



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Valentové a soudců JUDr. Jakuba Camrdu, Ph.D. a JUDr. Lenky Matyášové, Ph.D. v právní věci žalobce: **Ing. V. J.**, zast. JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem se sídlem Betlémské náměstí 6, Praha 1, proti žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**, se sídlem Žerotínovo náměstí 3/5, Brno, **za účasti osoby zúčastněné na řízení:** Společenství Dukelská 151, společenství vlastníků jednotek, se sídlem Dukelských bojovníků 151, Znojmo, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2012, č. j. 31 A 101/2010 - 142,

t a k t o :

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2012, č. j. 31 A 101/2010 - 142, **se ruší a věc se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Rozhodnutím Městského úřadu Znojmo ze dne 2. 8. 2010, č. j. MUZN 63170/2010, sp. zn. SMUZN Výst.7659/2010-Pv, byla povolena stavba „stavební úpravy bytového domu Znojmo č. p. 2859, Dukelských bojovníků 151, na pozemku parc. č. 263/60 v katastrálním území Znojmo-Louka“. Tato stavba dle výrokové části zahrnovala výměnu stávajících balkónů za betonové prefabrikované a zateplení vnějšího pláště tepelnou izolací o tloušťce 100 mm. O povolení stavby požádala osoba zúčastněná na řízení. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce odvolání, které žalovaný zamítl jako nepřipustné rozhodnutím ze dne 8. 10. 2010, č. j. JMK 120341/2010, sp. zn. S-JMK 120341/2010/OÚPSŘ.

Žalobce následně podal u Krajského soudu v Brně proti rozhodnutí žalovaného žalobu, kterou krajský soud odmítl usnesením ze dne 20. 12. 2010, č. j. 31 A 101/2010 - 62, neboť ji posoudil jako návrh podaný osobou k tomu zjevně neoprávněnou dle § 46 odst. 1 písm. c) s. ř. s.

Na základě podané kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 13. 5. 2011, č. j. 5 As 18/2011 – 81, napadené usnesení zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení. Krajský soud se měl žalobou meritorně zabývat, a to výlučně v otázce, zda bylo odvolání žalobce vskutku nepřipustné či nikoli. Nejvyšší správní soud v tomto ohledu odkázal na svou judikaturu týkající se rozsahu přezkumu rozhodnutí o zamítnutí odvolání dle § 92 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). V rámci věcného přezkoumání, tj. při posuzování otázky, zda bylo odvolání žalobce po právu zamítnuto jako nepřipustné, se měl krajský soud v mezích uplatněných žalobních bodů zabývat v první řadě tím, zda § 109 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 109 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v relevantním znění (dále jen „stavební zákon“), vylučuje z účasti ve stavebním řízení, které se týká domu nebo jeho společných částí anebo pozemku, jednotlivé vlastníky jednotek. V kladném případě se měl krajský soud 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 balkóny předmětného bytového domu dotčené povolenými stavebními úpravami jsou ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků bytových jednotek. Pokud by krajský soud dospěl 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 žalobce jako vlastníka jednotky a spoluvlastníka společných částí domu z účasti na předmětném stavebním řízení, měl se dále zabývat otázkou, zda je taková právní úprava v souladu s ústavním pořádkem.

Krajský soud po přezkoumání věci dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, neboť odvolání žalobce bylo správně zamítnuto jako nepřipustné. Svůj závěr opřel zejména o konstatování, že § 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. Citovaná ustanovení přitom navazují na zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

V návaznosti na žalobní námitku vztahující se k dotčení balkónu stavebními úpravami uvedl krajský soud, že pojem společných částí domu zákon o vlastnictví bytů definuje v § 2 písm. g). Pro určení společných částí domu pak má zásadní význam též prohlášení vlastníka budovy dle § 4 zákona o vlastnictví bytů. Je to totiž vlastník, kdo jednostranným právním úkonem určuje prostorové vymezení částí 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) zákona o vlastnictví bytů.

Ze zákona o vlastnictví bytů a dalších podkladů dle krajského soudu vyplývá, že balkóny, terasy a lodžie jsou součástí vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí domu. Nejedná se o prostorově vymezenou část budovy, kterou by bylo možno charakterizovat jako místnost. V případě balkónů, lodžií 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

pokračování

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, a lze označit za nepodstatné, že k tomuto konstrukčnímu prvku mají přístup pouze vlastníci přiléhajících bytů. V tomto směru krajský soud odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004 – 214, www.nssoud.cz.

S ohledem na uvedené konstatoval krajský soud, že z § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů vyplývá, že k přijetí usnesení společenství vlastníků jednotek o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků. Jde-li ovšem o modernizaci, rekonstrukci a stavební úpravy, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. V souladu s § 2 odst. 5 stavebního zákona je celková modernizace a oprava domu změnou dokončené stavby, k níž je třeba stavební povolení. Citovaná ustanovení zákonů slouží mj. k tomu, aby se předešlo patovým stavům při hlasování ve společenství vlastníků jednotek o revitalizaci chátrajících panelových domů, kdy např. z většího množství vlastníků jednotek nesouhlasí třeba jeden, který (jako kupř. žalobce) v domě ani nebydlí a byt neužívá a zároveň ostatním vlastníkům bytů blokuje řádnou opravu domu. Ze zvláštních rysů této právní úpravy vyplývá záměr, aby ve stavebním řízení přecházelo právo účasti na společenství vlastníků, které za zákonem stanovených podmínek jedná za všechny subjekty. Žalobce byl tudíž z účasti na předmětném stavebním řízení vyloučen v souladu s platnou právní úpravou a toto právo tak přešlo za daných podmínek na společenství vlastníků jednotek.

Krajský soud neshledal ani namítanou protiústavnost právní úpravy dle § 109 odst. 1 písm. b) a g) stavebního zákona. Žalobce aktivní legitimaci k oprávněnému prostředku proti rozhodnutí stavebního úřadu neměl a tím, že se nemohl účastnit stavebního řízení, nebylo narušeno žádné jeho ústavní právo. Žalobce je jedním z vlastníků jednotek a cílem příslušné právní úpravy bylo i to, aby ze strany jednotlivců nedocházelo k bránění opravám celého domu. Krajský soud tak žalobu posoudil jako nedůvodnou a dle § 78 odst. 7 s. ř. s. ji zamítl.

Žalobce (stěžovatel) napadl rozsudek krajského soudu kasační stížností opírající se o důvody uvedené v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

Stěžovatel uvedl, že se domáhá toho, aby byl uznán za účastníka stavebního řízení, které se týká oprav domu rozděleného na bytové jednotky, z nichž jedna je v jeho vlastnictví. Nepřiznáním účastenství ve stavebním řízení je mu odepíráno právo na ochranu majetku a možnost vyjádřit se k postupu, který se daného majetku týká. Vydané stavební povolení se přitom vztahuje též na „*vylučné příslušenství*“ bytu stěžovatele, a to bez jeho souhlasu.

Stěžovatel předně nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že účelem § 109 odst. 1 písm. b) a g) stavebního zákona bylo vyloučit vlastníky jednotek z účasti na řízení, které se dotýká jejich vlastnických práv. Naopak, účelem této právní úpravy bylo pouze nově založit rovněž účastenství společenství vlastníků jednotek. V obvyklé situaci jsou navíc vlastníci jednotek též spoluvlastníky pozemku, na němž se stavba nachází, tudíž by dle § 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona byli účastníky stavebního řízení právě z tohoto titulu. Svůj závěr vedoucí k vyloučení vlastníků jednotek ze stavebního řízení však krajský

soud nezdůvodnil a založil tak nepřezkoumatelnost svého rozsudku. Závěr přijatý krajským soudem nadto nepřipustně omezuje vlastnická práva spoluvlastníků pozemků, kteří jsou současně vlastníky bytových jednotek a společných částí domu a jejich právo na spravedlivé řízení před správním orgánem a soudem. Restriktivní výklad podaný krajským soudem taktéž nepřipustně zasahuje do základního práva na vlastnictví, neboť vlastníci bytových jednotek a pozemků pod domem by byli bez dalšího vyloučeni z jakéhokoli stavebního řízení týkajícího se domu a na libovůli stavebních úřadů by bylo posouzení otázky, zda dojde k zásahu do vlastnictví těchto osob. V návaznosti na to by i rozhodování stavebních úřadů bylo vyloučeno ze soudního přezkumu, jako i v nynějším případě, kdy se krajský soud nezabýval důkazními návrhy stěžovatele prokazujícími zásah do jeho vlastnictví a tedy i nutnost jeho účastenství ve správním řízení. Ve věci totiž došlo k takové stavební změně balkónů, že z původních balkónů o půdorysu 2,8 m² vznikly balkóny o ploše 5,3 m². To může mít mj. vliv na změnu výpočtu podlahové plochy bytu. Zároveň došlo ke změně vnitřního uspořádání domu a jednalo se tak o podstatnou změnu stavby, ke které měl stěžovatel právo se vyjádřit.

Dále stěžovatel namítá, že se stavební řízení netýkalo výlučně společných částí domu. Za zásadní otázku v této souvislosti považuje právní povahu balkónů, které bylo stavebním povolením umožněno stavebníkovi přebudovat na lodžie. Stěžovatel podává odlišnou interpretaci § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů než krajský soud a má za to, že pokud není splněna podmínka společného užívání, nemůže se ani v případě prvků uvedených v citovaném ustanovení jednat o společnou část domu; u některých těchto prvků je z hlediska jejich zařazení mezi společné části domu určující prohlášení vlastníka budovy dle § 4 zákona o vlastnictví bytů a takto vyjádřenou vůli nemůže krajský soud nerespektovat a tím měnit vlastnická či jiná práva ve prospěch či v neprospěch vlastníků jednotek. Výklad podaný krajským soudem by vedl k nepřijatelným důsledkům ohledně užívání, provozu či nájmu teras a balkónů, které by byly bezvýjimečně považovány za společné části domu, a to dokonce i v rozporu s prohlášením vlastníka. Předloženými výpisy z prohlášení vlastníka u daného bytového domu ani návrhem na provedení tohoto důkazu se přitom krajský soud vůbec nezabýval, přičemž svůj postup nijak nezdůvodnil. Z tohoto prohlášení přitom jednoznačně plyne, že balkón přístupný z bytu stěžovatele je příslušenstvím tohoto bytu a nespadá mezi společné části domu. V tomto smyslu stěžovatel, stejně jako krajský soud, odkazuje na rozsudek zdejšího soudu ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004 – 214, www.nssoud.cz, který však krajský soud dezinterpretoval. Stěžovatel je toho názoru, že pokud je balkón příslušenstvím jeho bytu a je v jeho výlučném vlastnictví, je vyloučeno, aby s ním nakládalo společenství vlastníků; stěžovatel by pak musel být účastníkem stavebního řízení.

Podle názoru stěžovatele se krajský soud také dostatečně nezabýval vadami usnesení společenství vlastníků jednotek týkajícího se navrhovaných stavebních úprav. Nebylo postaveno najisto, zda výměna balkónů nevedla ke zvětšení podlahové plochy bytových jednotek a zda úprava kočárkárny nemění vnitřní uspořádání domu, tedy zda k tomuto rozhodnutí postačovala tříčtvrtinová většina vlastníků ve smyslu § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Je žádoucí, aby se vlastníci jednotek mohli ve stavebním řízení vyjádřit např. i k nesprávnému posouzení prohlášení vlastníka budovy, změnám společných prostor apod.; zastávaným výkladem zákona si správní orgány a soud pouze ulehčují situaci, aby se nemusely zabývat oprávněnými námitkami vlastníků jednotek.

pokračování

Stěžovatel se konečně domnívá, že je ústavně nekonformní připravit vlastníky jednotek o účast ve stavebním řízení a právní úprava zamezující výkonu tohoto práva odporuje právu na ochranu vlastnictví a spravedlivý proces. Při posouzení ústavnosti předmětné právní úpravy krajský soud odkázal na nepřiléhavé rozhodnutí Nejvyššího soudu a naopak nevzal adekvátně v potaz příslušné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu. Stěžovatel taktéž poukázal na konkrétní rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje, v němž je k účastenství vlastníků jednotek v obdobném stavebním řízení přistupováno jinak než v nynějším případě.

Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti poukázal na rozsah soudního přezkumu rozhodnutí dle § 92 odst. 1 správního řádu. Domnívá se, že se krajský soud s příslušnými námitkami řádně vypořádal. Podle žalovaného § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona nepokrývá jen situace, kdy se stavební záměr dotýká společných částí domu, nýbrž i případy, kdy je dotčen dům jako takový, bez ohledu na to, zda jsou výhradně dotčeny části společné. Citované ustanovení pokrývá i situace, kdy je dotčen pozemek pod stavbou spadající do spoluvlastnictví členů společenství. Účastenství stěžovatele ve stavebním řízení nelze dovodit ani z § 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Rovněž není dle žalovaného důvod přiznávat postavení účastníků stavebního řízení vedle společenství vlastníků i spoluvlastníkům stavby, neboť jejich zájmy je oprávněno a povinně hájit právě společenství vlastníků jednotek, jehož vnitřní vztahy jsou řešeny zákonem o vlastnictví bytů. Jelikož namítané vlastnictví balkónu není podle žalovaného ve věci rozhodující, má tato otázka relevanci jen z hlediska určení většiny nutné k přijetí usnesení podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, nikoli z hlediska účastenství stěžovatele ve stavebním řízení. Posouzení vlastnictví balkónu tak nesouvisí s otázkou účastenství ve stavebním řízení, ale jen s posouzením zákonnosti rozhodnutí vydaného stavebním úřadem v prvním stupni.

Žalovaný též uvádí, že balkóny či lodžie není možné považovat za místnosti, neboť z hlediska své funkce jsou konstrukčními prvky pláště budovy a tedy společnými částmi domu. Jejich výměra tak nemůže být započítávána do podlahové plochy bytu, a v případě jejich výměny proto nemůže dojít ani ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Prohlášení vlastníka týkající se balkónů a lodžií pak může mít vliv jen na jejich užívání, nesouvisí však s jejich vlastnictvím. Stavební úpravy kočárkárny pak nebyly součástí stavebního povolení.

Ke kasační stížnosti se vyjádřila rovněž osoba zúčastněná na řízení. Uvedla přitom, že fabulace uvedené v kasační stížnosti se fakticky a morálně dotýkají výboru daného společenství vlastníků. Poukázala též na pozadí jednání stěžovatele (svůj byt neobývá a byt je odpojen od energií), jeho pasivitu při výkonu práv vlastníka bytové jednotky, obstrukční jednání, jímž šikanózně znemožňuje potřebné opravy domu a maří vůli většiny členů společenství vlastníků jednotek. Jednání stěžovatele poškozují společenství vlastníků i po ekonomické stránce a lze je považovat za rozporné s dobrými mravy. Nadto stavební povolení se nikdy nedotklo společných částí domu uvnitř objektu ani nezměnilo vnitřní uspořádání domu. Osoba zúčastněná na řízení taktéž uvádí, že balkóny spadají do společných částí domu a není možné, aby jediný vlastník bytu svým nesouhlasem blokoval snahu ostatních vlastníků uvést dům do uspokojivého stavu; stav domu byl zcela nevyhovující a nutně si vyžadoval přijatá stavební opatření. Není možné přisvědčit ani

výtkám týkajícím se údajného nestandardního jednání společenství vlastníků jednotek při hlasování na shromážděních vlastníků. Žádný z vlastníků jednotek rovněž není vlastníkem pozemku pod budovou, a proto je s tím související argumentace stěžovatele bezpředmětná.

Na vyjádření žalovaného a osoby zúčastněné na řízení reagoval stěžovatel replikou. Uvedl, že vyjádření osoby zúčastněné na řízení se jej snaží pouze očernit a zcela se mýlí s meritem sporu. Co se týká vyjádření žalovaného, považuje stěžovatel jím podaný výklad účastenství vlastníků jednotek ve stavebním řízení za absurdní; i v případě, že by se stavební řízení týkalo pouze bytu vlastníka, nemohl by tento vlastník být účastníkem stavebního řízení. Nadto je třeba uvést, že kompetence společenství vlastníků se omezuje pouze na nakládání se společnými částmi domu. Nelze souhlasit ani s názorem, že otázka vlastnictví balkónu není pro účastenství ve stavebním řízení rozhodující. Právní povaha balkónů a lodžií byla žalovaným rovněž podána mylně. Stěžovatel se naopak domnívá, že za jistých okolností by jeho účastenství ve stavebním řízení mohlo být založeno na základě § 109 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, přičemž názor žalovaného, že vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, je účastníkem stavebního řízení pouze u stavby zcela nové, je třeba považovat za účelový.

Nejvyšší správní soud nejprve přezkoumal formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost je podána včas, neboť byla podána ve lhůtě dvou týdnů od doručení napadeného rozsudku (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), je podána oprávněnou osobou, neboť stěžovatel byl účastníkem řízení, z něhož napadený rozsudek vzešel (§ 102 s. ř. s.), a je zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

Posléze Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů, přičemž zkoumal, zda napadené rozhodnutí krajského soudu netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnost je v dále vymezeném rozsahu důvodná.

Jak již bylo uvedeno, podal stěžovatel žalobu proti rozhodnutí žalovaného, jímž bylo jeho odvolání zamítnuto dle § 92 odst. 1 správního řádu jako nepřípustné, neboť stěžovateli dle názoru žalovaného nepřislušelo postavení účastníka příslušného stavebního řízení. V případě žaloby proti rozhodnutí o zamítnutí odvolání jako opožděného nebo nepřípustného je správní soud oprávněn zkoumat v mezích žalobních bodů pouze to, zda se skutečně jednalo o opožděné nebo nepřípustné odvolání a zda tedy byl žalobce zkrácen na svých právech neprovedením odvolacího přezkumu. Povahou rozhodnutí o zamítnutí odvolání pro opožděnost či nepřípustnost a v této souvislosti přezkumnou činností odvolacího orgánu a posléze správního soudu se z obecného hlediska Nejvyšší správní soud blíže zabýval ve vzpomínaném rozsudku ze dne 13. 5. 2011, č. j. 5 As 18/2011 – 80, kterým zrušil usnesení krajského soudu ze dne 20. 12. 2010, č. j. 31 A 101/2010 – 62, a v němž též vymezil okruh otázek, kterými se měl v daném případě krajský soud v dalším řízení zabývat; na tento svůj rozsudek zdejší soud v podrobnostech odkazuje.

Z hlediska účastenství stěžovatele v předmětném stavebním řízení bylo rozhodující ustanovení § 109 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, a to ve znění účinném do 31. 12. 2012 (nyní účinné znění § 109 stavebního zákona již účastníky stavebního řízení vymezuje jinak). Dle § 109 odst. 1 stavebního zákona, v relevantním znění, tak platilo, že účastníkem stavebního řízení je

pokračování

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu 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.

Zvláštním právním předpisem, na který odkazoval § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, je zákon o vlastnictví bytů, který upravuje (do 31. 12. 2013) postavení společenství vlastníků jednotek, včetně vnitřních vztahů tohoto společenství a způsobu přijímání příslušných usnesení, která vyjadřují vůli společenství navenek, a to i s ohledem na účastenství ve stavebním řízení.

Je přitom možné souhlasit s názorem krajského soudu, že pokud ve stavebním řízení, v němž jsou dotčeny pouze společné části domu, nastane situace uvedená v § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, je vyloučeno účastenství vlastníka bytové jednotky (není-li sám stavebníkem) vedle účastenství společenství vlastníků jednotek. Obdobnou otázkou se zdejší soud zabýval např. ve svém rozsudku ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 – 146, publikovaném pod č. 2513/2012 Sb. NSS, dále v rozsudcích ze dne 10. 10. 2012, č. j. 1 As 70/2012 – 68, a ze dne 31. 10. 2012, č. j. 4 As 44/2012 – 29, dostupných na www.nssoud.cz.

V daném ohledu je třeba zmínit zejména prvně uváděný rozsudek ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 – 146, v němž Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že postavení společenství vlastníků jednotek jako zákonného správce společného majetku v určitém rozsahu omezuje některá práva vlastníků jednotek, pokud se týkají společných částí domu a pozemku, a to s odkazem na § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Byť se citovaný rozsudek zabýval účastenstvím ve stavebním řízení za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „starý stavební zákon“), lze v něm vymezené principy, i s ohledem na nezměněné postavení společenství vlastníků jednotek dle zákona o vlastnictví bytů, vztáhnout i na účastenství ve stavebním řízení dle nového stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012. V návaznosti na tento rozsudek tak Nejvyšší správní soud k věci uvádí následující:

V případě vlastníků bytových jednotek v bytovém domě a jejich vlastnických práv je jejich situace řešena speciální úpravou spoluvlastnictví, která ve vztazích vlastníků bytových jednotek v domě vzniká. Vlastnictví bytů se v tomto směru řídí zákonem o vlastnictví bytů. Charakteristickým znakem „*bytového vlastnictví* je pluralita předmětů

(objektů) vlastnického práva; předmětem vlastnického práva je vždy jednotlivý byt (jiný prostor) i celý dům, event. alespoň jeho společné části, a zpravidla také pozemek. Tyto předměty přitom vlastnický patří i jiným subjektům (vyskytuje se i pluralita subjektů). Pluralita předmětů a pluralita subjektů existuje po celou dobu trvání bytového vlastnictví“. Na základě toho „je determinována i pluralita práv příslušejících jedinému subjektu“ (viz Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 4). Tento závěr také vyplývá z nálezu Ústavního soudu ze dne 13. 3. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, (N 42/21 SbNU 369; 128/2001 Sb.), podle kterého „platná právní úprava [bytového vlastnictví] je postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí)“. Z toho pojetí pak lze slovy Ústavního soudu dovodit, že vlastnictví k bytu nebo k nebytovému prostoru je „z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem“, resp. právy ostatních vlastníků bytových jednotek.

Pro tyto účely zákonodárce definoval tzv. společné části domu. Podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů jsou „společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, bromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)“. Existence spoluvlastnických vztahů ke společným částem, mnohdy s několika desítkami spoluvlastníků, vyžaduje, aby péči o společné části zabezpečoval konkrétní subjekt – správce. Pro tyto účely a zároveň pro usnadnění výkonu správy společných částí domu se v bytových domech s určitou dispozicí povinně ze zákona zřizuje zvláštní právnická osoba s omezenou právní subjektivitou, tzv. „společenství vlastníků jednotek“. Podle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je společenství vlastníků jednotek „právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první“.

Jak konstatoval zdejší soud již v citovaném rozsudku ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 – 146, vyplývá z uvedeného, že společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou s omezenou právní subjektivitou, tj. způsobilostí mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti (srov. citovaný komentář k zákonu o vlastnictví bytů, s. 102). Zákon přitom předmět činnosti stanoví kogentně do té míry, že společenství nemůže vykonávat jiné činnosti, než zákon připouští (srov. Holejšovský, J., Nepelchová, M., Olivová, K. *Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, s. 83).

Pojem „správa domu“ je legislativní zkratkou zahrnující jak samotnou správu společných částí domu, tak i jejich provoz a údržbu. Úplný a konkrétní výčet činností,

pokračování

které správa domu zahrnuje (tj. které může společenství vlastníků jednotek vykonávat), v zásadě nelze podat. Obsáhlý výčet úkonů patřících ke správě domu je např. uveden v čl. III vzorových stanov společenství vlastníků jednotek, které tvoří přílohu k nařízení vlády č. 371/2004 Sb. (dále jen „vzorové stanovy“) a podle kterých se správou domu rozumí také zajišťování provozu domu a pozemku, údržby a oprav společných částí domu, protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, čištění komínů, apod.

Vůle společenství vlastníků jednotek se utváří na shromáždění vlastníků jednotek, tedy na nejvyšším orgánu společenství, které se musí konat alespoň jednou ročně (§ 11 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Členy společenství vlastníků jednotek jsou ze zákona všichni vlastníci jednotek (§ 9 odst. 5 téhož zákona). Při utváření vůle je proto dle zákona třeba příslušné většiny hlasů nebo – v určitých záležitostech – jednomyslnosti členů společenství vlastníků jednotek [srov. k tomu náleží Ústavního soudu ze dne 8. 3. 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04, (N 49/36 SbNU 525)]. Zákon o vlastnictví bytů z těchto důvodů pamatuje i na situace, kdy je vlastník bytové jednotky na shromáždění přehlasován, nemohl být přítomen, shromáždění se nekonalo nebo na něm nebyla dosažena příslušná většina. Pro tyto případy poskytuje zákon přehlasovaným členům možnost obrátit se na soud, aby v důležité záležitosti rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů; k tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3246/2007, www.nsoud.cz, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, publikovaný pod č. 17/2009 Sb. rozh. s.). Přehlasovaný člen nemůže očekávat, že pokud takové možnosti nevyužije, bude moci stav věci zvrátit v obnoveném stavebním řízení, které inicioval.

Postavení společenství vlastníků jednotek jako „zákonného správce“ společného majetku členů tak v určitém rozsahu omezuje některá práva vlastníků jednotek, pokud se týkají podílového spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, neboť při výkonu a zajišťování správy společných částí domu vystupuje společenství vlastníků jednotek svým jménem a na vlastní účet. V návaznosti na tyto závěry uvedl zdejší soud ve svém rozsudku ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 – 146, že vlastník jednotky je povinen strpět výkon práv a povinností společenství vlastníků jednotek spojených se správou společných částí domu. Své zájmy může uplatňovat uvnitř společenství, např. svou účastí a hlasováním na shromáždění vlastníků jednotek jako nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek (§ 9 odst. 8 či § 11 zákona o vlastnictví bytů). Pouhá skutečnost, že vlastník jednotky nesouhlasí se způsobem provedení opravy či změny společných částí domu a pozemku, však nemohla ve smyslu starého stavebního zákona odůvodňovat jeho postavení jakožto účastníka stavebního řízení vedle společenství vlastníků jednotek. Opačný výklad, podle něhož by účastníky stavebního řízení, které se týká společných částí domu nebo pozemku, museli být vedle společenství vlastníků jednotek všichni vlastníci bytových jednotek, tj. všichni členové daného společenství, by dle citovaného rozsudku zcela pomíjel smysl povinného vzniku společenství vlastníků jednotek. Tak by mohl každý, byť i jediný tzv. „přehlasovaný“ člen společenství vlastníků jednotek i na několik let blokovat výkon správy společných částí nemovitosti na úkor vlastnických práv ostatních vlastníků bytových jednotek.

Na tento judikát navázal ve vztahu k § 109 stavebního zákona, v relevantním znění, Nejvyšší správní soud v zmiňovaném rozsudku ze dne 31. 10. 2012, č. j. 4 As 44/2012 – 29. Závěr krajského soudu, že § 109 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona vylučoval z účasti ve stavebním řízení, které se týkalo výlučně společných částí domu, jednotlivé vlastníky jednotek, je tak konformní s judikaturou zdejšího soudu. Výčet účastníků stavebního řízení uvedený v § 109 stavebního zákona, v relevantním znění, byl taxativní. V případě § 109 odst. 1 písm. b) in fine a písm. g) stavebního zákona se pak jednalo o zvláštní ustanovení (*lex specialis*) k obecné úpravě účastenství vlastníků staveb, na nichž měla být provedena změna či udržovací práce, dle zbývajících částí § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Smyslem tohoto zvláštního ustanovení bylo založit exkluzivní účastenství společenství vlastníků jednotek ve stavebních řízeních, která se týkala pouze společných částí domu. V takových řízeních tedy bylo účastenství vlastníků jednotek opřené výlučně o vlastnictví jednotky, popř. o podíl na vlastnictví společných částí domu (tedy slovy stavebního zákona o „vlastnictví stavby“) vyloučeno.

Citované ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona právě z důvodu své speciality rovněž vylučovalo případné účastenství vlastníků jednotek opřené o důvody uvedené v § 109 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona, v relevantním znění. K § 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je totiž třeba poznamenat, že pojem „správy domu“, resp. správy společných částí domu ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, v obvyklém případě zahrnoval i správu pozemku, pokud je rovněž ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek (srov. komentář k § 9 zákona o vlastnictví bytů in Čáp, J., Schödelbauerová, P. *Zákon o vlastnictví bytů*. ASPI ID: KO72_1994CZ či úpravu správy pozemku ve vzorových stanovách). Jak uvádí i doktrína, společenství vlastníků jednotek „*má ze zákona zvláštní postavení jako „zákonný správce“ společného majetku členů – vlastníků jednotek (společných částí domu a pozemku); toto postavení SVJ v určitém rozsahu omezuje některá práva vlastníků jednotek, pokud se týká podílového spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, oproti spoluvlastníkům v režimu podílového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku*“ (Čáp, J., Schödelbauerová, P., op. cit.). V daném případě je však třeba navíc poznamenat, že „*vlastnictví pozemku, na kterém má být stavba prováděna*“, stěžovatel nijak neprokázal. Podle § 109 odst. 1 písm. d) stavebního zákona by pak účastenství vlastníka jednotky ve stavebním řízení muselo být s ohledem na § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona založeno na základě vlastnictví jiné stavby na předmětném pozemku, než je stavba, jejíž změna byla ve stavebním řízení řešena.

Je také zřejmé, že zákonodárce prostřednictvím § 109 odst. 1 písm. b) a g) stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012, přijal řešení směřující k akceptovatelnému a ústavně konformnímu omezení vlastnických a procesních práv členů společenství vlastníků jednotek, a to ve prospěch racionálního nakládání s majetkem ve společném vlastnictví. Výhrady k této právní úpravě (či k obdobně vykládané právní úpravě dle starého stavebního zákona) ve své již citované judikatuře nevyjádřil ani zdejší soud. Jak také vyplývá z již uvedeného, neznamenalo toto omezení negaci veškerých práv vlastníků jednotek, neboť přehlasovaný vlastník jednotky má možnost obrátit se např. ve věci usnesení společenství vlastníků, na jehož základě má být podána žádost o stavební povolení, jedná-li se o důležitou záležitost, na soud rozhodující v občanském soudním řízení (§ 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů).

pokračování

Ve smyslu uvedených úvah je však třeba se také vyrovnat s otázkou, zda se předmětné stavební řízení týkalo výlučně společných částí domu. V případě, že tomu tak není, nelze vlastníka jednotky ze stavebního řízení vyloučit (srov. rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 10. 2012, č. j. 4 As 44/2012 – 29), a to už proto, že společenství vlastníků jednotek je vybaveno dle § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů pouze (již zmiňovanou) *omezenou právní subjektivitou*, neboť je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve vztahu ke společným částem domu, potažmo má způsobilost mít jen taková práva a povinnosti, která jsou součástí jeho předmětu činnosti (srov. také Čáp, J., Schödelbauerová, P., op. cit. nebo Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 103). Je tak vyloučena taková interpretace § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, v jejímž rámci žalovaný zastával názor, že otázka vlastnictví balkónů není ve věci rozhodující a postačuje, pokud se stavební záměr dotýká domu jako takového, bez ohledu na to, zda jsou výhradně dotčeny části společné. Činnosti spojené s výlučným vlastnictvím členů společenství vlastníků jednotek k takto vymezené právní subjektivitě nenáleží.

Nejvyšší správní soud je přitom toho názoru, že se s uvedenou otázkou, tedy s tím, zda se stavební řízení týkalo pouze společných částí domu, krajský soud nevypořádal správně, resp. neučinil tak přezkoumatelným způsobem.

Jak již bylo řečeno, má v předmětné věci principiální důležitost otázka vlastnictví balkónů (přebudovaných na lodžie), a tedy to, zda je lze považovat za prvek společných částí domu. Otázkou právního režimu balkónů (popř. analogicky lodžií či teras) se Nejvyšší správní soud zabýval např. v rozsudku ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004 – 214, www.nssoud.cz, v němž ve vztahu k určení společných částí domu ve smyslu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů a k příkladům uvedeným v tomto ustanovení konstatoval:

„Společným znakem uvedených příkladů a určujícím znakem definice samé je účel jejich užívání, tedy že jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek (aniž by ovšem pojmovým znakem bylo, že jsou i fakticky všemi vlastníky bytů užívány). (...) podstata pojmu společných částí domu vyplývá z koncepce bytového vlastnictví. Zákonná úprava vyjadřuje jeden druh dualistických teorií, jenž preferuje spoluvlastnickou koncepci a v němž je hlavním předmětem budova, vedlejším předmětem je byt, a to obojí v rovině vlastnického práva. 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 ustanovení § 120 odst. 1 občanského zákoníku, musí automaticky patřit do společných částí domu. To se ovšem může týkat pouze součástí budovy jako věci a nikoliv jejího příslušenství, protože to je samostatnou věcí a závisí pouze na rozhodnutí vlastníka budovy, zda příslušenství domu bude sdílet s domem stejný právní osud.

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

Z výše uvedeného pak vyplývá, 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 (popřípadě ve vlastnictví vlastníků několika bytových jednotek), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže ve smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku uzavřené mezi SBD a žalobkyní je předmětný balkón, přístupný pouze z bytu žalobkyně, vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se tak stal vlastnictvím žalobkyně. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu a jen ve vztahu k nim je žalobkyně jejich spoluvlastnicí společně s ostatními vlastníky bytových jednotek (...).“

Z uvedeného je zřejmé, že výklad citovaného rozsudku podaný krajským soudem, jak poukázal i stěžovatel, nebyl správný. Nejvyšší správní soud totiž ve svém rozsudku vyložil, že balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů může být podle okolností ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytových jednotek, nebo ve vlastnictví konkrétního vlastníka bytové jednotky, přičemž zásadní význam v tomto směru má prohlášení vlastníka budovy dle § 4 zákona o vlastnictví bytů. Dle § 4 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů totiž „*vlastník budovy svým prohlášením (dále jen „prohlášení“) určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami [§ 2 písm. b)] a společnými částmi domu [§ 2 písm. g)]“.*

K názorům vyjádřeným v tomto rozhodnutí se kloní i část komentářové literatury, dle níž mohou být příslušenstvím bytu (bytové jednotky) nejen místnosti, ale i prostory typu balkónů, lodžii a teras. Ve výslovné návaznosti na rozsudek ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004 – 214, se tak uvádí, že „*problém nelze vykládat mechanicky – tedy tak, že rozhraní společných částí domu a jednotek je zcela jasné. Je zřejmé, že hlavní nosné konstrukce domu jsou společnými vždy, to však neznamená, že by tento společný režim musely nutně mít všechny prostory jimi vymezené (např. prostor lodžie, a to třeba včetně dláždění). To by totiž znamenalo, že by společenství vlastníků jednotek mohlo s těmito prostory disponovat zcela volně, a také by je muselo plně financovat, a to ačkoli jsou tyto prostory z hlediska užívání zpravidla určeny pouze k vymezeným jednotkám. Podle názoru autorů je třeba i tuto věc posuzovat individuálně, a to zejména z hlediska účelu dotčených ustanovení. Pokud tomu tedy nebrání potřeba funkčního zajištění provozu hlavních konstrukcí jako společných částí domu či zajištění vzhledu domu, je třeba přiznat vlastníků jednotek i vlastnická, případně výlučná užívací práva k takovému příslušenství jejich jednotek s odpovídajícími důsledky. V tomto směru bude záležet právě na prohlášení vlastníka budovy, jak budou tyto společné části vymezeny, zda jejich prostory budou určeny jako příslušející k jednotce“ (Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 19).*

Na uvedenou judikaturu navázal Nejvyšší správní soud v již vzpomínaném rozsudku ze dne 31. 10. 2012, č. j. 4 As 44/2012 – 29, v němž opět akcentoval tu část definice dle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, která hovoří o tom, že pro účely tohoto zákona se společnými částmi domu rozumí části domu *určené pro společné užívání*. Ve svých závěrech týkajících se balkónu jako vlastnictví konkrétního vlastníka jednotky zdejší soud odkázal i na usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04, <http://nalus.usoud.cz>, dle něhož jsou „*společné části domu upraveny jako části určené*

pokračování

pro společné užívání, jejichž příkladný výčet je dále uveden. Vyjmenované prostory však jsou společnými částmi domu, jen pokud slouží společnému užívání a jsou k tomuto užívání určeny, v opačném případě nikoliv“.

Ve smyslu příslušné judikatury Nejvyššího správního soudu rozhodl již i Krajský soud v Brně ve skutkově i právně podobném případě jako je nyní projednávaná věc, a to v rozsudku ze dne 15. 10. 2012, č. j. 30 A 104/2010 - 143, www.nssoud.cz. I v tomto případě Krajský soud v Brně rozhodl, že se stavební povolení týkalo lodžie, která je součástí jednotlivé bytové jednotky, což vyplývalo z prohlášení vlastníka (obdobně jako v nynější věci se jednalo „o nahrazení původních balkonů lodžiem, tedy jednalo se o změnu dokončené stavby, a to přístavbou, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně spojena s dosavadní stavbou“). Krajský soud v Brně přitom rozhodl, že rozhodnutí správního orgánu, kterým bylo odvolání vlastníků jednotek zamítnuto jako nepřípustné, a to proto, že nejsou účastníky stavebního řízení, bylo v rozporu se zákonem [„Z Prohlášení vlastníka bylo tedy zjištěno, že balkony příslušející k jednotlivým bytům, nejsou společnými částmi budovy, a proto ust. § 109 odst. 1 písm. b) a písm. g) by mohlo být použito pouze v případě, že lodžie by byly společnými částmi domu, což v daném případě není.“].

V nyní posuzované věci tak neobstojí paušální závěr krajského soudu, dle něhož jsou balkóny a obdobné konstrukční prvky vždy součástí společných částí domu a nemohou být ve vlastnictví konkrétních vlastníků jednotek. Na věc je třeba nahlížet diferencovaně s přihlédnutím k otázce užívání balkonů a zejména pak k obsahu prohlášení vlastníka budovy. Zmíněný závěr krajského soudu představující nesprávné posouzení dané právní otázky se projevil i v částečné nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu. Krajský soud totiž na jednu stranu připomněl význam prohlášení vlastníka budovy pro určení společných částí domu, na druhou stranu se však nijak nezabýval argumentací stěžovatele v žalobě (zejména body III., IV. a VII.) vztahující se právě k tomuto prohlášení. Stěžovatel přitom předložil dokument označený jako „Výpis z prohlášení vlastníka ohledně domu SVJ“. Relevantní části prohlášení vlastníka dle § 4 (dříve § 5) zákona o vlastnictví bytů jsou však v každém případě součástí správního spisu, krajský soud je tedy může posoudit, aniž by jimi musel opětovně provádět dokazování.

Nejvyšší správní soud nad rámec nutného odůvodnění poukazuje rovněž na to, že část odborné literatury považuje v každém případě za součást jednotky, nestanoví-li prohlášení vlastníka jinak, alespoň tu část balkónu přístupného výlučně z jednotky konkrétního vlastníka, kterou tvoří vrchní nášlapná vrstva, případně i výplně zábradlí balkónu (srov. Pražák, J. *Společenství vlastníků jednotek*. Praha: Linde Praha, a. s., 2004, s. 42-43). Právě v nynějším případě stěžovatel tvrdí, že došlo k zásahu i do těchto složek balkónu, a to už s ohledem na zvětšení plochy při přestavbě balkonů na lodžie.

Z uvedených právních závěrů vyplývá, že bez ohledu na tvrzení osoby zúčastněné na řízení týkající se jednání stěžovatele jakožto vlastníka jednotky v předmětném bytovém domě nezbylo Nejvyššímu správnímu soudu než kasační stížnosti v uvedeném rozsahu vyhovět.

V dalším řízení se tak bude muset krajský soud v mezích uplatněných žalobních bodů a ve smyslu vyjádřeného právního názoru Nejvyššího správního soudu zabývat právě otázkou vlastnictví stavebním povolením dotčených balkonů (lodží) a v tomto směru i

otázkou účastenství stěžovatele v předmětném stavebním řízení. Zdejší soud připomíná, že ve svém rozsudku ze dne 31. 10. 2012, č. j. 4 As 44/2012 – 29, dospěl k závěru, že v případě dotčení majetku (balkónu) ve vlastnictví vlastníka jednotky tomuto vlastníku náleželo postavení účastníka stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, v relevantním znění. Stěžovatel by tak dle předmětného ustanovení byl vlastníkem stavby, na níž měla být provedena změna či udržovací práce a ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona by se neuplatnilo.

Pouze pro úplnost Nejvyšší správní soud dodává, že s ohledem na rozsah soudního přezkumu rozhodnutí dle § 92 odst. 1 správního řádu, jak byl zmíněn výše, nebyla předmětem posouzení zákonnost rozhodnutí správního orgánu prvního stupně. Proto nebylo třeba, aby se zdejší soud v nynější fázi řízení zabýval stěžovatelovými námitkami týkajícími se potřebné většiny pro přijetí usnesení společenství vlastníků jednotek dle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů a s tím souvisejícími otázkami.

Nejvyšší správní soud tedy shledal kasační stížnost v uvedeném rozsahu důvodnou a v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V něm bude Krajský soud v Brně vázán právním názorem Nejvyššího správního soudu vysloveným v tomto rozsudku (§ 110 odst. 4 s. ř. s.).

O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodne Krajský soud v Brně v novém rozhodnutí (§ 110 odst. 3 s. ř. s.).

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 29. listopadu 2013

JUDr. Ludmila Valentová
předsedkyně senátu