



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Marie Součkové a soudců JUDr. Jaroslava Vlašína a JUDr. Bohuslava Hnízдила v právní věci žalobců **a) L. T. a b) Z. T., a c) K. A.**, všech zastoupených JUDr. Petrem Wildtem, Ph.D., advokátem se sídlem Ulrichovo nám. 762, Hradec Králové, proti žalovanému **Krajskému úřadu Královehradeckého kraje**, se sídlem Wonkova 1142, Hradec Králové, **za účasti 1) S. J., 2) H. J., 3) S. J., a 4) M. J.**, všech zastoupených JUDr. Denisem Mitrovičem, advokátem se sídlem Mírové náměstí 232, Týniště nad Orlicí, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 7. 2006, zn. 12874/UP/2006/Kd, vedené u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 30 Ca 62/2006, o kasační stížnosti žalobce ad a) proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 2. 2007, č. j. 30 Ca 62/2006 - 48,

**t a k t o :**

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 2. 2007, č.j. 30 Ca 62/2006-48, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Žalovaný rozhodnutím ze dne 10. 7. 2006, zn. 12874/UP/2006/Kd, podle § 59 odst. 2 spr. ř. (v celém textu míněn zákon č. 71/1967 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů; s účinností od 1. 1. 2006 zrušen a nahrazen zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem – pozn. soudu) zamítl odvolání mimo jiné žalobců ad a), b) a c) a potvrdil jimi napadené rozhodnutí Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, odboru územního plánu – stavebního úřadu ze dne 18. 1. 2006, č.j. 11216/ÚPSÚ/05/06/P (dále jen „stavební úřad“). Jím stavební úřad rozhodl o umístění přístavby domu č.p. X, včetně vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, STL plynové přípojky a elektrické kabelové přípojky a včetně příjezdové komunikace na pozemcích parc. č. 68, 70/1, 71 a 70/4 (přístavba domu, přípojky a příjezdová komunikace) a 394/2 (příjezdová komunikace) v k.ú. K. O. (dále jen „stavba“).

Proti tomuto rozhodnutí podali žalobci ad a), b) a c) žalobu, v níž vyjádřili svůj nesouhlas se způsobem vyřízení jejich odvolacích námitek napadajících rozhodnutí stavebního úřadu. Rozhodnutí žalovaného proto považují za nezákonné pro jeho rozpor s právem žalobců na příznivé životní prostředí, narušení pohody bydlení a nesoulad s územním plánem města K. O.

Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 16. 2. 2007, č. j. 30 Ca 62/2006-48, zamítl žalobu žalobců proti rozhodnutí žalovaného. Soud vyjádřil, že žaloba byla podána osobami k tomu neoprávněnými, bez žalobní legitimace. Vzhledem k tomu, že tento nedostatek nebyl zjistitelný hned při podání žaloby, rozhodl rozsudkem podle § 78 odst. 7 s. ř. s., jímž žalobu zamítl. Proto se ani nezabýval uplatněnými žalobními námitkami. Ve svém rozhodnutí soud dále konstatoval, že stavební úřad dne 7. 10. 2005, pod č.j. 11216/ÚPSÚ/05/P, oznámil účastníkům zahájení řízení o návrhu na umístění stavby a k jeho projednání nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 1. 11. 2005. Z oznámení má soud za zřejmé, že za účastníky územního řízení byli vzati i žalobci společně s dalšími spoluvlastníky budovy č.p. X a č.p. X na st.p.č. 70/2 a 70/3 v kat. území K. O. a vlastníky jednotek v ní. Soud uvedl, že příslušné správní orgány jednaly se žalobci jako s účastníky územního řízení z titulu jejich spoluvlastnictví společných částí budovy č.p. X a č.p. X na st.p.č. 70/2 a 70/3 a vlastnictví jednotek v ní, a to na základě § 34 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“; s účinností od 1. 1. 2007 zrušen a nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, dále jen „nový stavební zákon“). Podle tohoto ustanovení jsou účastníky územního řízení o umístění stavby též osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Toto pojetí účastenství odpovídá pojetí vlastnického práva v občanském zákoníku, kdežto zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), upravuje některé otázky týkajících se občanskoprávních vztahů a otázky související s účastenstvím v řízeních vedených podle stavebního zákona odchylně.

Podle soudu se s ohledem na § 3 odst. 1 věty druhé zákona o vlastnictví bytů nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví, není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka. Vztahy mezi spoluvlastníky budovy se řídí výlučně zákonem o vlastnictví bytů, neboť spoluvlastnictví budovy je speciálním druhem spoluvlastnictví, které je výsledkem sloučení reálného a ideálního spoluvlastnictví. Hlavním předmětem vlastnického práva je budova a vedlejším předmětem je jednotka (byt) nebo nebytový prostor. Ohledně vztahu všech spoluvlastníků ke třetím osobám platí, že se spoluvlastníci považují společně za jediný subjekt.

Soud uzavřel, že jednotliví spoluvlastníci budovy a současně vlastníci jednotek neměli žalobní legitimaci, neboť tu měli pouze všichni vlastníci jednotek společně – dohromady jako jediný subjekt – společenství vlastníků jednotek. Žalobci měli tento nedostatek odstranit postupem podle stanov a zákona o vlastnictví bytů a uvnitř společenství vlastníků jednotek iniciovat podání žaloby právě tímto subjektem. S ohledem na výše uvedené soud proto žalobu zamítl.

Ve včasné kasační stížnosti namítl žalobce ad a) (dále jen „stěžovatel“) nesprávné posouzení právní otázky soudem, podle nějž žalobní legitimaci měli pouze všichni vlastníci jednotek jako jediný subjekt – společenství vlastníků jednotek a nikoli jako jednotliví vlastníci jednotek, kteří jsou současně spoluvlastníky budovy. Stěžovatel v kasační stížnosti označil za správný postup správních orgánů, kdy byl společně s dalšími spoluvlastníky

budovy č.p. X a č.p. X na st.p.č. 70/2 a 70/3 v k.ú. K. O. a vlastníky jednotek v ní, vzat jako účastník územního řízení. Podle něj, společenství vlastníků jednotek, jehož je členem, v územním řízení vystupovat nemělo. Společenství vlastníků jednotek je zvláštní formou právnické osoby, jejíž právní způsobilost je vymezena § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle něhož je společenství vlastníků jednotek oprávněno zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem, atd. společných částí domu. Podle stěžovatele účast v územním řízení tuto způsobilost již překračuje. Vzhledem k tomu, že stěžovatel je podle § 8 odst. 1 a § 21 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů spoluvlastníkem společných částí domu a pozemku (stavební parcely), lze dovodit jeho oprávnění vystupovat jako účastník územního řízení. Přísluší mu žalobní legitimace podle § 65 odst. 2 s. ř. s. a zamítnutá žaloba byla podána osobami oprávněnými. Dále navrhl, aby soud přezkoumal rozhodnutí krajského soudu v té části, v níž nevyhověl žádosti stěžovatele ohledně vrácení přeplatku na zaplaceném soudním poplatku. Stěžovatel v kasační stížnosti navrhl, aby jí Nejvyšší správní soud přiznal odkladný účinek a aby rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 16. 2. 2007, č. j. 30 Ca 62/2006 - 48, zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti stěžovatele uvedl, že se ztotožňuje s právním závěrem krajského soudu, podle něhož jednotliví spoluvlastníci budovy a zároveň vlastníci jednotek nebo nebytového prostoru neměli v dané věci žalobní legitimaci, neboť tu měli pouze všichni spoluvlastníci jednotek společně, dohromady, jako jediný subjekt. Proto navrhl, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl.

Osoby zúčastněné na řízení ad) 1 až 4) ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvedly, že s ní nesouhlasí, neboť krajský soud zamítnutím žaloby nijak nepochybil. Pochybení žalobců, spočívající v tom, že místo toho, aby žalobu podalo společenství vlastníků jednotek, ji tito podali sami, nelze zhojit v řízení o kasační stížnosti. S důvody zamítnutí žaloby a právními závěry učiněnými krajským soudem se osoby zúčastněné plně ztotožnily. S ohledem na tyto skutečnosti navrhly zamítnutí kasační stížnosti a přiznání náhrady nákladů řízení.

Kasační stížnost je podle § 102 a násl. s. ř. s. přípustná a stěžovatel v ní uplatňuje důvod kasační stížnosti podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Jejím rozsahem a důvody je Nejvyšší správní soud s ohledem na § 109 odst. 2 a 3 s. ř. s. vázán. Nejvyšší správní soud přitom neshledal vady podle § 109 odst. 3 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

Kasační stížnost je důvodná.

Podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. lze kasační stížnost podat z důvodu nesprávného posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení. Nesprávné posouzení právní otázky spočívá v tom, že je na správně zjištěný skutkový stav aplikována nesprávná právní norma, popřípadě je aplikována správná právní norma, která je však nesprávně vyložena. Stěžovatel tento důvod kasační stížnosti spatřuje v tom, že krajský soud nesprávně posoudil právní otázku jeho žalobní legitimace, podle něhož k podání žaloby bylo oprávněno pouze společenství vlastníků jednotek a nikoli stěžovatel jako vlastník jednotky a současně jeden ze spoluvlastníků budovy.

Nejvyšší správní soud shledal tuto stížnostní námitku důvodnou. Otázka žalobní legitimace podle § 65 s. ř. s. je předurčena vymezením účastníků řízení před správním orgánem. Stěžovatel byl označen za účastníka územního řízení z titulu spoluvlastnictví stavební parcely č. 70/3 a 70/2 v k.ú. K. O., svědčilo mu i spoluvlastnictví společných částí

domu č.p. X (též „spoluvlastnictví budovy“), K. O., a to na základě jeho vlastnictví jednotky v domě č.p. X. S vlastnictvím jednotky je podle § 5 odst. 1 a § 8 zákona o vlastnictví bytů spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a podle § 21 odst. 1 téhož zákona dále spoluvlastnický podíl k pozemku (stavební parcele). Vzhledem k tomu, že stěžovatel splnil znaky definičního vymezení účastníka podle § 34 odst. 1 starého stavebního zákona, neboť jeho vlastnická práva k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm mohla být územním rozhodnutím přímo dotčena, správní orgány jej označily za účastníka řízení a takto s ním jednaly.

Podle Nejvyššího správního soudu jsou účastníky územního řízení jednotliví vlastníci jednotek v domech č.p. X a X z titulu jejich spoluvlastnictví budovy a stavební parcely. Společenství vlastníků jednotek, jež vzniká automaticky podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, je podle § 9 odst. 1 téhož zákona právnickou osobou. Jeho způsobilost je vymezena § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, podle kterého je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k těmto účelům. Z takto vymezené způsobilosti nelze bez dalšího dovodit oprávnění společenství vlastníků jednotek vystupovat jako zástupce jednotlivých vlastníků jednotek – účastníků územního řízení. Rovněž ani není v posuzovaném případě samotným účastníkem územního řízení, neboť nesplňuje podmínky stanovené § 34 odst. 1 starého stavebního zákona. Z doslovného výkladu tohoto ustanovení nelze dovodit účastenství společenství vlastníků jednotek z titulu jeho prosté existence, aniž by mělo vlastnická práva k pozemkům nebo stavbám na nich. V posuzovaném případě proto společenství vlastníků jednotek nemůže být účastníkem územního řízení podle § 34 odst. 1 starého stavebního zákona. Odlišná situace však nastává u vymezení účastníků územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. d) nového stavebního zákona, kde je výslovně jako účastník řízení označeno společenství vlastníků jednotek. Podle nové právní úpravy je společenství vlastníků jednotek *ex lege* účastníkem, přičemž se jedná o speciální kategorii účastníka ve vztahu k účastníkům podle § 85 odst. 2 písm. b) nového stavebního zákona. Proto k jeho účastenství v územním řízení postačí jeho pouhá existence a nikoli vlastnická práva k pozemkům nebo stavbám, jako tomu bylo podle předchozí právní úpravy.

Stěžovatel byl účastníkem územního řízení o umístění stavby podle § 34 odst. 1 starého stavebního zákona, a proto má podle Nejvyššího správního soudu žalobní legitimaci na základě § 65 odst. 2 s. ř. s. Tuto žalobní legitimaci, s ohledem na shora uvedené důvody, naopak nemá společenství vlastníků jednotek. Krajský soud tudíž pochybil při posouzení této právní otázky. Krajský soud dále blíže nerozvedl, z čeho vyvodil svůj právní názor, podle něž se na vztahy vlastníků jednotek a spoluvlastníků budovy a stavební parcely vůči třetím osobám použije a postupuje podle zákona o vlastnictví bytů. Jeho právní závěry a pouhý odkaz na § 3 zmíněného zákona jsou v tomto ohledu nedostatečné.

Krajský soud však správně uvedl, že platná právní úprava je založena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem je byt nebo nebytový prostor. Ke shodným závěrům dospěl i Ústavní soud v nálezu pléna ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, č. 42. Podle něj byt nebo nebytový prostor nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru.

Z rozhodnutí krajského soudu není zcela zřejmé, na základě oznámení stavebního úřadu ze dne 7. 10. 2005, pod č.j. 11216/ÚPSÚ/05/P, usuzuje, že stěžovatel byl společně s dalšími žalobci vzat do územního řízení jako účastník z titulu spoluvlastnictví budovy,

když podle § 21 zákona o vlastnictví bytů jsou vlastníci jednotky jako spoluvlastníci budovy též spoluvlastníky stavební parcely. Závěry krajského soudu v tomto ohledu nejsou přesné, byť stavební parcelu č. 70/2 a 70/3 v souvislosti se stěžovatelovým účastenstvím na základě spoluvlastnictví budovy zmiňuje. Nejvyšší správní soud podotýká, že z rozhodnutí stavebního úřadu je zřejmé, že se stěžovatelem a žalobci bylo jednáno jako s účastníky územního řízení na základě jejich vlastnických práv k pozemkům – stavební parcele č. 70/2 a 70/3 v k.ú. K. O.

Stěžovatel rovněž podal návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti. Vzhledem k tomu, že Nejvyšší správní soud projednal kasační stížnost a ve věci rozhodl bez odkladu poté, co bylo účastníkům doručeno poučení o složení senátu, návrhem na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti se proto nezabýval. Poněvadž o věci bude v novém řízení rozhodovat krajský soud, tento opětovně posoudí správnost vyměřeného soudního poplatku a žádost stěžovatele o vrácení jeho přeplatku.

S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud shrnuje, že stěžovatel jako účastník územního řízení podle § 34 odst. 1 starého stavebního zákona byl oprávněn podat žalobu proti rozhodnutí žalovaného. Podle § 65 odst. 2 s. ř. s. disponuje aktivní žalobní legitimací, která však nesvědčí společenství vlastníků jednotek, neboť nebylo účastníkem řízení před správním orgánem.

Nejvyšší správní soud dospěl ze všech shora uvedených důvodů k závěru, že Krajský soud v Hradci Králové nesprávně posoudil právní otázku, a proto kasační stížností napadený rozsudek podle § 110 odst. 1 s. ř. s. zrušil. Věc současně vrátil Krajskému soudu v Hradci Králové k dalšímu řízení, v němž je tento soud podle odst. 3 téhož ustanovení vázán výše vysloveným právním názorem Nejvyššího správního soudu.

O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodne podle § 110 odst. 2 s. ř. s. Krajský soud v Hradci Králové v novém rozhodnutí.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 12. září 2007

JUDr. Marie Součková  
předsedkyně senátu

