



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zuzany Bystřické a soudců JUDr. Kateřiny Mrázové, Ph.D., a Mgr. Petra Pospíšila v právní věci žalobkyně **M. M.**, proti žalovanému **Krajskému úřadu Jihomoravského kraje**, se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 3/5, za účasti osoby zúčastněné na řízení: Společenství vlastníků jednotek domu Rousínov, IČ: 26309882, se sídlem v Rousínově, V Sídlišti 356/27, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 10. 2013, č. j. JMK 96083/2013, sp. zn. S-JMK 96083/2013 OÚPSŘ,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne 7.10.2013, č. j. JMK 96083/2013, sp. zn. S-JMK 96083/2013 OÚPSŘ, **se zrušuje** a věc se vrací k dalšímu řízení žalovanému.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 4 000 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í

I. Vymezení věci

[1] V záhlaví označeným rozhodnutím žalovaný jako odvolací orgán zčásti změnil prvostupňové rozhodnutí Městského úřadu Rousínov, stavební úřad, ze dne 10.6.2013, č.j. 2400/2012-3132/VLJ, sp. zn. 2400/2012-554/VLJ (rozhodnutí IV/22/2012), kterým bylo vydáno stavební povolení podle § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a

stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kterým povolil stavbu: „Stavební úpravy bytového domu V Sídlišti 25, 27, 29 Rousínov“, na pozemku p.č. 360/3, 360/4, 360/5 a 362/8 v k.ú. Rousínov u Vyškova, spočívající v kompletním zateplení konstrukcí v 1. PP a v 1. NP, obvodového pláště a střešního pláště a ve výměně výplní otvorů. Stavba obsahovala pět opatření pro snížení nákladů na potřeby tepla a zvýšení životnosti stávajících konstrukcí, s výměnou stávajících balkónů za betonové lodžie a doplnění lodžii v přízemí domu. Odvolací orgán změnil vydané stavební povolení v podmínce č. 7 tak, že ji vypustil bez náhrady (šlo o podmínku, že investor je povinen vést přehledné záznamy o stavbě – stavební deník). Ve zbytku žalovaný potvrdil prvostupňové rozhodnutí a odvolání žalobkyně zamítl.

[2] Stavební povolení bylo vydáno na žádost Společenství vlastníků jednotek domu Rousínov, IČ 26309882, V Sídlišti 356/27, Rousínov u Vyškova (dále též „stavebník“ nebo „společenství vlastníků“), o změnu dokončené stavby stavebními úpravami ze dne 31.5.2012. Stavební úřad dne 5.6.2012 oznámil zahájení stavebního řízení. Usnesením ze dne 28.6.2012, č.j. 2400/2012-3644/VLJ, stavební úřad rozhodl, že žalobkyně je účastníkem stavebního řízení, neboť vlastní byt v uvedeném domě. Žalobkyně uplatňovala námitky proti projektové dokumentaci (6.8.2012). Stavební úřad dne 31.8.2012, č.j. 2400/2012-3132/VLJ, stavbu povolil, avšak následně žalovaný dne 18.12.2012 stavební povolení zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání. Dne 11.3.2013 stavební úřad vyzval žadatele k doplnění podkladů, po jejich doplnění vyzval účastníky řízení a dotčené správní orgány k vyjádření se k těmto podkladům. Žalobkyně opět uplatnila námitky proti stavbě, především, že nejde o stavební úpravu. Stavební úřad vydal dne 10.6.2013 nové stavební povolení a námitky žalobkyně zamítl. Její odvolání žalovaný zamítl dne 7.10.2013, současně však stavební povolení změnil - vypustil podmínku č. 7 a ve zbytku jej potvrdil. Ztotožnil se se závěry stavebního úřadu.

[3] Žalovaný v napadeném rozhodnutí především uvedl, že stavebník předkládá podle § 110 odst. 2 písm. b) stavebního zákona k žádosti o stavební povolení projektovou dokumentaci. Její rozsah a obsah stanoví příloha č. 1 vyhl.č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Jelikož projektová dokumentace z prosince 2010 a její Dodatek z února 2011 nebyly ve vzájemném souladu (obsahovaly rozdílné řešení balkónových konstrukcí a požárně bezpečnostního řešení), musela být dokumentace upravena a doplněna tak, aby byly odstraněny zjištěné nedostatky. Po této nezbytné úpravě projektové dokumentace (mimo jiné zpracované autorizovanou osobou, žalovaný již neshledal její nesoulad s právními předpisy a výše uvedenou vyhláškou. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebník připojí k žádosti o stavební povolení doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou k provedení stavby; je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí též smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. V případě rozhodnutí mimo zasedání, musí být podepsáno potřebným počtem vlastníků jednotek. Konkrétní způsob vyplývá ze stanov společenství. V případech rekonstrukce společných částí domu, jimž se nemění vnitřní uspořádání ani velikost spoluvlastnických podílů, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 zák.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

[4] Žalovaný vyložil důvody rozhodnutí tak, že lodžie ani balkón nejsou místnostmi, a proto nejsou považovány za součást bytové jednotky. I když jsou užívány výhradně vlastníky

jednotky, jedná se o společnou část domu (pokud není ve stanovách určeno jinak). Rozporováno bylo mj. zvětšení balkónu, přitom tato úprava nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pro její realizaci tak postačí souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Stavební úřad proto nebyl oprávněn požadovat doložení souhlasu všech vlastníků jednotek. Nesouhlas žalobkyně (jednoho z vlastníků) nemohl být důvodem zamítnutí žádosti o vydání stavebního povolení.

[5] Prvostupňový stavební úřad použil pro kvalifikaci předmětné stavby jako stavební úpravy (ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona) argumentaci, že dle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů jsou společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, balkóny (...). Stavební úřad dále uvedl, že lodžie, popř. balkóny či terasy jsou nedílnou součástí společných částí domu. Nejedná se o místnosti, ale o konstrukční prvky vnějšího pláště budovy, které již ze svého technického řešení a funkce musí být společnými částmi domu, sloužícími ke společnému užívání všem uživatelům bytů v domě tak, jako společný vnější plášť budovy. Pro to svědčí i funkce estetické a architektonické. Je nepodstatné, že na část „vnějšího povrchu“ lodžií či teras nebo balkónů mají přístup jen vlastníci některých bytů v domě. Smlouvu o právu provést stavbu požaduje stavební úřad jen v případech, kdy je stavba prováděna na cizím pozemku, což nebyl tento případ. V dané věci stavebník předložil souhlas více jak tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Stavebnímu úřadu nepříslušelo právo zkoumat, jakým způsobem bylo prováděno hlasování o stavbě. Stavební úřad veškeré námitky žalobkyně zamítl jako nedůvodné, přitom k nim poskytl podrobné zdůvodnění. Závěrem uvedl, že požadované stavební úpravy nezasahují do stávajících nosných konstrukcí a nemění stávající využití objektu. Výměnou balkónů za lodžie, a také doplněním balkónů v 1. NP, nedojde k rozšíření domu, protože tyto změny se nedotknou půdorysu stavby, nové lodžie, stejně jako stávající balkóny, nejsou propojeny se zemí. V dané věci jde o změnu dokončené stavby, spočívající ve stavební úpravě. V této souvislosti změnil stavebník též název stavby v projektové dokumentaci tak, aby odpovídal pojmem stavebního zákona.

[6] Výše uvedené rovněž potvrdil žalovaný v napadeném rozhodnutí s tím, že zdůraznil, že pouhé zvětšení rozměrů lodžií či balkónů nepovažuje za přístavbu. Podle žalovaného stavební úřad řádně zdůvodnil všechny zamítnuté námitky žalobkyně a s jejich zdůvodněním se ztotožnil. Dospěl k závěru, že navrhovaná stavba je v souladu s požadavky stavebního zákona. Pokud nebylo rozhodnuto o hromosvodu, je to irelevantní, neboť hromosvod nepodléhá povolovacímu režimu ani ohlášení stavby. Za oprávněnou shledal námitku, že povinnost vést stavební deník, byla nesprávně uložena investorovi a nikoliv zhotoviteli.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

[7] Proti rozhodnutí žalovaného podala žalobkyně včas žalobu. Namítala především nesprávné vyhodnocení jejích námitek, neúplně či nesprávně zjištěný skutkový stav a nesprávné právní posouzení v napadeném rozhodnutí. Podle žalobkyně povolená stavba obsahuje kromě pěti prvků zateplení (zateplení konstrukcí v 1. PP a v 1. NP, zateplení obvodového pláště a střešního pláště, výměna otvorových výplní), také výměnu balkónů za větší předsunuté betonové lodžie a doplnění lodžií v místech, kde dosud balkóny nebyly. V dané věci byla povolena změna dokončené stavby – přístavba dle § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona, aniž by pro to byly splněny zákonné předpoklady.

[8] Stavebník předložil jen doklad o souhlasu tříčtvrtinové většiny vlastníků jednotek ve smyslu zákona o vlastnictví bytů k provedení stavebních úprav. Podle žalovaného nebylo třeba souhlasu všech vlastníků jednotek s uvedenou výměnou balkónů za větší předsunuté lodžie, neboť podle něj nešlo o přístavbu. Ignoroval tak § 11 odst. 5 věty první zákona o vlastnictví bytů (souhlas všech vlastníků jednotek) a postačoval mu jen souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek ve smyslu § 11 odst. 5 věty druhé zákona o vlastnictví bytů. Žalovaný tak nerespektoval ani stanovisko Ústavu územního rozvoje v Brně, opírající se o rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 20.4.2009, v němž v případě výměny balkónů o menším půdorysu za zavěšené betonové lodžie o větším půdorysu bylo konstatováno, že se jedná o změnu dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a vzhledem k vzájemnému provoznímu propojení s dosavadní stavbou jde o změnu dokončené stavby spočívající v přístavbě dle § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona, pro níž se vyžaduje rozhodnutí o změně stavby dle § 81 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (druh územního rozhodnutí). V daném případě provedenými lodžii dochází nepochybně k půdorysnému rozšíření dokončené stavby (provozní propojení je zřejmé), a proto musí být přístavba umístěna (§ 76 odst. 1 stavebního zákona).

[9] Podáním ze dne 9.11.2013, doručeným krajskému soudu dne 11.11.2013, žalobkyně navrhla přiznání odkladného účinku žalobě. Vedle tvrzení, směřujících k přiznání odkladného účinku žalobě, žalobkyně dále zdůraznila, že změna dokončené stavby spočívající v přístavbě ve smyslu § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona, vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek dle § 11 odst. 5 věty první zákona o vlastnictví bytů, což stavebník není schopen v předmětné věci doložit (bez souhlasu žalobkyně).

[10] Žalobkyně doplnila žalobu včas ještě podáním doručeným krajskému soudu dne 17.12.2013 (napadené rozhodnutí jí bylo doručeno dne 23.10.2013). Žalobkyně v podání uvedla, že se již od roku 2009 snažila založit funkční společenství vlastníků bytových jednotek, které by zajistilo revitalizaci bytového domu, to se jí podařilo až v roce 2010. Z důvodu zaměstnání ve státní správě získala odbornou kvalifikaci v oblasti dotací a mohla pomoci zajistit revitalizaci domu s využitím dotace. Vypracování projektové dokumentace jí však bylo zatajováno a dosud jí zcela nebyla předložena ke kontrole. Po určitou dobu nebylo vyjasněno, zda se budou dělat balkóny nebo lodžie. Žalobkyně požadovala finanční posouzení stavby, což bylo odmítnuto ostatními. Aniž by došlo ke zjištění finančních nákladů, přesto byl získán souhlas všech vlastníků. Žalobkyni posléze zjištěná částka 56 000 Kč byla cca 3x vyšší než cenová nabídka komplexní dodávky ocelových balkónů včetně podhledů. Současně byla 1,5x vyšší než právě vyměněné lodžie v sousedství, přitom šlo pouze o hrubou stavbu bez zábradlí a dlažby. Důvodem této vysoké částky bylo zahrnutí i případných vícenákladů, aby se nemusela měnit smlouva. Vícenáklady představovala výstavba balkónů tam, kde dosud nebyly, přitom šlo o skupinu vlastníků se dvěma balkóny (7 bytových jednotek), disponující největšími vlastnickými podíly a požadující zhotovení atypických průchodových lodžií, které navyšují cenu všem ostatním. Tato skupina vlastníků začala prosazovat své zájmy na úkor ostatních. Přitom byl znám požadavek městského úřadu, aby vzhled domu odpovídal vzhledu sousedního bytového domu (viz fotografie č. 1 založena do soudního spisu). V sousedním domě se dohodli na tom, že by bylo nespravedlivé, aby se finančně podíleli na realizaci výměny balkónů ti vlastníci, kteří je nemají a nechťjí ani lodžie. Přidali zásadu, že bytová jednotka bude mít pouze jednu lodžii a její financování se bude týkat jen bytových jednotek s touto lodžií. V bytovém domě žalobkyně však mělo dojít k výměně všech balkónů za lodžie

s tím, že vlastníci nejmenších vlastnických podílů se budou podílet stejně na jejich financování, jako vlastníci s největšími podíly, což je v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů. Je to výhodné pro vlastníky, kteří se mají podílet největší částkou, neboť za této situace zaplatí o to méně, o co více zaplatí ostatní.

[11] Žalobkyně dále rozporovala parametry výtahu a nevýhodnost jeho financování, resp. úvěru. Odůvodňovala to otevřením dotačního programu Panel 2013+. Dále vytykala ostatním vlastníkům bytových jednotek neadekvátní přístup k věci. Rozporovala též shromáždění a způsob hlasování vlastníků bytových jednotek. Rovněž zápis pořízený o hlasování, založený do spisu, neodpovídal skutečnosti.

[12] Žalobkyně ke své argumentaci do spisu založila listinu označenou jako Důkaz č. 5 (s vyznačením zejména obr. č. 6, 7, 8), z nichž má být patrné, k jakým změnám dochází v případě stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci (výměna starého za nové, tedy stávajících balkónů za nové, ale stejných rozměrů viz obr. č. 8). Naproti tomu při změně stavby spočívající v přístavbě (viz obr. č. 6 a 7), u výměny balkónů za betonové předsunuté lodžie se zastavěná plocha promítá i do katastru nemovitostí, a dle žalobkyně tak jsou dotčena práva vlastníka sousedního pozemku. O stavební úpravy ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona jde pouze tehdy, je-li dodržena podmínka zachování půdorysného i výškového ohraničení stavby. Tato podmínka však v nyní posuzovaném případě nebyla dodržena, neboť výměnou balkónů za betonové lodžie se zásadním způsobem mění dispoziční uspořádání stavby. Pokud by se půdorys neměl změnit, nebylo by předmětnou rekonstrukci (výměnu) možno provést, neboť by se do původního prostoru půdorysně i prostorově nevešla, a to nejen z titulu 4 nových lodžií v 1. NP domu. Tuto technickou stránku věci žalovaný nevyhodnotil. Učinil pouze závěr, že nejde o přístavbu, protože nevzniká místnost. To však není rozhodující, neboť přístavbou se stavba půdorysně rozšiřuje (§ 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona) a stavebními úpravami se půdorys i výška stavby zachovává (§ 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona).

[13] Zlepšení vzhledu domu nemůže být provedeno na úkor zhoršení stávajících podmínek bydlení. Otevřený balkón umožňuje řádné vyvětrání místnosti, lodžie naopak komplikují odvětrávání domu (zvláště důležité při zateplení domu). Podle žalobkyně budou bezdůvodně vynakládány prostředky na vícepráce při zateplení cizí stavby – komínu cizího vlastníka. Balkón umožní lepší využití slunečního svitu a úsporu energií obnovitelnými zdroji, naopak lodžie toto neumožňuje. Dojde k zastínění vnitřních prostor bytu konstrukcemi lodžií. Požadavky na denní osvětlení budov se řídí technickou normou a zastíněním okenního otvoru lodžií dojde ke snížení hodnot denní osvětlenosti místnosti o cca 40%, které se blíží minimu publikovanému v odborných studiích. Újma světelné pohody se nejvíce týká obyvatel jednopokojových bytů (viz byt žalobkyně).

[14] Lodžie budou odkladištěm nepotřebných věcí a domácích mazlíčků nebo kuřárny a grilovací místností. Prostředky vynaložené navíc na zbudování lodžií by měly být spíše využity k lepšímu odvětrávání bytu. Vzhledem k povinnému zajištění průkazu energetické náročnosti domu do roku 2019, by se muselo ještě investovat do zateplení lodžií (u balkónů to neplatí). Vzhledem ke změně stavby musí být provedena též úprava v katastru nemovitostí a vyřešena dotčená práva vlastníka sousedního pozemku.

[15] Žalobkyně též rozporovala způsob financování stavebních oprav a hlasování jednotlivých vlastníků bytových jednotek o těchto stavebních úpravách. Za nesprávné označila, že se vlastníci bytových jednotek s nejmenším podílem mají podílet na financování stavebních úprav stejným způsobem a ve stejné výši jako vlastníci s největšími vlastnickými podíly, kteří vše přehlasují. Použité způsoby jsou v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů. Za nezanedbatelné označila i bezpečnostní ohrožení a možnost vniknutí neoprávněných osob do lodžii, neboť společné lodžie, oddělené pouze stěnou, lze snadno překonat. Životnost dosavadních ocelových balkónů byla 35 let, na nové byla poskytována garance s dvojnásobnou životností, avšak u betonových přesunutých lodžii je poskytována záruka jen ve standardní zákonné lhůtě.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě, podnět k přezkumnému řízení

[16] Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě připomněl v podstatných bodech průběh správního řízení. Současně uvedl, že žalobkyně podala k Ministerstvu pro místní rozvoj ČR (dále též „Ministerstvo“) podnět k provedení přezkumného řízení v uvedené věci. Ministerstvo sdělilo dne 28.7.2014, č.j. MMR-2835/2014-83/311, že neshledalo důvody k zahájení přezkumného řízení. Žalovaný toto sdělení předložil soudu.

[17] Z předloženého sdělení Ministerstva mimo jiné vyplývá, že povolení předmětné stavby se týkalo společných částí domu ve smyslu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů. Společnými částmi domu jsou např. obvodové stěny, vodorovné konstrukce, svislé konstrukce oddělující jednotku od společných částí domu a výplně otvorů v nich, tj. okna a dveře z bytové jednotky na balkón či lodžii. Společnou částí domu jsou také balkóny i lodžie. Balkóny a lodžie nejsou místnostmi, ale konstrukčními prvky vnějšího pláště budovy, které již ze svého technického řešení a funkce musí být společnými částmi domu, sloužícími ke společnému užívání všem vlastníkům jednotek tak, jako společná vnější část budovy. Další funkcí balkónů a lodžii je funkce estetická a architektonická. Je nerozhodné, že na část povrchu balkónu a lodžii mají přístup jen vlastníci některých bytů v domě. U balkónu a lodžii výrazně převažuje technická funkce vnějšího pláště domu, nahrazující zastřešení budovy, přitom balkóny a lodžie nemohou být součástí jednotky, neboť nejsou prostorově (ze všech stran) vymezenými částmi budovy. Z definice bytu, jako předmětu vlastnictví, vyplývá i výpočet spoluvlastnických podílů na společných částech domu (poměr plochy bytu k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v domě). Způsob výpočtu velikosti podílů stanoví zákon o vlastnictví bytů. Změna ve stanovení podlahové plochy bytové jednotky by měla vliv na výpočet spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Lze tak vyslovit názor, že balkóny, lodžie či terasy nebo jiné architektonické doplňky domu jsou nedílnou součástí společných částí domu a nejsou součástí bytu nebo nebytového prostoru bez ohledu na to, zda některý z vlastníků tyto prvky užívá ve větším rozsahu než ostatní, nebo zda na jejich povrch je běžný přístup pouze z některého bytu v domě.

[18] Ministerstvo dále uvedlo, že ve smyslu § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona nezakládalo vlastnictví bytové jednotky v předmětném domě žalobkyni postavení účastníka předmětného stavebního řízení. Stavební úřad uvedl ve stavebním povolení žalobkyni jako účastníci řízení, byť ji neoznačil jako účastníci řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Žalovaný v odvolacím řízení okruh účastníků převzal od prvostupňového stavebního úřadu a již se

nemohl zabývat posouzením zákonnosti usnesení o označení žalobkyně za účastníka řízení. Zjištění Ministerstva však nezakládá důvodnou pochybnost o tom, že napadené rozhodnutí žalovaného je v rozporu s právními předpisy, neboť žalovaný nemohl výše citované usnesení stavebního úřadu v rámci odvolacího řízení zrušit. Při neexistenci výslovné právní úpravy předmětné procesní situace žalovanému nezbylo, než o odvolání žalobkyně rozhodnout podle § 90 správního řádu.

[19] Ministerstvo dále zkoumalo, zda k povolení předmětné stavby postačoval souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek ve smyslu § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Zákon v tomto případě předpokládá jen modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V úvahu bylo vzato též ust. § 8 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů, podle nichž se mimo jiné podlahovou plochou bytu rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností příslušenství bytu. Akcentuje se tak slovo místnost a do podlahové plochy bytu se nezapočítává plocha prostorů, které místnostmi nejsou. Rovněž zákon č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, vymezoval pojem místnost tak, že jde o místně a prostorově uzavřené části stavby, vymezené podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami. Ministerstvo z uvedeného dovodilo, že podlahová plocha balkónů a lodžii se do podlahové plochy bytu nezapočítává, a nemá vliv na velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu. V dané věci jde o povolení stavby týkající se společných částí domu ve smyslu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, tedy o změnu dokončené stavby dle § 2 odst. 5 stavebního zákona, kterou se nemění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. U takových stavebních úprav, modernizace a rekonstrukce postačoval souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků bytových jednotek. Zateplení konstrukcí v 1.PP a 1.NP, obvodového a střešního pláště a výměna výplní otvorů jsou nepochybně stavební úpravou, jak dovodil i stavební úřad a žalovaný. Dospěli i k závěru, že stavební úpravou je výměna balkónů za betonové lodžie a doplnění lodžii v přízemí domu s tím, že nejde o přístavbu. Podle Ministerstva tím žalovaný nepřekročil meze správního uvážení. Podle Ministerstva se nacházejí uvnitř vnější obalové křivky stavby i doplněné lodžie v přízemí domu. Pro povolení předmětné stavby nemělo význam, zda se stavebními úpravami zasahuje do nosných konstrukcí. Zákon o vlastnictví bytů neobjasňuje pojmy modernizace a rekonstrukce, avšak i v těchto případech souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek postačuje. Ministerstvo neshledalo důvodné pochybnosti o zákonnosti rozhodnutí žalovaného a ani takové pochybení stavebního úřadu, které by opravňovalo žalovaného povolení zrušit. Správnost rozhodnutí se přezkoumává jen v odvolacím řízení (§ 89 odst. 2 správního řádu) a nikoliv v řízení přezkumném. V tvrzeních žalobkyně, že zvolená výměna balkónů za lodžie se společnou stěnou sousedů nemusí všem vyhovovat, a že správní spis byl neuspořádaný (dokument o souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků bytové jednotky byl jen volně vložen) neshledalo Ministerstvo nezákonnost. Za doklady předkládané společenstvím vlastníků bytových jednotek odpovídá pouze toto společenství a stavební úřad neprověřuje pravost listin - souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ministerstvo tak neshledalo důvody pro zahájení přezkumného řízení (§ 94 odst. 1 a § 95 odst. 1 správního řádu).

[20] V samotném vyjádření k žalobě žalovaný uvedl, že dne 1.1.2013 nabyl účinnosti zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním

řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který v čl. II Přejícných ustanovení stanoví v odst. 14, že správní řízení, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Odvolací řízení tvoří s prvoinstančním řízením jeden celek, a dle citované právní úpravy žalovaný pokračoval v odvolacím řízení dle znění stavebního zákona účinného do 31.12.2012.

[21] Žalovaný k jednotlivým žalobním bodům mimo jiné uvedl, že nesouhlasí s tvrzením žalobkyně, že jde o změnu dokončené stavby přístavbou (stávající balkóny mají být vyměněny za větší předsunuté betonové lodžie a lodžie mají být doplněny i v místech, kde se balkóny nenacházejí), neboť lodžie ani balkon nejsou místnostmi, nejsou spojeny se zemí pevným základem, a proto nelze pouhé zvětšení jejich rozměrů považovat za přístavbu. Jedná se tak o změnu dokončené stavby stavebními úpravami, která dle § 81 odst. 3 stavebního zákona nevyžaduje územní rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas. Tento záměr rovněž potvrdilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

[22] Okolnosti (dotace a financování stavby, výhodnost investice, průběh shromáždění vlastníků jednotek, správnost zápisu) předcházející podání žádosti o stavební povolení nemohou stavební úřad ani žalovaný posuzovat, resp. jsou ve stavebním řízení zcela irelevantní. Stavební úřad je povinen rozhodnout o podané žádosti a odpovědnost za získání souhlasu vlastníků bytových jednotek leží na žadateli – společenství vlastníků jednotek. Postup stavebního úřadu a rozsah jeho posuzování žádosti o vydání stavebního povolení je dán stavebním zákonem, přičemž stavební úřad přezkoumává podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, zejm. zda projektová dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou, je úplná a v souladu s právními předpisy a územně plánovací dokumentací. Uplatnila-li žalobkyně v žalobních bodech rizika, vyplývající ze způsobu užívání lodžii vlastníky bytových jednotek, pak k tomu žalovaný konstatoval, že tato rizika nenamítala již ve stavebním řízení, kde tuto možnost měla. Přitom dle § 112 stavebního zákona platí v řízení koncentrační zásada, podle které mohou účastníci řízení uplatnit své námítky nejpozději při ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Odvolací řízení tvoří s prvostupňovým stavebním řízením jeden celek, a tak k opožděně uplatněným námítkám nelze přihlížet ani v odvolacím řízení. Rizika popsána až v žalobě nebylo možno ve stavebním řízení ani odvolacím řízení posoudit. Navíc užívání lodžii, které shledává žalobkyně nevhodným, není v rozporu se stavebním zákonem (např. pěstování květin, umístování domácích mazlíčků), a tedy stavební úřad není oprávněn předjímat ani řešit namítané závady.

[23] Komplikace větrání místností vlivem nahrazení balkonů lodžii, žalovaný neshledal. Navržené lodžie jsou opatřeny ocelovým zábradlím a nemohou mít jakýkoliv vliv na možnost větrání místností. Namítané „bezduvodné vícepráce na zateplení cizí stavby“ nemohly být předmětem zkoumání v daném stavebním řízení. Stavební úřad zkoumá podanou žádost v rozsahu, jak byla podána, přitom zjistil, že zateplovací systém má být realizován nad pozemkem p.č. 362/8 v k.ú. Rousínov u Vyškova, který obklopuje stavbu bytového domu a jenž je ve vlastnictví města Rousínov. V řízení byla předložena smlouva o právu stavby mezi městem Rousínov a žadatelem, čímž byl požadavek stavebního zákona splněn. K námítce, že současný balkon nebrání případné investici do využívání slunečního svitu a úspore energií obnovitelnými zdroji, což uzavřená lodžie dle žalobkyně neumožňuje, žalovaný uvedl, že stavební úřad není oprávněn přihlížet k budoucím záměrům vlastníků, a že žádost

přezkoumává pouze s ohledem na již existující skutečnosti. K námitce negativního vlivu na osvětlení v místnosti žalovaný uvedl, že nové lodžie s kovovým zábradlím s neprůhlednou výplní nejsou způsobilé snížit osvětlení místností pod stanovený limit. Namítané zneužívání lodžii jako odkladisti nepotřebných věcí je zcela mimo kompetence posuzování stavebního úřadu i žalovaného. Totéž platí pro námitku nevhodné investice do lodžii. K námitce vynakládání dalších investic na zateplení lodžii, neboť do roku 2019 musí mít všechny budovy zajištěn průkaz energetické náročnosti, žalovaný uvedl, že stavební úřad je oprávněn požadovat splnění pouze již platných předpisů a nemůže zohledňovat předpisy, které nejsou dosud účinné. Posuzování výhodnosti investice pro vlastníky bytových jednotek je zcela mimo kompetence stavebního úřadu i žalovaného.

[24] K námitce žalobkyně, že změna plochy bytu v důsledku pořízení lodžii bude vyžadovat úpravu zápisu v katastru nemovitostí, žalovaný uvedl, že s ohledem na § 8 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů se podlahovou plochou bytu rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Akcentuje se slovo místnost, tedy do podlahové plochy bytu se nezapočítává plocha prostorů, které místnostmi nejsou. V daném případě se podlahová plocha balkónů a lodžii do podlahové plochy nezapočítává, a tedy nemá vliv na velikost spoluvlastnického podílu. Pokud jde o námitku, že vlastníkem sousedního pozemku je jiná osoba, pak k tomu žalovaný uvádí, že v řízení byla doložena smlouva o právu stavby mezi městem Rousínov a žadatelem (společenství vlastníků). K námitkám o předražení zakázky, nepřijatelném způsobu financování a životnosti balkónů v délce 35 let s tím, že u lodžii tuto záruku nikdo neposkytne, žalovaný uvedl, že jde o námitky, které jsou zcela mimo kompetence stavebního úřadu i žalovaného. Jedná se o spory mezi žalobkyní a zbývajícími vlastníky bytových jednotek, resp. společenstvím vlastníků bytových jednotek. Tyto vnitřní spory však nemohou zvrátit rozhodnutí stavebního úřadu ani žalovaného, neboť rozhodnutí byla vydána v souladu se stavebním zákonem. Žalovaný s ohledem na výše uvedené soudu navrhl, aby žalobu zamítl.

IV. Replika žalobkyně k vyjádření žalovaného

[25] Podáním ze dne 16.10.2014 se žalobkyně vyjádřila k podání žalovaného. V dané věci bylo třeba vycházet z právních norem platných ke dni podání žádosti o stavební povolení stavebníkem, tedy k 31.5.2012. Nemělo se vycházet z toho, oč stavebník žádal, ale co dle projektové dokumentace skutečně zamýšlel. Technickým posouzením věci se nejednalo o jen o stavební úpravy ve smyslu pěti zateplovacích prvků, ale též o výměnu balkónů za větší předsunuté lodžie – viz projektová dokumentace. Nejde tak jen o stavební úpravu, při níž nedochází ke zvětšení půdorysného či výškového ohraničení stavby, nýbrž dochází ke zvětšení půdorysného ohraničení stavby, a to z důvodu náhrady původních kovových balkónů o rozměrech 0,9 x 2,4 m (ohrazených jen proskleným zábradlím) za předsunuté betonové lodžie o rozměrech 1,5 x 3,6 m (zvětšení šířky i délky oproti dosavadnímu stavu), vzájemně spojené betonovými svislými bočními konstrukcemi a zastřešené betonovou stříškou. Lodžie se stavba nepochybně půdorysně rozšiřuje ve smyslu § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona. K rozšíření dochází i doplněním dalších lodžii, kde dosud žádné balkóny nebyly. Stavba se tak půdorysně rozšiřuje o 9 řad lodžii o rozměrech 1,5 a 3,6 m, tj. celkem o 45 m². Postup žalovaného tak nebyl správný. Tvrzení žalovaného, že lodžie ani balkón nejsou místnostmi a nejsou spojeny se zemí pevným základem, nebylo pro posouzení věci rozhodné

(viz § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona). Rozhodné je pouze to, zda nová část stavby půdorysně rozšiřuje stávající stavbu.

[26] Projednání v územním řízení by nebylo třeba pouze tehdy, pokud by skutečně šlo o stavební úpravu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona (zachovávali se půdorysné i výškové ohraničení stavby). O tom v dané věci nelze uvažovat, neboť předmětné lodžie jsou umístěny vně obalové křivky dokončené stavby. Jelikož se svislými konstrukcemi lodžii se zastřešením dochází k rozšíření půdorysu stavby o 45 m², nemůže se jednat o stavební úpravu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona.

[27] V podání ze dne 9.12.2015 žalobkyně upozornila na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 17.2.2012, č.j. 5 As 13/2011-97, které je dle ní možné aplikovat v nyní posuzované věci. Dále připojila dva výkresy z projektové dokumentace, z nichž lze jednak dovodit stav obálky bytového domu před vydaným stavebním povolením a dále stav obálky bytového domu vyplývající již z vydaného stavebního povolení, z něhož plyne zvětšení obálky domu - nárůst objemu stavby, z čehož žalobkyně dovozuje změnu dokončené stavby přístavbou.

V. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

[28] Dne 31.1.2014 potvrdilo Společenství vlastníků jednotek domu Rousínov, že v předmětném řízení hodlá uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení (jako žadatel o vydání stavebního povolení). Soud vzal práva této osoby v předmětném řízení na vědomí, zaslal ji veškerá písemná podání a přizval ji k nařízenému soudnímu jednání.

VI. Jednání konané dne 15.12.2015

[29] Při jednání žalobkyně i žalovaný setrvali na svých dřívějších názorech. Osoba zúčastněná na řízení se k jednání nedostavila.

[30] Žalobkyně trvala na tom, že povolená stavba rozšiřuje půdorys dosavadní stavby. Uvedené dokládala listinnými podklady, založenými na č.l. 31-36 a č.l. 78-79 soudního spisu. Jednalo se především o kopie fotografií předmětného bytového domu a jeho sousedství, zachycující z čelního pohledu jednak původní balkóny a jednak v sousedství již vyměněné balkóny za lodžie. Současně žalobkyně předložila listinu označenou jako Důkaz č. 5 s vyznačenými 4 obrázky (obrázek č. 5 až č. 8). Obr. č. 8 znázorňuje výměnu stávajících balkónů za nové, kdy se nejedná o přístavbu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona. Naopak obr. č. 6 a č. 7 znázorňují plochu lodžii a arkýřů, které se do zastavěné plochy započítávají, neboť původní zastavěnou plochu rozšiřují (zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny). V těchto případech jde o přístavbu. Změnu dosavadního stavu žalobkyně dále dokumentovala projektem M. B., autorizovaného technika pro pozemní stavby, s názvem revitalizace bytového domu – půdorys 2. – 8. NP – stávající stav a půdorys 2. NP – nový stav. Z obou příloh projektové dokumentace předmětné stavby vyplývá jednak stav se zakreslenými původními balkóny (ocelový zavěšený balkón – výplň drátosklo), a jednak stav nový po rekonstrukci s montáží nových předsazených lodžii nahrazujících původní balkóny. Výše uvedené listinné podklady byly při jednání prováděny a

potvrzovaly tvrzení žalobkyně. Další listinné podklady k poskytnutí dotace na rekonstrukci, Program panel 2013 a přehled podstatných změn výtahů – technických parametrů soud považoval za nadbytečné z hlediska nyní řešené právní otázky. Nečinil z nich tak žádné skutkové ani právní závěry. Žalobkyně ještě předložila náskres bytového domu s vyznačenými novými lodžie a dále Zprávu o šetření zástupce veřejného ochránce práv ze dne 19.8.2013, č.j. 7927/2012/VOP/JSV, z nichž rovněž soud nečinil žádné závěry, vzal je na vědomí s tím, že podporovaly tvrzení žalobkyně. Skutková zjištění byla řádně zdokumentována v připojených správních spisech a sporné mezi účastníky bylo jen právní posouzení věci.

VII. Posouzení věci Krajským soudem v Brně

[31] Soud přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i předcházející správní rozhodnutí (stavební povolení), včetně řízení předcházejících jejich vydání, a shledal, že **žaloba je důvodná**.

[32] Předmětem soudního přezkumu učinila žalobkyně tu část stavebního povolení, která se týkala výměny původních balkónů za lodžie u předmětného bytového domu s tím, že již nešlo o stavební úpravu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, nýbrž o přístavbu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje. Pro takovou změnu pak nepostačuje dle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, nýbrž je zapotřební souhlasu všech vlastníků jednotek.

[33] Zásadní námitkou, kterou žalobkyně uplatnila ve správním řízení a poté i v řízení soudním, je tak tvrzený rozpor stavebního povolení se skutečně prováděnou stavební úpravou bytového domu, včetně projektové dokumentace, jenž představuje zvětšení půdorysného ohraničení stavby.

[34] Klíčovou otázkou tak v dané věci je, zda předmětnou změnou dokončené stavby bytového domu došlo ke změně půdorysného ohraničení stavby nebo zda jde toliko o stavební úpravu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, jak ji ve své podstatě posoudil stavební úřad i žalovaný. Tím byl, jako postačující, odůvodněn souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek se stavebními úpravami ve smyslu § 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů.

[35] Ust. § 2 odst. 5 stavebního zákona (nutno postupovat podle stavebního zákona ve znění účinném do 31.12.2012) definuje, že 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 zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

[36] Zatímco nástavba představuje změnu dokončené stavby, kterou se původní stavba zvyšuje, přístavba je změnou dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje, při současném vzájemném provozním propojení s dosavadní stavbou. Významná je tedy zde podmínka provozního propojení přístavby a původní stavby. Při nesplnění této podmínky by nešlo o přístavbu, ale (většinou) o samostatnou novou stavbu. Provozním (komunikačním)

propojením se rozumí zejména otvor mezi původní stavbou a nově vzniklou částí; typicky jde o dveře, okno.

[37] Podle § 2 odst. 4 stavebního zákona se pod pojmem stavba rozumí i část stavby, tzn. že i rozšíření části stavby může být přístavbou.

[38] Na základě výše provedeného výkladu nelze souhlasit s názorem žalovaného (též stavebního úřadu), že jako přístavbu nelze posoudit nepatrné zvětšení rozměrů lodžii, nahrazujících dosavadní balkóny s tím, že betonové lodžie a balkóny nejsou místnostmi a nejsou spojeny se zemí pevným základem. Pokud toto zvětšení stavbu půdorysně rozšiřuje, nemůže se jednat o stavební úpravu, jak je definována v § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, nýbrž jde o přístavbu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona (půdorysné rozšíření stavby) s provozním propojením s původní stavbou. Jedinou výjimkou, a to ve stavebním zákoně výslovně uvedenou, je zateplení pláště stavby, které, ačkoliv rozšiřuje půdorys stavby, je definováno jako stavební úprava. Je tedy pojmově vyloučeno, aby šlo o stavební úpravu, dochází-li k rozšíření půdorysu stavby (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.2.2012, č.j. 5 As 13/2011-97).

[39] Recentní judikatura správních soudů tak již ustálila výklad změny stavby spočívající v přístavbě při půdorysném rozšíření stavby (u výměny stávajících balkónů o menším půdorysu za zavěšené betonové lodžie o větším půdorysu).

[40] Soud ze správních spisů, zejména z připojené projektové dokumentace k předmětné stavbě, zjistil, že v předmětné věci dochází k výměně stávajících balkónů o menším rozměru (půdorysu) za zavěšené betonové lodžie o větším rozměru (půdorysu), jak žalobkyně tvrdila. Žalovaný zvětšení těchto rozdílů nepopíral, nýbrž jej potvrdil, avšak ve věci činil jiné právní závěry. Těmto závěrům nemůže zdejší soud přisvědčit, neboť skutečnost, že lodžie nemají samostatný základ, resp. nejsou spojeny se zemí pevným základem (dále že nejsou místnostmi, do podlahové plochy se nezapočítávají, nemají tak vliv na velikost spoluvlastnického podílu, jsou konstrukčními prvky vnějšího pláště budovy, pro svoji funkci a technické řešení slouží ke společnému užívání všem vlastníkům bytových jednotek, stejně jako vnější plášť budovy), nemají pro hodnocení otázky, zda jde v dané věci o přístavbu, zásadní význam, neboť v daném případě je nepochybné, že dochází k půdorysnému rozšíření dokončené stavby, a jde tak o změnu dokončené stavby spočívající v přístavbě ve smyslu § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona, přičemž vzájemné provozní propojení je zřejmé.

[41] Pro úplnost ke shora citovaným závěrům žalovaného soud odkazuje na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31.10.2012, č.j. 4 As 44/2012-29, a ze dne 21.12.2015, č.j. 1 As 2/2004-214, který judikoval, že balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popř. několika) anebo může být ve vlastnictví vlastníka konkrétní bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže ve smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku je balkón, jinak přístupný pouze z bytu konkrétního vlastníka, vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se stal vlastnictvím konkrétního vlastníka bytové jednotky. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí. Rozhodujícím kritériem tak je, zda konkrétní část domu je či není určena pro společné užívání. Balkón

uvedený ve výčtu ust. § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů lze označit za společnou část domu jen za předpokladu, že je určen pro společné užívání. Tvrzení žalovaného, že balkon je součástí vnějšího (obvodového) pláště budovy, není správné, neboť se nijak neprojevuje ve způsobu užívání balkónu (lodžie).

[42] Při posouzení, zda lodžie rozšiřuje zastavěnou plochu stavby, vycházel soud mimo jiné z Přílohy 1 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí vyhl.č. 3/2008 Sb., kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny; zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí; plochy lodžií a arkýřů se započítávají; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Pro daňové účely zmiňuje definici zastavěné plochy též ust. § 10 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Základem daně ze stavby dle cit. ust. je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² (dále jen „zastavěná plocha“), podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek. Dále podle ČSN 73 4055 „Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů“ z roku 1963, str. 2, I. Názvosloví Zastavěná plocha – plocha půdorysného řezu vymezeného vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v I. podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. O objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

[43] V projednávané věci sporné lodžie (nahrazující původní balkóny s kovovým zábradlím) zjevně rozšiřují zastavěnou plochu stavby o jejich plochu dosud vymezenou ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Plocha lodžií stavbu půdorysně rozšiřuje, nemůže se tak jednat o stavební úpravu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona. Pro stavební úpravy stanoví stavební zákon podmínku zachování půdorysného i výškového ohraničení stavby. Tato podmínka však v nyní posuzované věci nebyla zachována. Žalobkyni je tak možno přisvědčit v tom, že předmětnou změnu dokončené stavby nebylo možno posoudit jako stavební úpravu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, nýbrž jako přístavbu dle § 2 odst. 5 písm. b) stavebního zákona. Jednalo se tak o změnu stavby – přístavbu, u které stavební zákon vyžadoval v § 81 (na rozdíl od stavební úpravy) rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (§ 81 odst. 1 a odst. 2 písm. b) cit. zák.). Rozhodnutí o změně stavby vyžadují přístavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí. Ve smyslu § 81 odst. 3 stavebního zákona nevyžadují rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas pouze stavební úpravy nebo udržovací práce. Soud v této souvislosti poukazuje na to, že v daném případě se jednalo o přístavbu, nikoliv pouze o stavební úpravy, které by neměnily půdorys původní stavby.

[44] Soud poukazuje též na § 76 stavebního zákona, podle kterého lze umísťovat stavby nebo zařízení, provádět jejich změnu, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak. Dle § 77 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je územním rozhodnutím rovněž rozhodnutí o změně stavby.

[45] Z výše uvedeného vyplývá, že napadené rozhodnutí žalovaného trpí nezákonností, neboť žalovaný učinil nesprávný právní závěr a posoudil stavbu v rozporu s právními předpisy.

[46] Žalovaný a stavební úřad povolili stavbu, označenou jako „stavební úpravy bytového domu“, spočívající v zateplení konstrukcí v 1. PP, 1.NP, obvodového pláště a střešního pláště a ve výměně výplní otvorů. Přitom nesprávně vyhodnotili rozsah stavby, kdy podle projektové dokumentace mělo jít o změnu dokončené stavby přístavbou, neboť dosavadní balkóny byly nahrazovány většími předsunutými betonovými lodžie, včetně jejich doplnění v místech, kde dosud balkóny nebyly. V této souvislosti krajský soud opakuje, že argumentace nezapočítáváním ploch lodžií a balkónů, protože nejsou místnostmi (že nemají dopad na velikost spoluvlastnického podílu), nebo že nejsou spojeny se zemí pevným základem (proto zvětšení jejich rozměrů není přístavbou), není jakkoliv relevantní k posouzení dané věci. Vzhledem k argumentaci žalobkyně soud pro úplnost uvádí, že navrhované lodžie jsou umístěny vně obalové křivky dokončené stavby, přičemž svislými konstrukcemi lodžií se zastřešením dochází k rozšíření půdorysu předmětné stavby (když plochy lodžií a arkýřů se do zastavěné plochy stavby započítávají), a proto již nejde pouze o stavební úpravu, nýbrž o přístavbu (rozšíření půdorysného ohraničení stavby). Důvodem rozšíření půdorysu stavby je náhrada původních kovových balkónů (s prosklenými výplněmi zábradlí) za předsunuté betonové lodžie, vzájemně propojené betonovými svislými bočními konstrukcemi a zastřešené betonovou stříškou, přičemž lodžie jsou do šířky i délky zvětšeny oproti původním balkónům (dle žalobkyně činil rozměr balkónu 0,9 x 2,4 m a lodžie 1,5 x 3,6 m). Vedle toho bylo uvažováno o doplnění lodžií v přízemí, kde dosud žádné balkóny nebyly.

[47] V souvislosti s výše provedenými závěry soud dále poukazuje na ust. § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, z něhož plyne, 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 tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

[48] Z výše provedeného výkladu, kdy soud dovodil, že posuzovanou změnu stavby nelze označit jako stavební úpravu, nýbrž jako přístavbu pro půdorysné rozšíření stavby, vyžadující dále rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, vyplývá ve věci též nezbytnost aplikace § 11 odst. 5 věty první zákona o vlastnictví bytů. K přijetí usnesení o změně stavby je tak zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jak plyne ze správního spisu a též z tvrzení žalobkyně, popírající udělení souhlasu, takový souhlas všech vlastníků bytových jednotek ve věci zřejmě dán nebyl. Správní orgány tak v dané věci nepostupovaly správně, pokud stavbu posuzovaly jako stavební úpravu při neměnnosti vnitřního uspořádání

domu a velikosti spoluvlastnických podílů, kde měl postačovat jen souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 věta druhá zákona o vlastnictví bytů).

[49] Nad rámec výše uvedeného soud uvádí, že nahrazení zastaralých subtilních balkónů vhodnějšími a bezpečnějšími lodžiami nemusí představovat v blízké budoucnosti další náklady na stavební úpravy, jak namítala žalobkyně. Záleží na kvalitě prováděných prací a případné reklamaci těchto prací s využitím zákonné záruky. Dále soud poznamenává, že v případě velkých bytových domů o mnoha bytových jednotkách musí být případné stavební činnosti na bytovém domě detailně předem projednány se všemi vlastníky, aby pak samotná, většinou žádaná výstavba, nebyla znemožněna jediným z vlastníků, jde-li o takovou stavbu, která vyžaduje souhlas všech vlastníků.

[50] Žalobkyně v žalobě uplatnila řadu námitek, které stavební úřad nemohl ani v rámci své kompetence posuzovat. Jednalo se o zatajování informací společenství vlastníků BD vůči žalobkyni, nevhodnosti předmětné finanční investice, porovnávání s jinými investicemi nebo dotačními programy na stavby, námitkou proti parametrům výtahu (nebylo však předmětem poslední žádosti o vydání stavebního povolení), zabraňování žalobkyni v uplatňování jejích práv ostatními vlastníky bytových jednotek, nesprávného průběhu shromáždění vlastníků a způsobu hlasování, včetně zápisu z tohoto shromáždění atp. Z hlediska stavebního řízení jsou však uvedené skutečnosti irelevantní, stavební úřad ani žalovaný je nemohou v rámci řízení posuzovat. Posuzují žádost o vydání stavebního povolení, a to z hlediska podmínek stanovených stavebním zákonem. Ve stavebním řízení zkoumá stavební úřad podanou žádost a připojené podklady tak, aby zjistil, zda lze stavbu podle nich provést, zda je projektová dokumentace zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, zda je úplná a zpracována oprávněnou osobou a též zda v odpovídající míře řeší obecné požadavky na výstavbu atp. Pokud nyní žalobkyně namítá stavební rizika týkající se způsobu užívání lodžii jednotlivými vlastníky bytových jednotek, pak tato rizika nenamítala v průběhu stavebního řízení tak, aby je mohly správní orgány ve stavebním řízení posoudit. Pokud ale rozporuje pěstování květin či umístování domácích mazlíčků v předmětných lodžích, pak ani stavební úřad nemůže ve svém rozhodnutí předjímat takové užívání či jej zakazovat. Stejně tak využívání lodžii jako „odkladistiště nepotřebných věcí“, jak v žalobě namítala, není stavební úřad kompetentní řešit. Totéž platí také o námitce nevhodnosti investice na realizaci lodžii. Předmětem zkoumání ve stavebním řízení nemohly být ani namítané „bezodůvodné vícepráce“.

[51] Nové lodžie nemohou mít vliv ani na větrání místností či jejich osvětlení, neboť navrhované lodžie s kovovým zábradlím nemohou ovlivnit větrání místností a nejsou ani způsobilé snížit jejich osvětlení pod stanovený limit. Nelze ani předjímat, jak to činí žalobkyně, že realizací lodžii bude znemožněna budoucí investice do využívání slunečního svitu a úspory energií obnovitelnými zdroji. Stavební úřad zkoumá žádost o vydání stavebního povolení jen s ohledem na již existující skutečnosti. Neobstojí ani námitka nově připravovaných právních předpisů (které jsou dle žalobkyně již v legislativním procesu), neboť žádost o vydání stavebního povolení nelze posuzovat podle právních předpisů, které nejsou platné a účinné jen proto, že možná budou přijaty. Žádnou stavbu by pak nebylo možné povolit ani postavit. Relevantní je tak aktuální právní úprava, rozhodná v době zpracovávání projektu a vydání stavebního povolení. Následné změny je nemožné zachytit v projektu i v rozhodnutích správních orgánů. Pokud jde o žalobkyní tvrzený nedostatek souhlasu jiného vlastníka pozemku, pak k nedůvodnosti této námítky soud uvádí, že ve

stavebním řízení byla doložena smlouva o právu stavby mezi městem Rousínov a stavebníkem (Společenstvím vlastníků jednotek domu Rousínov).

[52] Vzhledem k závěru o nesprávném právním posouzení, které v této věci učinily správní orgány, soud se nemusel detailně zabývat jednotlivými žalobními body, když důvodnost námitky změny stavby přístavbou nemohla ani vést k jinému závěru, než rozhodnutí žalovaného pro nezákonnost zrušit.

VIII. Závěr a náklady řízení

[53] Po provedeném řízení soud shledal, že v předmětném stavebním řízení došlo k vadě, která mohla mít za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé. Z tohoto důvodu rozhodnutí žalovaného zrušil dle § 78 odst. 1, 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.“), a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V něm žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s.ř.s.) napraví vytknuté vady.

[54] O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 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.

[55] Žalobkyně dosáhla v řízení o žalobě plného úspěchu, a proto má právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Žalobkyni přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za žalobu ve výši 3 000 Kč a za návrh na přiznání odkladného účinku ve výši 1 000 Kč. Celkem tedy byla žalobkyni vůči žalovanému přiznána náhrada nákladů řízení ve výši 4 000 Kč. K jejímu zaplacení soud určil přiměřenou lhůtu.

[56] V dané věci soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost a současně ani neshledal důvod hodný zvláštního zřetele pro přiznání práva na náhradu dalších nákladů řízení osobě zúčastněné na řízení (tato osoba ani náhradu nepožadovala).

Poučení: 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. prosince 2015

JUDr. Zuzana Bystřická, v.r.
předsedkyně senátu