



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců JUDr. Petra Polácha a Mgr. Petra Sedláka, v právní věci žalobce **D. M. V.**, zast. Mgr. Bohuslavem Novákem, advokátem, se sídlem Brno, Ponávka 2, proti žalovanému **Magistrátu města Brna, odbor územního a stavebního řízení**, se sídlem Brno, Malinovského nám. 3, o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení, ze dne 15.9.2008, č.j. MMB/0157181/2008, **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** nahradit žalobci náklady řízení ve výši 17.000,- Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

I. Předmět řízení

[1] Žalobou podanou ke Krajskému soudu v Brně dne 3.12.2008 se žalobce domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 15.9.2008, č.j. MMB/0157181/2008, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce proti rozhodnutí Úřadu městské části Brno-sever, odboru stavebního, majetkového a investičního, ze dne 19.5.2008.

II. Obsah žaloby

[2] Proti napadenému rozhodnutí brojil žalobce námitkou, že se žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí nevypořádal se svými odvolacími námitkami. Žalobce dále uvedl, že v souvislosti se souzenou věcí nejprve souhlasil se stavebními úpravami a se změnou spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nicméně tyto souhlasy jsou irelevantní s ohledem na uzavření smlouvy o výstavbě, která byla uzavřena později jako komplexní právní úkon. Správní orgány tak nemohou v souzené věci argumentovat dřívějšími úkony žalobce. Dle žalobce přejmenováním stavby v rámci projektové dokumentace došlo ke změně výpočtu spoluvlastnických podílů na společných částech budovy ve prospěch stavebníků. V důsledku napadeného rozhodnutí se dle žalobce změnil stav spoluvlastnickým podílů na budově, čímž bylo zasaženo do práv žalobce.

III. Vyjádření žalovaného

[3] Žalovaný se k žalobě vyjádřil písemným podáním, doručeným soudu dne 6.4.2009, ve kterém jednak namítl opožděnost žaloby a jednak dále uvedl, že stavebník ve věci předložil podle ustanovení § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. souhlas spoluvlastníků budovy s provedením stavebních prací, souhlas všech spoluvlastníků budovy s navýšením spoluvlastnického podílu a smlouvu o výstavbě. Ujednání obsažené ve smlouvě o výstavbě, dle kterého nedojde k navýšení spoluvlastnických podílů v souvislosti se stavbou, je však dle názoru žalovaného v rozporu s kogentním ustanovením § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Dále žalovaný uvedl, že při srovnání projektových dokumentací shledal, že tyto jsou shodné a došlo pouze k upřesnění a správnému označení místnosti a nikoli ke změně celkové podlahové plochy, jak namítá žalobce.

IV. Posouzení věci krajským soudem

[4] Soud v předcházejícím rozhodnutí ze dne 10.4.2009, č.j. 30Ca 259/2008-22, žalobu odmítl jako opožděnou. Toto rozhodnutí bylo následně zrušeno rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 13.4.2010, č.j. 1 As 53/2009.

[5] Poté, co bylo rozhodnuto, že žaloba byla podána v zákonné dvouměsíční lhůtě (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního – dále jen „s.ř.s.“), shledal soud, že žaloba byla podána osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s.ř.s.) a jde o žalobu přípustnou (zejména § 65, § 68 a § 70 s.ř.s.).

[6] Soud přezkoumal napadené rozhodnutí, vázán rozsahem a důvody, které žalobce uplatnil v žalobě (§ 75 odst. 2 s.ř.s.). Při přezkoumání rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s.ř.s.). O žalobě soud rozhodl, aniž nařizoval jednání, za podmínek vyplývajících z ustanovení § 76 s.ř.s.

[7] Jestliže žalobce namítá, že se žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí nevypořádal s jeho odvolacími námitkami, je třeba se na prvním místě zabývat obsahem odvolacích námitek. Již ve svém podání ze dne 28.1.2008 žalobce tvrdil, že stavba je budována na základě projektové dokumentace, která nebyla žalobcem odsouhlasena a dále, že je budována v rozporu se smlouvou o výstavbě uzavřené ve smyslu ust. § 13 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Následně tyto námitky rozvinul žalobce v podání ze dne 14.4.2008, kde se vyjádřil k povaze smlouvy o výstavbě jako komplexního právního úkonu derogujícího dřívější právní úkony žalobce, přičemž žalobce v tomto podání opětovně nesouhlasil s předmětnou

stavbou. Tyto námitky přdestřel žalobce v řízení před prvostupňovým stavebním úřadem a dle odvolacích námitek se prvostupňový stavební úřad s těmito námitkami nevypořádal. Zároveň žalobce zopakoval, že nelze neplatné ustanovení smlouvy nahrazovat předchozími jednostrannými souhlasy

[8] Z obsahu správního spisu soud zjistil, že dne 21.12.2007 byla do správního spisu založena listina, podepsána žalobcem, ve které tento uvádí: „*K danému oznámení o pokračování řízení o odstranění stavby vydávám zásadní nesouhlas, nesouhlasím se stavbou. Současný stav řízení není v souladu se stavem, ke kterému jsem vydávala souhlas dne 18.5.2005.*“ Tato listina byla následně doplněna podáním doručeným stavebnímu úřadu dne 28.1.2008. Dne 15.4.2008 pak žalobce založil do spisu námitky účastníka řízení, v němž odkázal i na svůj nesouhlas s předmětnou stavbou, přičemž v rámci tohoto podání vyjádřil žalobce opětovně nesouhlas s případným vydáním správního rozhodnutí a dále žalobce trval na odstranění stavby.

[9] Z obsahu žalobou napadeného rozhodnutí soud zjistil, že žalovaný nevyhověl odvolání žalobce s tím, že napadené rozhodnutí nebylo vydáno v rozporu se zákonem, nevykazuje vady, které by opravňovaly jeho zrušení a stejně tak stavební úřad nepochybil dle žalovaného ani z procesního hlediska. Následně žalovaný konstatoval, že se ztotožňuje s odůvodněním podaných námitek účastníků, které jsou dle žalovaného vyčerpávajícím způsobem odůvodněny. Na základě dokladů ze dne 18.5.2005 a ze dne 20.9.2006 je dle žalovaného zcela zřejmé, že žalobce souhlasil s dodatečným povolením stavebních úprav, které byly předmětem stavebního řízení. Z obsahu prvostupňového rozhodnutí soud zjistil, že stavební úřad námitkám žalobce nevyhověl, když konstatoval, že žalobce ke stavbě udělil souhlas a stavební úřad není oprávněn zkoumat obsah smlouvy o výstavbě, kterou mezi sebou uzavřeli žalobce a stavebník a další subjekty. Zároveň poukázal na skutečnost, že žalobce věděl s ohledem na vlastnictví bytu v domě, ve kterém probíhaly úpravy bytu stavebníků, že dojde k rozšíření bytu stavebníků.

[10] Z obsahu správního spisu soud dále zjistil, že stavebníci, manželé M., se vyjádřili do správního spisu podáním ze dne 13.2.2008, přičemž v tomto podání stavebníci konstatovali, kdy žalobce dal jednotlivé souhlasy jak se stavbou, tak i s navýšením spoluvlastnických podílů na budově, dále konstatovali, že změna projektové dokumentace spočívá toliko v přejmenování lodžie na halu a odvolali se na čl. X. odst. 2 smlouvy o výstavbě. Zároveň poukázali na čl. XI. odst. 3 smlouvy, který umožňuje nahradit ustanovení této smlouvy jinými platnými právními kroky, k čemuž v případě souhlasu s navýšením spoluvlastnických podílů došlo.

[11] V souvislosti s tímto vyjádřením stavebníků je třeba poukázat na skutečnost, že při vypořádání námitek žalobce prvostupňový stavební úřad v podstatě převzal tvrzení stavebníků. V prvostupňovém rozhodnutí se stavební úřad řádně nevypořádal se vztahem smlouvy o výstavbě a předchozích souhlasů žalobce. Prvostupňový správní orgán se vůbec nezabýval tím, že žalobce dne 21.12.2007 vzal zpět svůj souhlas ze dne 18.5.2005, resp. prvostupňový stavební úřad vůbec neřešil podání žalobce ze dne 21.12.2007, nezabýval se jeho obsahem, ani tím, jaké důsledky toto podání má na probíhající řízení. To vše v situaci, kdy žalobce na svůj nesouhlas se stavbou opakovaně poukázal ve svých navazujících podáních, když je třeba odkázat na postavení žalobce jako spoluvlastníka nemovitosti. Stavební úřad jako podmínku vydání dodatečného stavebního povolení uložil stavebníkovi předložení souhlasu všech spoluvlastníků nemovitosti (rozhodnutí prvostupňového stavebního úřadu ze dne 21.12.2005, č.j. STU/05/0501289/000/005), poté bylo v souvislosti

s rozhodnutím žalovaného ze dne 26.7.2006, č.j. OÚSŘ U 06/36684/Šk, stavebníkům uloženo předložit smlouvu o výstavbě. Jestliže žalobce ve všech svých podáních namítá, že smlouva o výstavbě byla komplexní právní úkon, který derogoval předcházející právní úkony žalobce, tak prvostupňový stavební úřad tuto námitku nijak nevypořádal a její řešení obešel toliko odkazem na předcházející právní úkony žalobce, o nichž jednak žalobce tvrdí, že v důsledku smlouvy o výstavbě byly derogovány a jednak je, alespoň v případě souhlasu se stavbou, vzal žalobce výslovně zpět. Tedy podstata námitek žalobce zůstala prvostupňovým stavebním úřadem nevypořádána, resp. prvostupňový stavební úřad postupoval tak, že smlouva o výstavbě může být bez dalšího nahrazena předcházejícími právními úkony spoluvlastníka nemovitosti, a to za situace, kdy byl již v předcházejícím zrušovacím rozhodnutí odvolacího orgánu zavázán přihlédnout k ustanovení § 13 odst. 3 a § 17 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

[12] Soud opětovně rekapituluje, že žalovaný v následujícím řízení o odvolání žalobce pouze konstatoval, že *„stavební úřad se celou problematikou podrobně zabýval, rozepsal ji v odůvodnění svého rozhodnutí o dodatečném povolení změny stavby bytového domu.“* a následně uvedl, že *„odvolací orgán se ztotožňuje s odůvodněním podaným námitek účastníků řízení, které jsou vyčerpávajícím způsobem odůvodněny.“* K samotnému odvolání *in fine* uvedl, že z dokladů založených ve spisovém materiálu *„je zcela zřejmé, že odvolatelka vyslovila, a to opakovaně, souhlas s dodatečným povolením stavebních úprav, které jsou předmětem tohoto řízení.“*

[13] Z obsahu odvolání, jak soud podal výše, je zřejmé, že žalobce namítl, že nebyly vypořádány všechny jeho námitky uplatněné v řízení o dodatečném povolení stavby a zároveň žalobce opětovně namítal, že nelze neplatné ustanovení smlouvy nahrazovat předchozími jednostrannými souhlasy. Z napadeného rozhodnutí není patrné, na základě jakých úvah dospěl žalovaný k závěru, že se prvostupňové rozhodnutí vypořádává se všemi námitkami žalobce, když je patrné, že nejméně se prvostupňový orgán nevypořádal s úkonem žalobce ze dne 21.12.2007. Nadto vůbec žalovaný nevyřešil odvolací námitku žalobce ohledně vztahu smlouvy o výstavbě a předcházejících souhlasů, když se stejně jako prvostupňový orgán řešení této otázky vyhnul odkazem na předchozí souhlasy žalobce, aniž by i žalovaný řešil povahu úkonu žalobce ze dne 21.12.2007.

[14] Správní soudy zaujaly konstantní názor, že nevypořádá-li se správní orgán v rozhodnutí o opravném prostředku se všemi námitkami, které v něm byly uplatněny, způsobuje to nepřezkoumatelnost rozhodnutí zpravidla spočívající v nedostatku jeho důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.] (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 7. 2008, č.j. 3 As 51/2007-84). Správní orgán se musí vypořádat se všemi důvody uvedenými v odvolání a uvést, o které právní předpisy a jejich ustanovení se při rozhodování opíral a jakými úvahami se při jejich použití řídil.

[15] S ohledem na to, že tak žalovaný v souzené věci neučinil, dospěl soud k závěru, že jeho rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

[16] Nad rámec uvedeného má soud za nutné se alespoň v obecné rovině vyjádřit k charakteru smlouvy o výstavbě. Podle ustanovení § 18 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů je smlouva o výstavbě přílohou žádosti o vydání stavebního povolení. Jestliže tedy jsou na řízení o dodatečném povolení stavby kladeny stejné nároky jako na řízení o vydání stavebního povolení (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2007, č.j. 1 As 46/2006-75), tak bylo povinností stavebníků připojit smlouvu o výstavbě i k žádosti o

dodatečné stavební povolení. V rámci stavebního řízení je stavebník povinen v souladu se stavebním zákonem prokázat, že má oprávnění ke zřízení stavby na pozemku. Prokázání oprávnění stavby musí být doloženo samostatně bez ohledu na smlouvu o výstavbě, nicméně určení právních vztahů k pozemku, v souzené věci k nemovitosti, je povinnou náležitostí smlouvy o výstavbě podle § 18 odst. 1 písm. a) zákona o vlastnictví bytů. Tedy smlouva a předložené listiny musí být v souladu a jestliže je smlouva přikládána jako příloha žádosti o stavební povolení (žádosti o dodatečné povolení stavby), stává se důkazním prostředkem předloženým stavebníkem v rámci stavebního řízení a stavební úřad ji musí jako důkazní prostředek hodnotit jako každý jiný, tedy samostatně a ve vzájemné souvislosti s ostatními. V rámci hodnocení důkazů se stavební úřad musí zabývat tím, zda jsou smlouva o výstavbě a listiny prokazující právo stavět vzájemně v souladu a hodnotit jejich vzájemnou vazbu, pokud by v souladu nebyly. V této rovině nezbyvá, než poukázat na str. 6 prvostupňového rozhodnutí, kde prvostupňový stavební úřad konstatuje, že doplněné podklady jsou v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, aniž by se jakkoliv opět zabýval úkonem žalobkyně ze dne 21.12.2007 a rozporem smlouvy o výstavbě a předchozích souhlasů s navýšením podílu na společných prostorech. Tedy s tím, že smlouva o výstavbě není ohledně navýšení spoluvlastnických podílů v souladu s důsledky stavby, které jsou patrné z projektové dokumentace. Tuto vadu nemůže zhojit ani dodatečné vyjádření žalovaného k podané žalobě, v němž se částečně s námitkami žalobce vyrovnává.

[17] S ohledem na průběh celého správního řízení a dobu řízení před správními soudy zohlední žalovaný v následujícím řízení právní vztahy, které vznikly na základě nyní zrušeného rozhodnutí.

V. Shrnutí a náklady řízení

[18] S ohledem na vyslovené závěry dospěl soud k výše uvedenému závěru, že rozhodnutí žalovaného je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. V dalším řízení bude na žalovaném, aby se ve světle shora uvedených závěrů zdejšího soudu opětovně zabýval námitkami, které uvedl žalobce v odvolání.

[19] Ze shora uvedených důvodů nezbylo soudu, než napadené rozhodnutí žalovaného zrušit, a to i bez nařízení jednání podle ustanovení § 76 odst. 1 písm. a) s.ř.s. a věc mu vrátit k dalšímu řízení, v němž bude žalovaný vázán právním názorem tohoto soudu (§ 78 odst. 5 s.ř.s.).

[20] Výrok o nákladech řízení má oporu v ustanovení § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. V řízení úspěšný žalobce má právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proto mu soud přiznal právo na náhradu nákladů za právní zastoupení advokátem za pět úkonů právní služby (příprava a převzetí věci, podání žaloby, podání kasační stížnosti a dvakrát účast u jednání před Nejvyšším správním soudem) dle ustanovení § 11 vyhl. č. 177/1996 Sb. a paušální náhradu hotových výdajů za pět úkonů právní služby podle ustanovení § 13 vyhl. č. 177/1996 Sb., tj. částku 12.000,- Kč a zaplacené soudní poplatky ve výši 5.000,- Kč, tedy celkem 17.000,- Kč.

P o u ě 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). 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 Brně dne 30.3.2012

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu