydání stavebního povolení, ohledně se změny stavby stavebními úpravami přístavbou spojenou s modernizací a rekonstrukcí, za účelem provedení železobetonových lodžii, provedením betonových stříšek nad vchody č. 1, 4 a 7, zateplením jihovýchodního průčelí, opravami vstupních schodišť a zídek a úpravě hromosvodu, bytového domu M. 1-12.

Podle § 109 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon) účastníkem řízení je

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písm. g),
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba provedena, 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 jeho 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 (zákon č. 72/1994 Sb.) ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu nebo 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 ½.

Podle § 2 odst. 5 stavebního zákona změnou dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovávají vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Soud tedy musí posoudit, zda účastníky stavebního řízení, v němž bylo vydáno uvedené stavební povolení Úřadem městské části města Brna, Brno-sever, měli být i žalobci 1, 2, 3.

Pokud jde o stavební povolení v části týkající se změny stavby stavebními úpravami, přístavbou spojenou s modernizací a rekonstrukcí, za účelem provedení železobetonových lodžii, dospěl soud k závěru, že účastníky tohoto stavebního řízení měli být i žalobci 1, 2, 3, neboť všichni tři žalobci bydlí v domě, M. 1-12, v němž je tato přístavba povolována, dle Prohlášení vlastníka, které si soud vyžádal, jsou vlastníky bytových jednotek v uvedeném domě, kdy ke každému bytu přináleží i balkon a jsou také spoluvlastníky společných částí budovy.

Pokud pak jde o § 109 odst. 1 stavebního zákona a jeho vymezení, kdo může být, resp. kdo je účastníkem stavebního řízení, má soud za to, že v tomto případě nelze použít (ohledně lodžii) ust. § 109 odst. 1 písm. b) a § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Dle ust. § 109 odst. 1 písm. g) účastníkem stavebního řízení v případě povolované stavby by v souladu s ust. § 109 odst. 1 písm. g) bylo **společenství vlastníků jednotek** pouze v případě, že stavební řízení se týká **domu nebo společných částí domu anebo pozemku**.

V daném případě se však stavební povolení týkající se lodžii netýká domu ani společných částí domu, ale jednotlivých bytových jednotek v uvedeném domě, a to proto, že lodžie je součástí každé jednotlivé bytové jednotky, jak vyplývá z Prohlášení vlastníka.

V daném případě šlo tedy o nahrazení původních balkonů lodžiemi, tedy jednalo se o změnu dokončené stavby, a to přístavbou, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně spojena s dosavadní stavbou.

To, že účastníky stavebního řízení měli být v daném případě jednotliví vlastníci bytových jednotek v domě M. 1-12, č.p. 125-136 v k. ú. Lesná vyplývá i z rozhodnutí Magistrátu města Brna, odbor územního a stavebního řízení, vydaného dne 21.10.2010 pod č.j. MMB/0392162/2010, z něhož vyplývá, že ve věci odstranění závěsných balkonů, které pak měly nahradit lodžie, správně rozhodl Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavebního a investiční tak, že bylo vydáno rozhodnutí o celkem 256 samostatných výroků, kdy každý z nich směřuje vůči konkrétnímu vlastníku konkrétního závěsného balkonu, který stavební úřad nařizuje odstranit.

Magistrát města Brna i Úřad městské části Brna, Brno-sever, tedy dospěli ve věci odstranění závěsných balkonů, přináležejících k jednotlivým bytům k tomu, že účastníky tohoto řízení týkající se odstranění závěsných balkonů je každý vlastník závěsného balkonu, a proto musí být dle názoru soudu i účastníkem stavebního řízení o vydání stavebního povolení týkající se lodžii také každý jednotlivý vlastník, a to vlastník bytové jednotky, k níž přináleží lodžie, neboť v daném případě jde pouze o nahrazení závěsných balkonů lodžiemi.

Z Prohlášení vlastníka, které si soud vyžádal a citoval vyplývá, že žádné nové Prohlášení vlastníka Společenství vlastníků nepředložilo k zápisu do katastru, a protože součástí jednotlivých bytových jednotek byl balkon, musí být součástí každé konkrétní jednotlivé bytové jednotky v uvedeném domě M. 1-12 i lodžie.

Z Prohlášení vlastníka bylo tedy zjištěno, že balkony přináležející k jednotlivým bytům, nejsou společnými částmi budovy, a proto ust. § 109 odst. 1 písm. b) a písm. g) by mohlo být použito pouze v případě, že lodžie by byly společnými částmi domu, což v daném případě není.

Za shora popsané situace tedy rozhodnutí žalovaného ze dne 6.10.2010, kterým bylo odvolání žalobců 1 a 2 zamítnuto jako nepřípustné, a to proto, že nejsou účastníky stavebního řízení, je rozhodnutím, které bylo vydáno v rozporu se zákonem, a proto toto rozhodnutí soud zrušil dle § 78 odst. 1 soudního řádu správního (dále jen „s.ř.s.“) a věc vrací žalovanému k dalšímu řízení.

Toto stanovisko soudu je pak opřeno i o rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 18/2011 – 85, z něhož soud cituje: *„V rámci věcného přezkoumání rozhodnutí žalovaného, tj. při posuzování otázky, zda bylo odvolání stěžovatele po právu zamítnuto jako nepřípustné, se bude muset krajský soud v mezích uplatněných žalobních bodů zabývat v první řadě tím, zda ust. § 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 nebo pozemku“, jednotlivé vlastníky jednotek. Bude-li odpověď krajského soudu na tuto právní otázku kladná, bude se muset krajský soud dále zabývat tím, zda se stavební řízení v daném případě skutečně týkalo výlučně „domu nebo společných částí domu nebo pozemku“, a to i vzhledem k tvrzení stěžovatele, podle něhož balkony předmětného bytového domu dotčené povolenými stavebními úpravami jsou ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků bytových jednotek.*

Pokud krajský soud dospěje 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 nutno vyloučit stěžovatele jako vlastníka jednotky a spoluvlastníka společných částí domu z účasti na předmětném stavebním řízení, bude se krajský soud muset dále zabývat otázkou, zda je taková právní úprava v souladu s ústavním pořádkem.

Soud zde pak ještě cituje z judikatury Nejvyššího správního soudu, kterou je možné na daný případ zcela vztáhnout:

Vlastník bytové jednotky nemůže mít samostatné postavení účastníka řízení vedle společenství vlastníků jednotek ve stavebním řízení týkajícím se společných částí domu podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 1976, ledaže se dané řízení dotkne přímo rovněž jednotky v jeho vlastnictví (podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 22.6.2011, č.j. 1 As 38/2011 – 146).

V případě vydání stavebního povolení týkající se lodžií v domě M. 1-12 se jedná o situaci, kdy byly povolovány lodžie, které jsou součástí, tak jako předtím balkony, jednotlivých bytových jednotek v domě M. 1-12, kdy vlastníci těchto bytových jednotek musí být každý zvlášť, tedy sám za sebe, účastníkem stavebního řízení, týkající se změny stavby stavebními úpravami, stavbou spojenou s modernizací a rekonstrukcí za účelem provedení železobetonových lodžií.

Přesto ve vztahu k žalobci ad 3) byla žaloba zamítnuta.

K zamítnutí žaloby vůči žalobci ad 3) došlo z toho důvodu, že tento nepodal odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny stavby, což sám uvádí i v žalobě.

Dle § 5 s.ř.s, nestanoví-li tento nebo zvláštní zákon jinak, lze se ve správním soudnictví domáhat ochrany práv jen na návrh a po vyčerpání řádných opravných prostředků, připouští-li je zvláštní zákon.

Dle § 68 písm. a) s.ř.s. žaloba je nepřipustná také tehdy, nevyčerpal-li žalobce řádné opravné prostředky v řízení před správním orgánem, připouští-li je zvláštní zákon, ledaže rozhodnutí správního orgánu bylo na újmu jeho práv změněno k opravnému prostředku jiného.

Žalobce ad 3), jak uvedeno, nevyčerpal řádné opravné prostředky, a proto není aktivně legitimován k podání žaloby, proto ohledně žalobce ad 3) byla žaloba odmítnuta dle § 46 odst. 1 písm. d), když dle tohoto zákonného ustanovení, nestanoví-li tento zákon jinak, soud usnesením odmítne návrh, jestliže návrh je podle tohoto zákona nepřipustný.

Pokud jde o náklady řízení, rozhodnutí se opírá o ust. § 60 odst. 1 s.ř.s. Soud zavázal žalovaného zaplatit žalobcům ad 1), ad 2) náklady řízení, které představují náklady právního zastoupení advokátem za následující úkony právní pomoci:

Příprava a převzetí zastoupení, sepis žaloby, porada s klienty delší jak 1 hodinu, přípisy soudu ze dne 27.10.2010, 8.11.2010 a 16.11.2010, dále zastoupení při soudních jednáních dne 10.9.2012 a 15.10.2012. Jedná se tedy celkem o 8 úkonů právní pomoci po 2 100,- Kč a 8 úkonů právní pomoci po 1 680,- Kč dle § 9 odst. 3 písm. f), § 7 a § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., dále pak 8x náhradu hotových výdajů po 300,- Kč dle § 13 odst. 3 shora uvedené vyhlášky, vše zvýšeno o 20 % DPH, neboť zástupkyně žalobců ad 1) a ad 2) prokázala, že je plátcem daně z přidané hodnoty a dále pak zaplacený soudní poplatek 2x 2 000,- Kč.

Pokud jde o žalobce ad 3), žaloba vůči němu byla zamítnuta, proto dle § 60 odst. 3 s.ř.s. nemá právo na náhradu nákladů řízení.

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.

V Brně dne 15.10.2012

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu