



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Jedličkové a soudců JUDr. Evy Lukotkové a Mgr. Petra Pospíšila v právní věci žalobkyně: **A. R.**, zast. Petrem Raszykem, proti žalovanému: **Magistrát města Brna, Odbor územního a stavebního řízení**, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno, za účasti: 1) A. H., 2) Mgr. P. M., Ph.D., 3) MÍR, stavební bytové družstvo, se sídlem Bedřichovická 21, 627 17 Brno, o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru územního a stavebního řízení, ze dne 24. 8. 2009, č.j. MMB/0151484/2009, sp. zn. OUSR/MMB/0143071/2009/2, s e z r u š u j e pro vady řízení a věc se vrací k dalšímu řízení žalovanému.**
- II. Žádný z účastníků n e m á právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í :

Rozhodnutím Magistrátu města Brna, Odborem územního a stavebního řízení ze dne 24. 8. 2009, č.j. MMB/0151484/2009, sp. zn. OUSR/MMB/0143071/2009/2, bylo odvolání žalobce proti rozhodnutí Úřadu městské části Brno, Brno-Nový Lískovec, Odboru stavebního a všeobecného ze dne 11. 5. 2009, č.j. OSV NL 823/86/09/R/CE, sp. zn. OSV NL/823/86/09/CE jako nepřipustné zamítnuto.

Rozhodnutím Úřadu městské části města Brno, Brno-Nový Lískovec, Odboru stavebního a všeobecného (dále jen „správního orgánu prvního stupně“ nebo „stavební úřad“) ze dne 11.5.2009, č.j. OSV NL 823/86/09/R/CE, sp.zn. OSV NL/823/86/09/CE bylo vydáno

stavební povolení na stavbu: zateplení obvodového pláště bytového domu Oblá 54, Brno-Nový Lískovec č.p. 463, Oblá 54 (dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 2830/1, 2830/2, 2830/3 v k. ú. Nový Lískovec.

Jako osoba zúčastněná na řízení podle ust. § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.“) se do řízení přihlásili A. H., Mgr. P. M., Ph.D. a MÍR, stavební bytové družstvo Brno.

Žalobou ze dne 12. 9. 2009 doručenou Krajskému soudu v Brně dne 14. 9. 2009 se domáhala žalobkyně zrušení rozhodnutí žalovaného. Návrh odůvodnila tím, že napadené rozhodnutí se týká povolení stavebních úprav na společných částech domu ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. a dále stavebních úprav na příslušenství jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., která je ve výlučném vlastnictví žalobkyně. Odvolací orgán povolil stavební úpravu na výlučném vlastnictví proti vůli žalobkyně namítané ve stavebním řízení. Žalovaný zamítl odvolání žalobkyně jako nepřipustné s tím, že není žalobkyně účastníkem řízení, což je v rozporu s právním názorem Nejvyššího správního soudu vysloveném v rozsudku ze dne 21. 12. 2005, č.j. 1 As 2/2004-214. Vzhledem k tomu, že žalobkyně je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. v domě, Brno a spoluvlastníkem společných částí domu Brno, je tedy výlučným vlastníkem i balkónu přímo vedoucího z této „jednotky“. Dne 14. 4. 2009 obdržela od stavebního úřadu oznámení o zahájení stavebního řízení ze dne 3. 4. 2009, vedeném pod č.j. OSV NL 823/86/09/O/CE, kterým bylo sledováno povolení stavebních úprav na společných částech domu a stavebních úprav na příslušenství bytů vlastněných konkrétními vlastníky jednotek domu. V tomto oznámení bylo uvedeno, že navrhovaná stavba obsahuje „zábradlí na balkónech bude zkráceno a nově uchyceno do balkónové desky“.

V žalobních námítkách žalobkyně uvedla, že balkón, který je předmětem žádosti o vydání stavebního povolení, není společnou částí domu, je příslušenstvím jednotky vlastněné výlučně žalobkyní. Předmětný balkón je přístupný výlučně z jednotky žalobkyně, jedná se o příslušenství jednotky. Ze smlouvy ze dne 20. 8. 2001 o nabytí vlastnictví k jednotce uzavřenou mezi žalovaným a původním vlastníkem jednotky je uvedeno, že „byt se skládá ze třech místností a příslušenství o následující ploše: balkón 4,77 m².“ Žalovaný tedy nemůže žádat o vydání stavebního povolení, jehož obsahem je repase a úpravy zábradlí balkónů nebo zkrácení zábradlí balkónu, který je ve výlučném vlastnictví žalobkyně. Žalobkyně nesouhlasí s tím, aby žalovaný činil jakékoliv úpravy balkónu příslušejícího k jednotce žalobkyně. V této souvislosti poukazuje na již citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, č.j. 1 As 2/2004-214, www.nssoud.cz. Žalovaný tedy nemůže proti vůli žalobkyně zkrátit zábradlí u balkónu, který je v jejím vlastnictví, jelikož by tím byla zkrácena na svých právech garantovaných Ústavou ČR. Žalobkyně je tedy účastníkem stavebního řízení.

Žalobkyně dále poukázala na skutečnost, že u Městského soudu v Brně podala dvě žaloby, které řeší předběžnou otázku ve smyslu ust. § 57 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád), sice první žalobou se domáhala toho, aby jeden z žadatelů o vydání stavebního povolení (správce domu a spoluvlastník většiny jednotek v domě) byl povinen zdržet se stavebních úprav, které jsou předmětem žádosti o vydání stavebního povolení, včetně úprav balkónu vlastněného žalobkyní (spis sp. zn. 29 C 91/2009). Druhou žalobou se domáhala toho, aby žalobkyně nebyla povinna strpět stavební úpravy, které jsou předmětem žádosti o vydání stavebního povolení (spis sp. zn. 9 Cm 202/2009). Správní orgán prvního stupně měl proto podle ust. § 57 odst. 2 a § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu přerušit do doby pravomocného ukončení výše citovaných řízení.

Žalovaný v písemném vyjádření ze dne 7. 2. 2010 uvedl, že při řešení právní otázky týkající se nepřipustnosti odvolání žalobkyně, která není ze zákona účastníkem řízení, bylo zjištěno, že stavební povolení se týkalo domu, 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 většina vlastníků bytových jednotek, kteří současně zmocnili na základě doložené plné moci jednoho ze spoluvlastníků MÍR, stavební bytové družstvo, se sídlem Bedřichovická 21, Brno k vyřízení stavebního povolení. Ve stavebním řízení byl doložen souhlas vlastníků jednotek dle ust. § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, které stanovuje, že k přijetí usnesení vlastníků o modernizaci, rekonstrukci stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, kam uvedené zateplení domu spadá, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Samotnou žádost o stavební povolení podala více než tříčtvrtinová většina všech vlastníků jednotek. Žalobkyně nebyla mezi vlastníky, kteří podali žádost o vydání stavebního povolení.

V ust. § 109 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je taxativně vymezen okruh subjektů, které mohou být účastníky stavebního řízení. Uvedené ustanovení rozlišuje případy účastenství u staveb spadajících pod režim zákona o vlastnictví bytu a u staveb, jejichž vlastnické vztahy upravuje pouze občanský zákoník.

U staveb v režimu zákona o vlastnictví bytů stanoví ust. § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, že účastníkem stavebního řízení je společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu ve stavebním řízení (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 společných částí domu. 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 vlastníků bytových jednotek postavení účastníka stavebního řízení, neboť plně respektuje zákon o vlastnictví bytu. Dále toto ustanovení vychází z toho, že v řízeních podle stavebního zákona se přípustnost stavby posuzuje výlučně z veřejnoprávního hlediska. Tedy nikdo jiný než stavebníci (ti vlastníci jednotek, kteří podali žádost o stavební povolení) a společenství vlastníků, v tomto případě většinový vlastník, kterým je MÍR, stavební bytové družstvo, nemohou být účastníky stavebního řízení. Podle ust. § 81 odst. 1 správního řádu je oprávněn podat odvolání proti rozhodnutí pouze účastník řízení, kterým ovšem žalobkyně nebyla. Po zjištění těchto skutečností nemohl žalovaný postupovat jinak než bez dalšího zamítnout odvolání žalobkyně jako odvolání nepřipustné, neboť jí právo podat odvolání z titulu účastníka prováděného stavebního řízení nesvědčilo.

Z tohoto důvodu je pak i nepřipadný odkaz žalobkyně na to, že je vlastníci balkonu, a proto měla být účastníkem řízení. Jak již bylo výše uvedeno, tyto skutečnosti nemohly být předmětem posuzování žalovaného v řízení o podaném odvolání, neboť ani tato skutečnost by neměnila nic na situaci, že její práva ve stavebním řízení jsou hájena prostřednictvím

společenství vlastníků, případně většinového vlastníka, jak předpokládá výše citované ust. § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona.

Na základě uvedeného žalovaný proto navrhl, aby byla žaloba v plném rozsahu zamítnuta.

Žalobkyně podala repliku k vyjádření žalovaného, v níž opakovaně argumentovala, že žalovaný nemůže povolovat stavební úpravu týkajícího se výlučného vlastnictví žalobkyně proti její vůli, třetím stranám.

Dle ust. § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, na které se žalovaný odvolává, je účastníkem stavebního řízení pouze vlastník disponující většinou podílu na společných částech domu jen ve třech případech:

- a) Pokud se jedná o pozemek. Balkón ve výlučném vlastnictví žalobce není pozemek.
- b) Pokud se jedná o společné části domu. Balkón žalobce, přímo přístupný z jednotky žalobce je příslušenstvím této jednotky. Tuto skutečnost žalobce doložil na základě smlouvy a doložil i na základě prohlášení původního vlastníka budovy, odkázal i na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, dle kterého balkón přístupný jen z jedné konkrétní jednotky není společnou částí domu, jelikož společné části domu dle ust. § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. jsou ty části domu, které slouží pouze společnému užívání. Byt a jeho příslušenství není společnou částí domu, je to nemovitost, výlučně ve vlastnictví konkrétního vlastníka zapsaná na příslušném katastrálním úřadě a vymezená prohlášením původního vlastníka budovy. O této nemovitosti rozhoduje pouze její vlastník a nikdo jiný.
- c) Pokud se týká domu. Stavební řízení se nemusí týkat ani společných částí domu ani jednotek v domě. Je to kupříkladu tehdy, když je pod domem ražen tunel nebo nad domem vedeno elektrické vedení, nebo při účasti na stavebním řízení, které se netýká domu samotného, ale týká se stavby na vedlejším pozemku. V těchto případech nedochází k žádné stavební úpravě ani na jednotkách, ani na společných částech domu. Nejedná se o přímý zásah ani do jednotek, ani do společných částí domu. Příslušenství bytu žalobkyně (balkon) není dům.

Žalovaný se dále mylně domnívá, že práva týkající se výlučného vlastnictví žalobkyně jsou ve stavebním řízení hájena prostřednictvím většinového vlastníka. Žalobkyně neuzavřela s žádným z vlastníků jednotek v domě žádnou smlouvu, která by kteréhokoliv vlastníka jednotek v domě zavazovala hájit její zájmy. Vlastníci jednotek, kteří požádali o stavební povolení prosazují pouze svoji vlastní vůli. Družstvo jako vlastník několika jednotek v domě žádné zájmy žalobkyně nehájí, což musí být žalovanému zřejmé již jen z toho, že v rámci stavebního řízení doložila dvě žaloby proti jmenovanému družstvu. Již jen existence těchto žalob samotných měla být důvodem k tomu, aby žalovaný stavební řízení přerušil, a to bez ohledu na tu skutečnost, zda žalobkyně byla či nebyla účastníkem stavebního řízení. Skutečnost, že vlastníci jednotek v domě mohou usnesením kolektivně rozhodovat pouze o společných částech domu, je dána i ustanovením § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění.

Dle názoru žalobkyně výše uvedené právní názory žalovaného jsou vadné, ale i společensky nebezpečné.

Jak již výše uvedeno na základě doložených smluv a na základě prohlášení původního vlastníka domu nemůže být sporné, že žalobkyně je výlučným vlastníkem bytu č. v uvedeném objektu, potom je i výlučným vlastníkem příslušenství tohoto bytu, tedy výlučným vlastníkem balkonu přímo přístupného z bytu č. v domě.

Žalobkyně jako vlastník balkonu nesouhlasí se zmenšením užité hloubky svého balkonu, nesouhlasí s demontáží zábradlí balkonu, jeho rozřezáním, zkrácením nebo novým ukotvováním do základní desky balkonu. Předmětem platných usnesení shromáždění „společenství“ nemohou být věci, které jsou ve výlučném vlastnictví pouze jednoho vlastníka jednotky nebo činnosti, které do věci vlastněné výlučně jedním vlastníkem zasahují. Pokud by žalobkyně vůbec kdy uvažovala provést zásah na svém balkonu, tak potom to bude žalobkyně, kdo rozhodne, jakým způsobem a jakým dodavatelem bude zásah proveden, a to z toho důvodu, že jako vlastník balkonu ručí za škody, který tento balkon může neodborným zásahem vyvolat.

Z výše uvedeného proto vyplývá, že žalobkyně byla účastníkem stavebního řízení, které mělo být přerušeno, jelikož v rámci stavebního řízení doložila dvě žaloby řešící předběžnou otázku, která musí být rozhodnuta před vydáním stavebního povolení samotného.

Z připojených správních spisů vyplývá, že dne 19. 3. 2009 byla doručena ÚMČ Brno-Nový Lískovec žádost o stavební povolení „zateplení obvodového pláště Brno,“, kterou podal stavebník MÍR, stavební bytové družstvo Brno, Bedřichovická 21 a jmenovitý seznam fyzických osob (viz příloha č. 1). Účelem stavby, tj. bytového domu, Brno, byla tepelná izolace fasády domu v tloušťce 120 mm, zateplení stropu ve vstupní hale a nový podhled, výměna vstupních stěn za hliníkové a zrušení bočního vstupu, repase a úpravy zábradlí u balkonu a u francouzských oken, úprava hromosvodu. Dne 3. 4. 2009 bylo vydáno oznámení o zahájení stavebního řízení s tím, že dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky do dne 30. 4. 2009. Ve spise je dále založena smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 20. 8. 2001 uzavřena mezi smluvními stranami MÍR, stavební bytové družstvo Brno a členkou družstva Mgr. L. R. Z výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 14. 1. 2009 bylo zjištěno, že žalobkyně A. R. je vlastníkem bytu č. v 9. nadzemním podlaží budovy č. p. 463 v Brně, ulice č. v k. ú. Nový Lískovec, jedná se o byt skládající se ze třech místností a příslušenství s vymezením plochy balkonu 4,77 m². Správní orgán prvního stupně ve věci rozhodl dne 11. 5. 2009 č.j. OSV NL 823/86/09/R/CE, sp. zn. OSV NL/823/86/09/CE, žalobkyně podala odvolání dne 27. 5. 2009, rozhodnutím Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení ze dne 24. 8. 2009, č.j. MMB/0151484/2009, sp. zn. OUSR/MMB/0143071/2009/2, bylo odvolání žalobkyně jako nepřipustné zamítnuto s právním závěrem, že odvolatelce postavení účastníka předmětného stavebního řízení s ohledem na právní úpravu ust. § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona nenáleží.

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

Žaloba byla přezkoumána v mezích žalobních bodů včetně řízení předcházející jeho vydání, přičemž soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1, 2 s.r.s.).

Žaloba je důvodná.

Podstatou právního posouzení předmětné věci je otázka, zda žalobkyně v rámci stavebního řízení byla účastnicí řízení o změně stavby, tj. bytového domu Oblá 54, u něhož měla být provedena tepelná izolace fasády domu v tloušťce 120 mm, zateplení stropu ve vstupní hale, nový podhled, výměna vstupních stěn za hliníkové, zrušení bočního vstupu, úprava hromosvodů a repase a úpravy zábradlí u balkonů a u francouzských oken či nikoliv.

Krajský soud v Brně pokládal za potřebné se k dané problematice vyjádřit v kontextu s judikaturou NSS, zejména rozsudkem ze dne 21. 12. 2005, čj. 1 As 2/2004-214. Žalobkyně, jak vyplývá ze správního spisu, je výlučnou vlastnící bytové jednotky (dále jen „jednotky“) číslo, v domě, Brno, v 9. nadzemním podlaží budovy skládající se ze třech místností (kuchyň, předsíň, tři pokoje) a příslušenství (koupelna, WC, sklep, balkon). A zároveň i spoluvlastníkem „společných částí domu“ podle ust. § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Stavební povolení se týkalo domu, Brno, který je rozdělen na jednotlivé bytové jednotky a spadá tak pod režim zákona o vlastnictví bytů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. Tento zákon je ve smyslu ust. § 125 odst. 1 občanského zákoníku ve vztahu k občanskému zákoníku zvláštním zákonem a upravuje tak jen otázky, které s ohledem na zvláštnosti tohoto vlastnického vztahu vyžadují zvláštní regulaci. Z povahy této vazby pak vyplývá, že zákon o vlastnictví bytů se užije tam, kde obsahuje úpravu vlastní, v ostatních záležitostech se použije občanský zákoník.

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).

V rámci vymezovaných pojmů pro účely své 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) citovaného ustanovení) jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Občanský zákoník pak v § 118 odst. 2 stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.

Je mimo pochybnost, že balkon nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňuje kritéria § 121 odst. 2 občanského zákoníku, 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 příslušenstvím jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly

s hlavní věcí trvale užívány. Tvoří-li balkon příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní.

Pojem „společných částí domu“ zákon o vlastnictví bytů definuje v § 2 písm. g) tak, že se jimi rozumí část domu určené pro společné užívání a příkladným výčtem uvádí základy, střechu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komínky, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény a dále příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny). Společným znakem uvedených příkladů a určujícím znakem definice samé, je účel jejich užívání, tedy že jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek. Oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Z této 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, musí automaticky patřit do společných částí domu. To se ovšem může týkat pouze součástí budovy jako věci a nikoliv jejího příslušenství, protože to je samostatnou věcí a závisí pouze na rozhodnutí vlastníka budovy, zda příslušenství domu bude sdílet s domem stejný právní osud. Uvedená zásada má podstatný význam pro určení společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy. Ze zákona tak vyplývá, že je to vlastník, kdo jednostranným právním úkonem určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu, přičemž zákonný limit takového určení vyplývá z definice společné části domu dané § 2 písm. g) stavebního zákona. Z výše uvedeného vyplývá, že balkon v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívající 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 předmětný balkon žalobkyně je přístupný pouze z bytu žalobkyně a vymezen jako součást jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s bytem se tak stal vlastnictvím žalobkyně. Jedná se totiž o balkon přístupný pouze z jedné bytové jednotky a je určen k užívání jen vlastníku této jednotky. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pak pouze balkony a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu a jen ve vztahu k nim je žalobkyně jejich spoluvlastnicí společně s ostatními vlastníky bytových jednotek a ve vztahu k jejich údržbě by svědčilo účastenství v případě správního řízení podle § 86 stavebního zákona všem vlastníků bytů v budově. Byla-li předmětem stavebního řízení i žádost o stavební povolení vztahující se mimo jiné i na „repasi a úpravu zábradlí u balkonů určených k užívání jen vlastníku dané jednotky, je to žalobkyně, které svědčí účastenství v takovém řízení, neboť v opačném případě se jednalo o zásah proti vůli žalobkyně do jejího výlučného vlastnictví, navrhovanou úpravou by mohla být tak zkrácena na svých právech garantovaných Ústavou ČR a článkem 11 odst. 1 a odst. 4 Listiny základních práv a svobod a ustanoveními § 1, § 123, § 126 občanského zákona. Jinými slovy uvedeným postupem by mohlo být přímo dotčeno její vlastnické právo. Z tohoto důvodu by proto svědčilo její účastenství ve správním řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu ve spojení s § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Jestliže krajský soud dospěl k právnímu názoru, že předmětný balkon, jehož se změna týká, je balkónem přiléhajícím k bytu ve výlučném vlastnictví žalobkyně a je přístupný pouze z tohoto bytu, dovodil tak vážné procesní vady správního řízení, jestliže žalovaný žalobkyni v účastenství pominul. Soud proto rozhodnutí žalovaného ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) soudního řádu správního zrušil pro podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, mohlo-li mít za následek nezákonné rozhodnutí ve věci samé. V dalším řízení

žalovaný výše vytčenou vadu napraví (§ 78 odst. 5 s.ř.s.). Na žalovaném (respektive stavebním úřadu) tedy bude, aby řádně a úplně zjistil skutkový stav věci, dal účastníkům řízení tj. i žalobkyni možnost uplatnit všechna zákonná práva (mj. právo vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí, navrhnout jejich doplnění, atd.) a teprve následně při respektování zákonných povinností ve věci rozhodl. Přitom se důsledně vypořádá se všemi uplatněnými námitkami žalobkyně jako účastnice řízení.

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 60 odst. 1 věty první 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. Žalobkyně ve věci samé byla úspěšná, náklady řízení však neúčtovala. Protože soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, nebylo možno jim přiznat právo na náhradu nákladů řízení, jelikož jim 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 ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu ve dvojím vyhotovení. 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 30. března 2012

JUDr. Jana Jedličková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Barbora Zachovalová