



ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK

## JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jaroslavy Skoumalové a soudců JUDr. Radimy Gregorové, Ph.D. a JUDr. Jarmily Ďáskové v právní věci žalobce **Ing. V. J.**, zastoupeného JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D, advokátem AK 110 00 Praha 1, Betlémské náměstí 6, proti žalovanému **Krajskému úřadu Jihomoravského kraje**, odbor územního plánování a stavebního řádu, se sídlem 601 82 Brno, Žerotínovo náměstí 3/5, za účasti osoby zúčastněné na řízení Společenství ....., Společenství vlastníků jednotek, ....., proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 10. 2010, č.j. JMK 120341/2010, sp. zn. S-JMK 120341/2010/OÚ PSŘ,

**t a k t o :**

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádnému z účastníků se nepřiznává náhrada nákladů řízení.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobou ze dne 9. 11. 2010 došlé Krajskému soudu v Brně dne 11. 11. 2010 domáhal se žalobce přezkoumání rozhodnutí žalovaného Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 8. 10. 2010, č.j. JMK 120341/2010, sp. zn. S-JMK 120341/2010/OÚ PSŘ, kterým žalovaný

zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí správního orgánu prvního stupně – Městského úřadu Znojmo, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) ze dne 2. 8. 2010, č.j. MUZN 63170/2010, sp. zn. SMUZN Výst. 7659/2010-Pv, kterým byla povolena stavba „stavební úpravy bytového domu ... č.p. ..., ..... na pozemku parc. č. 263/60 v katastrálním území Znojmo-Louka (dále jen „stavba“). O povolení stavby požádalo Společenství vlastníků jednotek – Společenství ....., IČ: ..... (dále žadatel nebo stavebník), jako nepřipustné.

Proti oběma rozhodnutím podal žalobce včas žalobu, kde namítal, že je vlastníkem bytů v bytovém domě v katastrálním území Znojmo-Louka č.p. 2859 na parcele číslo 263/60, ..... a z tohoto titulu je též členem Společenství vlastníků jednotek „Společenství ....., ....“, se sídlem na uvedené adrese. Společenství vlastníků jednotek podalo žádost o stavební povolení ve věci stavby „stavební úpravy bytového domu“ (výměna balkonů a zateplení budovy) .... č.p. ....., ..... na pozemku parcela číslo 263/60 v katastrálním území Znojmo-Louka. Správní orgán prvního stupně jako příslušný stavební úřad stavbu povolil, rozhodnutím ze dne 2. 8. 2010 č.j. MUZN 63170/2010, sp. zn. SMUZN Výst. 7659/2010-Pv, a ve stavebním řízení nepožadoval účast vlastníků bytových jednotek SVJ na předmětném řízení. Žalobce proti tomuto podal odvolání, které však bylo odvolacím orgánem – žalovaným napadeným rozhodnutím zamítnuto jako nepřipustné. Žalobce se cítí být dotčen na svých právech především tím, že stavební povolení povoluje stavebníkovi změnu společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví žalobce a též ve výlučném příslušenství jeho bytu, a to bez jeho souhlasu.

Důvody označené v žalobě uplatnil také v odvolacím řízení, a to a) stavební povolení bylo vydáno bez předchozí účasti žalobce na stavebním řízení, b) stavební povolení bylo vydáno bez předchozího vydání územního povolení, c) stavební povolení bylo vydáno na základě rozhodnutí shromážděním vlastníků jednotek, které bylo přijato nedostatečným počtem členů SVJ, tj. Společenství vlastníků jednotek, d) stavební úřad nedostatečně zjistil skutečný stav věci, e) stavební rozhodnutí je nesrozumitelné co do svého rozsahu.

Žalovaný ani stavební úřad nepovažovali žalobce za účastníka stavebního řízení na základě výkladu ust. § 109 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Dále nesouhlasí s právním názorem, že v případě balkonu a lodžií se jedná vždy o společné části domu. Žalobce je toho názoru, že společné části domu určuje vlastník budovy v souladu s ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb. (bytový zákon) a přitom s odkazem na čl. 2 písm. e) se za společné považují pouze balkony a lodžie přímo přístupné ze společných částí. Toto určení je konformní s textem § 2 písm. g) bytového zákona, které stanoví, že společnými částmi domu jsou pouze části domu určené pro společné užívání, což zcela jistě není případ balkonu přístupného pouze z bytu žalobce. Tento svůj názor opřel i o rozhodnutí NSS ze dne 21. 12. 2005, č.j. 1 As 2/2004-214.

Stavební práce týkající se příslušenství bytové jednotky žalobce, tedy majetku, jehož správu nemůže SVJ vykonávat za žalobce bez jeho svolení (§ 9 odst. 1 bytového zákona a contrario). Tím, že oba správní orgány ho nepovažovaly za účastníka řízení, a znemožnily mu podat námitky podle § 114 stavebního zákona byl zkrácen na svých procesních právech.

Jak je již výše uvedeno žalobce je přesvědčen, že stavební práce, které byly předmětem stavebního řízení, vyžadují vydání rozhodnutí o změně stavby podle § 81 stavebního zákona, neboť nejde o stavební úpravy nevyžadující toto rozhodnutí, jak je uvedeno v záhlaví žádosti o stavební povolení, nýbrž o přístavbu, ke které je územní rozhodnutí nezbytné.

Stavební zákon v § 110 odst. 2 písm. a) stanoví, že je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (bytový zákon). K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domů, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas 3/4 většiny všech vlastníků jednotek. Opětovně zdůrazňuje, že v případě balkonů přiléhajících k bytovým jednotkám, nejde o společné části domu. Dokonce má dojít k stavebním pracím též v kočárkárně, přičemž dojde ke znemožnění využití tohoto prostoru pro žalobce.

Žalobci je také nejasný rozsah stavebního povolení, v němž je uvedeno, že se jedná o výměnu stávajících balkonů za betonové prefabrikované a zateplení vnějšího pláště tepelnou izolací tloušťky 100 mm. Z projektové dokumentace však vyplývá, že jde o více prací než 2 hlavní uvedené, zejména o stavební práce v kočárkárně, o modernizaci výtahu a součástí domu.

Na základě shora uvedeného je zřejmé, že stavebním povolením byl žalobce přímo dotčen na svých právech a v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení také zkrácen na svých právech a s ohledem na skutečnost, že obdobnými vadami je ztíženo i rozhodnutí o odvolání, proto navrhl, aby soud zrušil rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 10. 2010, č.j. JMK 120341/2010 i rozhodnutí správního orgánu prvního stupně – Městského úřadu Znojmo ze dne 2. 8. 2010 a věc vrátil Městskému úřadu Znojmo, odbor výstavby k dalšímu řízení. Požádal o úhradu nákladů řízení.

Krajský soud v Brně svým rozhodnutím ze dne 20. 12. 2010, č.j. 31 A 101/2010-62 žalobu odmítl, neboť posoudil podanou žalobu jako návrh podaný osobou k tomu zjevně neoprávněnou podle § 46 odst. 1 písm. c) s.ř.s.

Na základě podané kasační stížnosti nejvyšší správní soud svým rozsudkem ze dne 13. 5. 2011, č.j. 5 As 18/2011-81 napadené usnesení zrušil a věc vrátil Krajskému soudu v Brně k dalšímu řízení s tím, že je právním názorem v tomto rozsudku soud nižšího stupně vázán.

Dospěl k právnímu závěru, že žalobce byl v daném případě oprávněn podat žalobu proti rozhodnutí ze dne 8. 10. 2010, č.j. JMK 120341/2010, jímž žalovaný zamítl jeho odvolání do rozhodnutí stavebního úřadu jako nepřipustné. Krajský soud se měl touto žalobou meritorně zabývat, a to především v otázce, zda bylo odvolání stěžovatele vskutku nepřipustné či nikoli. Rozhodnutí, jímž Krajský soud tuto žalobu v plném rozsahu odmítl, bylo nezákonné.

V rámci věcného přezkoumání, tj. při posuzování otázky, zda bylo odvolání žalobce po právu zamítnuto jako nepřipustné, 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 jeho společných částí domu anebo pozemku jednotlivé vlastníky jednotek. V kladném případě se bude muset dále zabývat tím, zda se stavební řízení v daném případě skutečně týkalo výlučně domu nebo společných částí domu anebo pozemku, a to i vzhledem k tvrzení žalobce, podle něhož 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 nutné 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. Otázku ústavnosti této právní úpravy sice žalobce výslovně vznesl až kasační stížností, nicméně tuto otázku si Krajský soud je oprávněn a zároveň i povinen posoudit sám i bez toho, aby na ni žaloba výslovně upozorňovala.

Žalovaný ve svém vyjádření ze dne 5. 8. 2011 k věci uvedl, že žaloba směřuje nejen proti rozhodnutí žalovaného, ale současně i proti rozhodnutí prvoinstančního správního orgánu, přičemž je současně navrhováno soudu, aby přiznal žalobě odkladný účinek.

Rozhodnutí žalovaného podle ust. § 92 odst. 1 věty první správního řádu o zamítnutí odvolání žalobce proti prvoinstančnímu rozhodnutí stavebního úřadu jakožto nepřipustného, netvoří jeden celek s prvoinstančním rozhodnutím, neboť dle citovaného ustanovení nebyla přezkoumávána věcná stránka prvoinstančního rozhodnutí, ale pouze přípustnost podaného odvolání. Rozhodnutím žalovaného tak nedošlo k přezkoumání věci rozhodované správním orgánem prvního stupně a k potvrzení jeho rozhodnutí ve smyslu ust. § 90 správního řádu. Za těchto okolností nepřislušelo žalobci žalobou napadat prvoinstanční rozhodnutí.

Proti žalovanému rozhodnutí tak směřuje pouze žalobní námitka, jeho vyloučení z účasti na řízení, které se přímo dotýká jeho vlastnických práv. Žalovaný vyšel z ustanovení § 109 stavebního zákona, kde je uveden taxativní výčet subjektů, jimž zákon přiznává postavení účastníků stavebního řízení. Svoje úvahy a následnou argumentaci, co se týká osoby žalobce, opřel zejména o znění písm. b) a písm. g) citovaného ustanovení stavebního zákona a o jejich vzájemnou souvislost. Podle písm. b) je účastníkem stavebního řízení o povolení změny dokončené stavby vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písm. g). Dle písm. g) § 109 stavebního zákona pak je v případě řešeném v písm. b) na základě přímé vazby těchto ustanovení, účastníkem řízení Společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu, a to 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 stavebního zákona pak vyplývá, že toto nepokrývá pouze situace, kdy se stavební záměr dotýká společných částí domu, ale i o případy, kdy je dotčen dům jako takový bez ohledu na to, zda jsou výhradně dotčeny části

společné. Lze konstatovat, že jestliže písm. b) § 109 stavebního zákona pokrývá situaci, kdy dochází ke změně dokončené stavby (ve smyslu ust. § 2 odst. 5 stavebního zákona), jako celku, tj. jako v daném případě stavebními úpravami, pak v kombinaci s písm. g) § 109 stavebního zákona je pokryto i dotčení pozemku pod touto stavbou, spadajícího do spoluvlastnictví členů společenství.

Zákon č. 72/1994 Sb. upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňuje některé zákony. Z ust. § 9 odst. 3 vyplývá, že společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Lze tak nepochybně odmítnout úvahu a tvrzení žalobce, že mu přísluší postavení účastníka řízení podle § 109 písm. c) stavebního zákona, neboť pokud by neexistovala stavba a měla by být teprve na pozemku provedena, tzn. nová stavba nikoliv změna stavby dokončené, o níž hovoří § 109 písm. b), pak neexistuje společenství vlastníků jednotek. Pak není ani důvodné, aby písm. c) § 109 obsahovalo dovětek, nejde-li o případ uvedený v písm. g). Je-li tedy žalobce spoluvlastníkem pozemku pod dokončenou stavbou, na níž má být provedena stavební změna, pak nelze jeho účastenství ve stavebním řízení o změně dokončené stavby dovozovat, a to ani podpůrně z ust. § 109 písm. c) stavebního zákona a jeho zájmy vyplývající z podílového spoluvlastnictví pozemku opět hájí ve smyslu písm. g) § 109 stavebního zákona ve spojitosti s písm. b) § 109 stavebního zákona, společenství vlastníků jednotek. Žalovaný namítl, že vztahy uvnitř společenství stavební zákonem neupravuje, ale řídí se právní normou založenou právě zákonem č. 72/1994 Sb. Jestliže je řešení vztahů v rámci společenství věcí zákona č. 72/1994 Sb. a jestliže stavebnímu úřadu pro řízení dle stavebního zákona předkládá společenství vlastníků jednotek, jako stavebník, výsledek jednání mezi členy společenství, tj. dle § 110 odst. 2 písm. a); rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, jež jsou pak přehlasování vlastníci povinni respektovat, pak snad lze vyslovit úvahu, že již vypořádané vztahy uvnitř společenství týkající se práva provést stavební záměr, nemají být a tedy nebudou opakovaně vypořádávány v řízení dle stavebního zákona a že tak již není důvodné přiznávat postavení účastníka stavebního řízení vedle společenství i vlastníkům stavby, jejichž zájmy ve stavebním řízení je nejen oprávněno, ale i povinno právě společenství vlastníků jednotek hájit. Z výše uvedeného vyplývá, že žalobci postavení účastníka řízení nepřislušelo.

Žalobce podstatnou část své argumentace opírá o tvrzení, že balkon přístupný pouze z bytu žalobce není součástí společných prostor domu a že je v jeho výhradním vlastnictví. Avšak posouzení této otázky by spadalo do přezkoumávání rozhodnutí ve věci, a to z tohoto hlediska, zda pro přijetí usnesení společenství vlastníků podle ust. § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytu je třeba 100% souhlas vlastníků či zda postačí souhlas 3/4, ale v žádném případě nesouvisí, vzhledem k dikci ust. § 109 písm. b) a písm. g) stavebního zákona s otázkou žalobcova účastenství ve stavebním řízení. Nemůže tak mít vliv na hodnocení žalovaného rozhodnutí.

Z důvodů výše uvedených žalovaný navrhl, aby žaloba žalobce byla zamítnuta pro nedůvodnost.

Do řízení vstoupila osoba zúčastněná na řízení, tj. Společenství ....., společenství vlastníků jednotek ....., se sídlem ..... Ve svém vyjádření ze dne 20. 10. 2011 uvedla, že společenství celou záležitost úprav domu konzultovalo před žádostí o stavební povolení s celou řadou právníků z institucí příslušejících k tomu řešení tématu a má i písemné stanovisko Ing. P. R., který řídil odbor bytové politiky MMR ČR ohledně výčtu společných částí domů, a které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a který konstatuje, že balkony, terasy a lodžie jsou součástí obvodového pláště budovy a jsou bezesporu společnou částí domu. Toto je i obsahem přiložené „Zprávy o průběhu revitalizace“. Stavební úpravy týkající se balkonů byly nezbytné hlavně s ohledem na jejich celkem havarijný stav, jak také vyplývá ze statického posouzení uvedeného ve „Zprávě o revitalizaci“, a které bylo také součástí projektové dokumentace. Žalobce o tom velmi dobře věděl, věděl i to, že bez úpravy jeho balkonu není možné provést úpravy v celém domě a přesto bránil ze všech sil této stavební úpravě. Jeho odmítání bylo zcela bezdůvodné oproti zájmům celého domu.

Dále z přijatých Stanov společenství uložených u Krajského soudu v Brně, je-li společenstvím vlastníků jednotek odsouhlaseno usnesení (zde jde o celkovou modernizaci a opravu domu i se stanoveným stavebním programem) má dle článku XIV. Stanov odst. 2 každý člen společenství povinnost plnit přijaté usnesení orgánu společenství, schválené v souladu se zákonem o vlastnictví bytu a těmito stanovami. Ignorování tohoto usnesení je nedodržováním a porušením závazných stanov společenství vlastníků jednotek. Dále osoba zúčastněná na řízení k tomu uvedla, že neustálými průtahy a zpochybňováním revitalizace domu a destruktivním a nesmyslným jednáním Ing. V. J. a tím i protahováním celého procesu stavebního řízení nastala pro Společenství vlastníků jednotek ..... značná finanční ztráta, která je specifikována v přiložené „Zprávě o revitalizaci“.

Žalobce ve své replice k vyjádření žalovaného a k vyjádření vedlejšího účastníka trvá na svých stanoviscích a přes jejich vysvětlení má nadále vážné pochybnosti o důvodech, které by měly vést k zákazu výkonu svých vlastnických práv a k omezení účasti na správních řízeních týkajících se jeho majetku a snahu žalovaného a Městského úřadu ve Znojmě zamezit žalovanému výkon jeho práv a energii, kterou žalovaný věnuje tomuto záměru nechápe a věří, že by se dotčené orgány v rámci výkonu svých oprávnění měly naopak chovat maximálně obezřetně s cílem nikoho nepoškodit a neomezit a současně i hospodárně nakládat s veřejnými prostředky. Setrvává proto na svém původním žalobním návrhu v plném rozsahu.

Osoba zúčastněná na řízení k replice žalobce ve svém podání ze dne 19. 1. 2010 popírá žalobní námitky žalobce, opírá se o právní úpravu této problematiky, společenství vlastníků postupovalo v souladu s těmito právními předpisy vztahujícími se k věci a také neměli jinou možnost postupovat než v rámci stanovených předpisů. Opětovně se opírají o názor ředitele odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR z 5. 6. 2008 pod č.j. 15944/08-77, E 508/08 16663ú/08-77, kde je přímo uveden výčet společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytových jednotek mimo jiné, že vnější plášť domu je bezesporu společnou částí domu a balkony jsou pak součástí vnějšího obvodového pláště. Důrazně bylo popřeno tvrzení žalobce, že rozhodnutí SVJ ..... ohledně rekonstrukce nebylo přijato řádně.

Při přezkoumání napadeného rozhodnutí soud vychází ze skutkového právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, jak vyplývá z ust. § 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb. v platném znění – soudní řád správní (dále jen „s.ř.s.“) a je povinen přezkoumat napadený výrok v mezích žalobních bodů uvedených v žalobě (§ 75 odst. 2 věta první s.ř.s.).

Soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání ve smyslu ust. § 51 odst. 1 s.ř.s., neboť soud může rozhodnout o věci samé bez jednání, jestliže to účastníci shodně navrhli nebo s tím souhlasí.

Soud provedl šetření správním spisem žalovaného, z něhož bylo zjištěno, že stavební úřad na základě žádosti stavebníka se dne 28. 6. 2010 o stavební povolení stavby oznámil opatřením č.j. MUZN 57794/2010 ze dne 12. 7. 2010 ve smyslu ust. § 112 odst. 1 stavebního zákona stanovenému okruhu účastníků řízení a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení ve věci předmětné stavby. Současně s oznámením zahájení řízení stavební úřad podle ust. § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ústního jednání a ohledání na místě s tím, že dotčené orgány mohou uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky do 10 dnů od doručení uvedeného oznámení. Účastníky ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona a správního řízení poučil o jejich právech a povinnostech spojených s probíhajícím řízením. Na základě výše uvedeného byla rozhodnutím správního orgánu prvního stupně stavebním úřadem ze dne 2. 8. 2010 pod č.j. MUZN 63170/2010 stavba povolena. Ve výrokové části stavební úřad specifikoval, že Stavba obsahuje výměnu stávajících balkonů za betonové, prefabrikované a zateplení vnějšího pláště teplenou izolací o tloušťce 100 mm.

Ve svém rozhodnutí se opíral o ust. § 109 stavebního zákona, jakožto specifické úpravy ve vztahu k obecnému předpisu o správním řízení, tj. vůči správnímu řádu. Dle odst. 1 citovaného ustavení stavebního zákona platí, že za účastníka stavebního řízení se považuje mimo jiného

- 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 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.

Dle odst. 2 účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

Ve smyslu výše uvedeného dovodil, že v pozici stavebníka, tzn. osoby, která požádala o vydání stavebního povolení, byl žadatel, a že postavení účastníka řízení příslušelo

vlastníkovi sousedního pozemku, tj. město Znojmo. Dle výpisu z katastru nemovitostí pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo-Louka, LV č. 3904 je budova – bytový dům č.p. 2859 v podílovém spoluvlastnictví (s podílem na společných součástech) se současným vymezením jednotek. Jak vyplývá z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 6840, společenství vlastníků jednotek vzniklo ke dni 1. 11. 2008 s datem zápisu 22. 1. 2009. Z tohoto hodnocení skutečností lze dospět k závěru, než že v tomto případě se jedná o situaci popsanou v citovaném ust. § 109 odst. 1 písm. g) v návaznosti na písm. b) a že tak zákon do pozice účastníka řízení za vlastníka stavby staví společenství vlastníků jednotek. Vztahy uvnitř společenství stavební zákon neupravuje, tyto se řídí právní normou založenou zákonem 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 bytu) v platném znění.

Podle ust. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona platí, že v žádosti o stavební povolení stavebník připojí 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. Tímto zvláštním předpisem je zákon č. 72/1994 Sb., z něhož vyplývá podle ust. § 11 odst. 5, že k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li 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, postačuje souhlas 3/4 většiny všech vlastníků jednotek. Podle ust. § 2 odst. 5 stavebního zákona se za změnu dokončené stavby považuje

- 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 zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

V ust. § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytu je specifikováno co se rozumí bytem nebo souborem místností určených k bydlení a podle písm. g) téhož zákonného ustanovení se společnými částmi domu rozumí části domu určené pro společné užívání, např. základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, schody, apod. rovněž také balkony, terasy, prádelny, sušárny a další. Podle písm. h) uvedeného zákonného ustanovení se za jednotku považuje byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytu. Podle písm. i) citovaného ustanovení zákona o vlastnictví bytu je pak podlahová plocha bytu definována jako plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Podle ust. § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytu platí mimo dalšího, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Ze správního spisu vyplývá, že stavebník žádosti o vydání stavebního povolení doložil mimo jiné zápis ze shromáždění „Společenství“ ze dne 2. 3. 2010. Dle jeho obsahu bylo přítomno, vyjádřeno velikostí spoluvlastnických podílů, 86,97% s tím, že je shromáždění

vlastníků usnášení schopné. Dle usnesení přijatého na shromáždění bylo schváleno „provedení opravy a modernizace bytového domu“ podle dokumentace zpracované firmou STAVOPROJEKTA BRNO, spol. s r.o.“. Dále byla doložena písemnost ze dne 2. 3. 2010 nazvaná „Souhlas majitelů“ obsahující jednak vyslovení souhlasu s regenerací bytového domu a s rekonstrukcí společných prostor bytového domu .....“ ve specifikovaném rozsahu a dále obsahující pověření pro společnost WADUR s.r.o. k zajištění regenerace bytového domu a udělení zplnomocnění této společnosti mimo jiného k vyřízení stavebního povolení a převzetí veškeré korespondence související se stavebním povolením. Dále byla přiložena písemnost nazvaná „Regenerace (modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy) bytového domu .....“ s odkazem na Stanovy společenství čl. VII. odst. 14 se závěrem, že k provedení předmětné Stavby postačuje souhlas  $\frac{3}{4}$  většiny všech vlastníků jednotek s tím, že dle čl. XIV. odst. 2 Vzorových stanov SVJ (dle změny 151/2006 Sb. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb.) má každý člen společenství povinnost dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánu společenství schválené společenstvím v souladu se zákonem o vlastnictví bytu a těmito smlouvami. V neposlední řadě byl předložen ještě zápis ze shromáždění společenství ze dne 22. 4. 2010 se stanovením počtu přítomných vyjádřených velikostí spoluvlastnických podílů 95,83% s tím, že shromážděním vlastníků je usnášení schopné. Na listině souhlasu majitelů vystavené na shromáždění dne 2. 3. 2010 se podepsalo 38 vlastníků bytu včetně SBD ..... Dle přílohy č. 2 zápisu byl „Návrh revitalizace“ schválen hlasováním, a to 77,50% souhlasem vyjádřeným ve spoluvlastnickém podílu členů.

Soud po přezkoumání výše uvedených zjištění dospěl k závěru, že žaloba důvodná není. Vycházejí z právního názoru Nejvyššího správního soudu se soud zabýval otázkou, zda bylo odvolání žalobce po právu zamítnuto jako nepřipustné. V rámci tohoto posuzování se musí 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 anebo pozemku jednotlivé vlastníky jednotek. Soud dospěl k závěru, že odpověď na tuto otázku je kladná.

Jedná se v tomto případě o specifickou úpravu týkající se společenství bytových jednotek v rámci jednoho bytového komplexu. Na řešení právních otázek zákonodárce pamatoval v ustanovení stavebního zákona v § 109 odst. 1 písm. b) v návaznosti na písm. g). Samo o sobě toto ustanovení navazuje na specifický zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Tento zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy. A tento zákon je ve vztahu k stavebnímu zákonu zvláštním zákonem a upravuje tak otázky, které s ohledem na zvláštnosti tohoto vlastnického vztahu vyžadují zvláštní regulaci. Z povahy této vazby pak vyplývá, že zákon č. 72/1994 Sb. se užíje tam, kde obsahuje úpravu vlastní, v ostatních záležitostech se použije stavební zákon.

V návaznosti na žalobní námitku – problém balkonu zde pojem společných částí domu zákon o vlastnictví bytu definuje v § 2 písm. g) tak, že se jimi rozumí části 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, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody tepla 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 jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek, aniž by ovšem pojmovým znakem bylo, že jsou i fakticky všemi vlastníky bytů užívány. Oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Z této dualistické koncepce ovšem musí nutně vyplývat zásada, podle které to, co není jednotkou, ale tvoří součást budovy jako věci podle ust. § 120 odst. 1 občanského zákoníku, musí automaticky patřit do společných částí domu. Může se to však týkat součásti budovy jako věci a nikoliv jejího příslušenství.

Uvedená zásada má klíčový význam pro určení společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy. Ze zákona tak vyplývá, že je to vlastník, kdo jednostranným právním úkonem určuje prostorové vymezení části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu, přičemž zákonný limit takového určení vyplývá z definice společné části domu dané § 2 písm. g) stavebního zákona.

Z výše uvedeného pak vyplývá, a má oporu i ve stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj ČR z 5. 6. 2008, že balkony, terasy a lodžie jsou součástí vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí domu. Z hlediska výkladu se nejedná o prostorově vymezenou část budovy, kterou by bylo možno charakterizovat jako místnost. Podstata pojmu společných částí domu pak vyplývá z koncepce bytového vlastnictví, kdy jako vlastník jednotky, jako oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu se připojuje vlastnictví bytu. Jde tedy o zásadu, že to, co není bytovou jednotkou, která je podle zákona o vlastnictví bytu tvořena místnostmi, a co tedy tvoří součást budovy jako věci, patří do společných částí domu. V případě balkonů, lodžii a teras se nejedná o místnosti, ale o konstrukční prvky vnějšího pláště budovy, které již ze svého technického řešení (zavěšení na obvodový plášť budovy) a své technické funkce musí být společnými částmi domu tak, jako společný plášť budovy. Tento princip se u jmenovaných stavebních prvků uplatní i v případě, že se jedná o prvky přiléhající k jednotlivým bytovým jednotkám, přičemž lze označit jako nepodstatné, že na takovýto konstrukční prvek mají přístup pouze vlastníci přiléhajících bytů (1 As 2/2044 – NSS Brno).

Z hlediska zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a ze zákona č. 171/2005 Sb. čl. I., tj. změna zákona o vlastnictví bytů nabývající účinnosti dnem vyhlášení, tj. 24. 3. 2005, kde pak z ust. § 11 odst. 5 včetně poznámky pod čarou č. 5 vyplývá, že k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků. Ale jde-li o modernizaci, rekonstrukci a stavební úpravy, jíž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas 3/4 většiny všech vlastníků jednotek. S ohledem na zákon č. 183/2006 Sb. - § 2 - základní pojmy, odst. 5 je celková modernizace a oprava domu změna dokončené stavby. Zde je již třeba stavební povolení.

Citovaná ustanovení zákonů včetně novel slouží mimo jiné k tomu, aby se předešlo takovým patovým stavům při hlasování ve společenství vlastníků jednotek o revitalizaci

chátrajících panelových domů, kdy třeba z většího množství vlastníků jednotek nesouhlasí třeba jeden, z nichž (jako je v případě žalobce) v domě ani nebydlí a byt neužívá. Přitom ostatním vlastníkům bytu blokuje řádnou opravu domu.

Ze specifiky této právní úpravy vyplývá záměr, aby nedocházelo k výše zmíněným patovým situacím, že ve stavebním řízení přechází účastenské právo na společenství vlastníků, které za zákonem stanovených podmínek (podpořených Stanovami), jednají za všechny subjekty, a tudíž žalobce ze zákona byl vyloučen z účasti na předmětném stavebním řízení v souladu s platnou právní úpravou a toto právo tak přešlo za daných podmínek na společenství vlastníků.

Žalobce v rámci své žaloby namítal vadu řízení spočívající v tom, že předmětná stavební úprava byla vadně projednána a rozhodnuta většinovým způsobem, ačkoliv tento předpoklad nebyl dán, když uvedené změny nebyly s žalobcem projednány, respektive nemohl žalobce sám za svůj vlastnický podíl ve stavebním řízení jednat jako účastník. Soud vychází ze závěru jednak odborné literatury, a jednak tedy ze zákonů, že 3/4 většina všech vlastníků jednotek se vyžaduje pro platné usnesení, jímž se schvaluje provedení modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy společných částí domu, jestliže jimi nedojde ke změně vnitřního uspořádání domu a zároveň ke změně velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Jde o stavební úpravy, pro které se v praxi používají výrazy jako např. přestavba, rekonstrukce, vestavba, adaptace, modernizace (Čáp: Zákon o vlastnictví bytu, komentář, Praha z roku 2009, str. 178). Jak judikoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 23. 3. 2011, čj. 22 Cdo 1879/2009 – 3/4 většina všech vlastníků jednotek se vyžaduje pro usnesení, jímž se schvaluje provedení modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy společných částí domu, jestliže jimi nedojde ke změně vnitřního uspořádání domu a zároveň ke změně velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společenských částech domu. Jde o stavební úpravy, pro které se v praxi používají výrazy jako např. přestavba, rekonstrukce, vestavba, adaptace, modernizace. Z výše uvedeného vyplývá, že ani tímto soudem nebyla právní úprava shledána neústavní.

Pokud se měl Krajský soud v Brně zabývat ústavností této právní úpravy k tomu uvádí, že cílem soudního přezkumu správních rozhodnutí je především efektivní ochrana konkrétních práv osob a jejím prostřednictvím pak i kontrola zákonnosti těchto rozhodnutí. Odrazem shora uvedeného je ostatní dikce ust. § 65 odst. 1 s.r.s., dle něhož náleží aktivní legitimace k podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu pouze tomu, kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkony správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti.

Krajský soud v Brně neshledal namítanou protiústavnost shora uvedené právní úpravy. Z výše uvedeného však v konkrétním projednávaném případě vyplývá, že žalobce aktivní legitimaci k podání opravného prostředku do rozhodnutí žalovaného neměl, právní úprava vyplývající z výše uvedených ustanovení (stavební zákon § 109 odst. 1 písm. b) v návaznosti na písm. g), zákon č. 72/1994 Sb. v návaznosti na Nařízení vlády 151/2006 Sb. odkazující na Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek je právní úprava, která v tak specifikovaném úseku jako je společenství více subjektů vlastnicích v jedné budově bytové jednotky a příslušenství k těmto bytům je v současné době dostačující a ústavní právo žalobce, že se

nemohl zúčastnit jako účastník stavebního řízení, nebylo narušeno. Ze správního spisu lze ověřit, že se stavební úřad i žalovaný s námitkami žalobce dostatečným způsobem vypořádal a postupoval v rámci platných právních předpisů týkajících se projednávání věci. Žalobce tím, že je součástí všech vlastníků jednotek a vzhledem k tomu, že právní úprava umožňuje takovýto postup, aby nedošlo ze strany jednotlivců k bránění konkrétně provádění oprav celého domu, je povinen respektovat závěry usnesení společenství vlastníků a trpět to, že byl zákonně vyloučen z účasti na stavebním řízení.

S ohledem na výše uvedené soud žalobu posoudil jako nedůvodnou a podle § 78 odst. 7 s.ř.s. ji zamítl.

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., podle kterého, 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 dané věci neúspěšný žalobce právo na náhradu nákladů řízení nemá. Žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady nad rámec běžné úřednické činnosti nevznikly, soud proto právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal žádnému z účastníků.

Výrok o náhradě nákladů řízení ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení je odůvodněn ust. § 60 odst. 5 s.ř.s., podle něhož osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinností, kterou jí soud uložil. V daném případě však osobě zúčastněné na řízení žádné náklady nevznikly, z toho důvodu bylo rozhodnuto tak, že osoba zúčastněná na řízení 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, 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 8. února 2012

JUDr. Jaroslava Skoumalová, v.r.  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Barbora Zachovalová