ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Matyášové a soudců JUDr. Jakuba Camrdy a JUDr. Viktora Kučery v právní věci žalobkyně: **J. K.,** proti žalovanému: **Krajský úřad Ústeckého kraje,** se sídlem Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem, **za účasti:** Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 702, 703, 704, 705, 706 ulice Nové náměstí ve Štětí, se sídlem Nové náměstí 704, Štětí, zast. JUDr. Radkou Šumerovou, advokátkou se sídlem Turgeněvova 19, Litoměřice, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. 4. 2024, č. j. 15 A 5/2023-112,

takto:

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 2. 4. 2024, č. j. 15 A 5/2023-112, **se ruší** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

[1] Nejvyšší správní soud obdržel ve shora uvedené věci kasační stížnost osoby zúčastněné na řízení (dále také jen „stěžovatel“ nebo „SVJ“) proti v záhlaví označenému rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem (dále jen „krajský soud“), kterým bylo zrušeno rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2022, č. j. KUUK/177062/2022 (dále jen „napadené rozhodnutí“), a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Městského úřadu Štětí (dále jen „stavební úřad“) ze dne 30. 6. 2022, č. j. 714/2019-9530/2022/OSŽPD/Ze-SP, a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu, který povolil stavbu: „*Zateplení bytového domu č.p. 702, 703, 704, 705, 706, Nové náměstí, Štětí*“ na pozemku parc. č. X v obci Š., kat. území Š. (dále jen „stavba“).

[2] Rozhodnutí o povolení stavby stavební úřad vydal na základě žádosti stěžovatele ze dne 25. 6. 2019; k žádosti stěžovatel předložil mj. zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 11. 2017, které v bodě 4 přijalo stavební záměr revitalizace domu.

[3] Žalobkyně je jako vlastník bytové jednotky č. X členem společenství vlastníků jednotek (SVJ) vzniklého za účinnosti zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé

spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), s názvem *„Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 702, 703, 704, 705, 706 ulice Nové náměstí ve Štětí, IČO 27306712, Nové náměstí 704, 411 08 Štětí“*. Bytová jednotka žalobkyně byla v domě vymezena v Prohlášení vlastníka ze dne 13. 2. 2006 (dále jen „Prohlášení vlastníka“) učiněném podle zákona o vlastnictví bytů a žalobkyně nabyla své vlastnické právo k ní za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ z roku 1964“) a zákona o vlastnictví bytů ke dni uzavření kupní smlouvy (10. 7. 2006), resp. ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (25. 7. 2006).

[4] Žalobkyně v **žalobě** namítala, že napadené rozhodnutí ignoruje její vlastnickou vůli a mělo-li by být napadené rozhodnutí po právu, pak by obsahem správního spisu měl být i její souhlas vyžadovaný zákonem. Předmětem stavebního řízení vedeného stavebním úřadem na základě žádosti o vydání stavebního povolení ze dne 25. 6. 2019 byla zamýšlená kompletní revitalizace obvodového pláště bytového domu spočívající v zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, zateplení střešní konstrukce, výměně střešních oken s částečnou výměnou střešní krytiny, výměně oken a balkónových dveří, výměně zábradlí na balkónech, rekonstrukci podlah lodžií. Žalobkyně namítala, že okna, balkónové dveře, zábradlí a podlahy na balkónech (lodžiích) jsou v jejím vlastnictví a její vůle smí být nahrazena jen za zákonem stanovených podmínek.

[5] Žalovaný dle názoru žalobkyně zcela účelově směšuje mezi obsahem vlastnického práva k bytové jednotce a obsahem vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy a pozemcích, a to jen za tím účelem, aby revitalizace proběhla v rozsahu zahrnujícím všechny části tvořící vnější obal budovy. Namítala, že žalovaný se mýlí v řešení právní otázky, kdo je oprávněn udělit souhlas se zásahem do části vnějšího obalu budovy. Prohlášení vlastníka přijaté za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, je nesouladné se zněním § 1160 občanského zákoníku, který sporné stavební části (okna, balkónové dveře, zábradlí a podlaha balkónu a lodžií atp.) řadí mezi společné části budovy. Z toho důvodu stavební úřad žádal doložení souhlasu všech vlastníků se zásahem do soukromých částí domu, v SVJ ale takové hlasování nikdy neproběhlo. Podle žalobkyně odsouhlasilo shromáždění vlastníků dne 30. 11. 2017 revitalizaci jen společných částí domu, ale nedalo souhlas k výměně oken nebo opravě lodžií.

[6] Žalobkyně poukázala na znění § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový OZ) a související judikaturu, podle které řídí-li se právní úpravou OZ z roku 1964 vznik vlastnického práva, musí téže právní úpravě podléhat i posouzení otázky vymezení objektu vlastnického práva – tj. jinými slovy, vymezení bytové jednotky. Při posuzování hmotněprávní otázky, zda jsou lodžie společnými částmi budovy, či součástí jednotky, měl žalovaný vycházet tedy zejména ze zákona o vlastnictví bytů. SVJ nemůže žádat o vydání stavebního povolení k provedení stavební činnosti na „soukromém“ majetku v podobě jednotky a jejích součástí, a to ani se souhlasem takto dotčených vlastníků jednotek, neboť SVJ může jednat jen omezeně, a to pouze ve vztahu ke společným částem domu. Žalobkyně rovněž uvedla, že si okna a balkónové dveře již dříve sama vyměnila, a to v kvalitě, která ani nyní nebude dosažena; proto se ani v tomto směru nemohla smířit s tím, že by se měl její komfort snížit, nehledě k rušivému elementu prováděných stavebních prací.

pokračování

[7] **Krajský soud** shledal žalobu důvodnou. Zdůraznil, že žalobkyně nabyla vlastnictví k bytové jednotce v roce 2006 a Prohlášení vlastníka ze dne 13. 2. 2006 bylo učiněno před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. Ve smyslu § 3063 tohoto zákona je tak třeba vycházet u bytové jednotky ve vlastnictví žalobkyně z právní úpravy účinné před 1. 1. 2014, tedy z úpravy zákona o vlastnictví bytů a není správný názor žalovaného, který vycházel z § 1160 nového občanského zákoníku. Soud k otázce, jaký vliv má prohlášení vlastníka budovy na určení společných části domu, poukázal na závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, a neshledal žádné důvody, proč by se měl od jeho názorů odchýlit. Z Prohlášení vlastníka je tak dle krajského soudu jednoznačně zjevné, že jak lodžie, tak i okna a dveře (včetně těch na lodžii) jsou součástí bytové jednotky ve vlastnictví žalobkyně, a nemůže se tak jednat o společné části budovy. Závěr žalovaného o tom, že lodžie i okna a dveře, které byly dle Prohlášení vlastníka vymezeny jako součást bytové jednotky žalobkyně, jsou společnými částmi domu, není správný.

[8] Soud se poté zabýval tím, zda žalobkyně dala souhlas se zásahem do oken, balkónových dveří, zábradlí a podlahy na lodžii v jejím vlastnictví. Soud po provedeném dokazování během ústního jednání označil mezi účastníky za nesporné, že stěžovatel jako stavebník k žádosti o stavební povolení nedoložil souhlas žalobkyně na projektové dokumentaci nebo situačním výkresu. Soud proto musel přistoupit k hodnocení toho, zda žalobkyně souhlasila s revitalizací domu na shromáždění vlastníků dne 30. 11. 2017. Usnesením z téhož dne rozhodlo shromáždění vlastníků mimo jiné o revitalizaci domu, sloučení projektové dokumentace na střechu a zateplení, podání žádosti o stavební povolení, spolupráci na zajištění dotace na revitalizaci domu, a to 100 % přítomných vlastníků, včetně žalobkyně.

[9] K tomu soud nejprve uvedl, že pojem „*revitalizace domu*“ je dosti obecný a nelze z něj jednoznačně a bez pochybností shledat, zda se tím myslela toliko revitalizace střechy a zateplení domu, či zda daná revitalizace měla zahrnovat i výměnu oken a dveří a opravu a úpravu lodžií v celém domě. Daný problém neřeší ani projektová dokumentace, která byla přiložena k žádosti o stavební povolení ze dne 25. 6. 2019, podle níž se jednalo o kompletní revitalizaci obvodového pláště stávajícího bytového domu spočívající v zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, zateplení střešní konstrukce, výměně střešních oken s částečnou výměnou střešní krytiny, výměně oken a balkonových dveří, výměně zábradlí na balkonech, rekonstrukci podlah lodžií, neboť ta byla vypracována až v únoru 2018. Nelze usuzovat na to, že by žalobkyně udělila souhlas na shromáždění vlastníků dne 30. 11. 2017 podle projektové dokumentace vypracované až o 3 měsíce později. Nejasné odsouhlasení revitalizace žalobkyní krajský soud dále dovodil z hlasování v období od října 2018 do 29. 6. 2022, kdy jednotliví vlastníci bytových jednotek hlasovali o tom, zda souhlasí, nebo nesouhlasí s výměnou svých oken a revitalizací svých lodžií dle projektové dokumentace z února 2018. Souhlas žalobkyně pak nelze shledat ani ze zápisu ze shromáždění vlastníků ze dne 23. 11. 2016. Soud tak uzavřel, že k vydání stavebního povolení byl potřeba i souhlas žalobkyně, neboť předmětem stavebního povolení nebyl jen zásah do společných prostor stavby a pozemku, ale též zásah do jejího výlučného vlastnictví, jakož i ostatních vlastníků bytových jednotek. Souhlas přitom mohl být uveden toliko na projektové dokumentaci nebo situačním výkresu.

[10] Krajský soud na věc neaplikoval závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, publ. pod č. 4359/2022 Sb. NSS, a ze dne 3. 1. 2024, č. j. 6 As 230/2023-33, které se týkají pouze případů zásahu do společných prostor stavby

a pozemku; za takové situace by zcela postačil dle § 184a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 31. 1. 2020 (dále jen „stavební zákon“), jen souhlas předsedy SVJ. V posuzované věci byl stěžovatel jako stavebník povinen doložit i souhlas žalobkyně. Namítal-li stěžovatel, že žalobkyně je povinna strpět stavební práce spojené s revitalizací dle § 1183 odst. 1 občanského zákoníku, krajský soud zdůraznil, že citované ustanovení se týká soukromoprávních vztahů mezi vlastníkem bytové jednotky a SVJ, které není oprávněn řešit správní soud. Rozhodně však úprava obsažená v § 1183 odst. 1 občanského zákoníku neznamená, že by stavebník ve stavebním řízení nemusel dokládat stavebním zákonem vyžadovaný souhlas vlastníka či spoluvlastníka stavby, bytové jednotky nebo pozemku. Otázkou financování revitalizace bytového domu se krajský soud nezabýval, neboť byla pro posouzení věci irelevantní.

[11] Krajský soud zrušil rozhodnutí žalovaného podle § 78 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), z důvodu nezákonnosti a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

[12] Stěžovatel napadl rozsudek krajského soudu **kasační stížností.** Krajskému soudu vytýká nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení [§ 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.] a nepřezkoumatelnost spočívající v nedostatku důvodů rozhodnutí [§ 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.].

[13] Stěžovatel namítá, že krajský soud nesprávně vyhodnotil potřebu souhlasu žalobkyně k danému stavebnímu záměru, případně nesprávně posoudil otázku platnosti uděleného souhlasu žalobkyně. Otázka, zda souhlas vlastníka jednotky je nezbytný k danému stavebnímu záměru SVJ, či nikoli, je klíčovou právní otázkou pro posouzení této věci. Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona je vyžadován souhlas vlastníka stavby tehdy, pokud sám žadatel o povolení není vlastníkem stavby, na níž má být stavební záměr uskutečněn. V daném případě však z obsahu správního spisu plyne, že předmětem stavebního záměru je zateplení a revitalizace společných částí domu, a to za účelem odstranění vad společných částí domu, jejichž existenci stěžovatel ve stavebním řízení doložil znaleckým posudkem, termografickou analýzou i fotografickou dokumentací (včetně doložení odpadávání velkých kusů omítky z lodžií na pěší zónu).

[14] Žadatelem o stavební povolení byl stěžovatel (SVJ), jenž je ze zákona oprávněn jednat ve všech věcech souvisejících se správou společných částí domu a pozemku. Je nepochybné, že opravy vad společných částí domu spadají pod správu společných částí domu, a tedy plně do kompetence SVJ. Z toho důvodu se stěžovatel domnívá, že na něm souhlas vlastníka stavby podle stavebního zákona ani neměl být vyžadován, v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, a nesouhlasí s názorem krajského soudu, podle něhož § 1183 odst. 1 občanského zákoníku neznamená, že by stavebník ve stavebním řízení nemusel dokládat stavebním zákonem vyžadovaný souhlas vlastníka či spoluvlastníka stavby, bytové jednotky nebo pozemku. I právní úprava bytového vlastnictví a stavebního řízení se postupem let vyvíjí tak, aby umožnila reálný prostor pro praktickou a běžnou činnost SVJ; novela stavebního zákona účinná od 1. 1. 2018 přinesla zjednodušení v tom, že na žadateli o stavební povolení není již nově vyžadován soukromoprávní titul, ale jen procesní souhlas vlastníka pro účely stavebního řízení a na tento trend navazuje i znění nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

[15] Vlastníci jednotek mají přímo ze zákona povinnost zdržet se bránění oprav společných částí domu uvnitř své jednotky, do čehož lze zahrnout i bránění v žádosti o stavební povolení. Této povinnosti vlastníka na druhé straně odpovídá zákonné oprávnění SVJ provádět i bez souhlasu vlastníka jednotky zásahy do společných částí domu nacházejících se v jednotkách jednotlivých vlastníků. K tomu musí mít SVJ i funkční právní nástroj v podobě možnosti veřejnoprávní žádosti o povolení takového stavebního zásahu bez souhlasu vlastníka. Stěžovatel připomíná, že z koncepce bytového vlastnictví plyne, že vlastnické právo žalobkyně není neomezené, je limitováno stejnými právy ostatních vlastníků jednotek, nelze preferovat jednoho vlastníka oproti všem ostatním vlastníkům. Tento názor se projevuje i v judikatuře Nejvyššího soudu (např. rozsudek ze dne 3. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017) a vychází z ní i správní soudy (rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2014, č. j. 4 As 149/2013-31). Bytové vlastnictví je specifické i v tom, že vlastníci jednotek si nevolí dobrovolně, s kým budou ve společenství vlastníků. Dosáhnout shody 100 % osob, které mezi sebou nejsou v nějakém bližším vztahu, je tak v praxi téměř nemožné.

[16] Krajský soud v napadeném rozsudku dospěl k závěru, že lodžie, okna a dveře tvoří v souladu s prohlášením vlastníka součást jednotek ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků, z čehož dovodil potřebu souhlasu jednotlivých vlastníků jednotek v rámci stavebního řízení. Stěžovatel namítá, že právní závěr, zda jde v případě uvedených stavebních prvků o soukromé části domu, či nikoli, není pro posouzení potřeby souhlasu stěžovatele stěžejní. Zásah do případných soukromých částí je totiž jen nutným sekundárním důsledkem revitalizace společných částí domu; předmětem žádosti o povolení stavby zůstávají opravy společných částí domu, nikoli stavební úpravy jednotek jako takových. Bez výměny oken a zateplení lodžií by revitalizace neplnila svou funkci, nebylo by možno dosáhnout požadovaných parametrů tepelných koeficientů obálky domu jako celku vyžadovaných dotačními programy. Bez provedení nových izolací pod dlažbou na lodžiích nemůže dojít k odstranění zatékání do dalších konstrukcí domu a odpadávání omítky z čela lodžií. Jde tak o správu společných částí domu i v tom případě, že by v důsledku provádění oprav společných částí muselo být zasaženo do částí domu patřících již do výlučného vlastnictví vlastníků.

[17] Stěžovatel nepopírá, že podle Prohlášení vlastníka tvoří součást jednotky žalobkyně i okna a lodžie; takové ustanovení odpovídá tehdejší době. I podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů však hlavní svislé a vodorovné konstrukce domu včetně těch v lodžiích, jakož i plášť domu, patří do společných částí domu. Změnit původní znění Prohlášení vlastníka a vyjmout okna a lodžie rovněž není podle příslušných ustanovení občanského zákoníku přípustné bez souhlasu všech vlastníků včetně žalobkyně.

[18] Stěžovatel zdůraznil, že žalobkyně jako jediná ze všech vlastníků v domě svým postojem v celém stavebním řízení i mimo ně již od r. 2018 v rozporu se svou zákonnou povinností blokuje celý stavební záměr, tedy revitalizaci jako celek, nikoli tedy jen část týkající se tvrzeného zásahu do její jednotky. Stěžovatel setrvale uvádí, že jemu, potažmo jednotlivým vlastníkům vzniká od zahájení stavebního řízení škoda v řádu desítek milionů Kč spočívající v rozdílu cen stavebních prací i v propadlé původně dojednané výhodnější úrokové sazbě úvěru sjednaného k financování revitalizace. Přitom již nyní je zřejmé, že nový souhlas žalobkyně, jak vyžaduje napadené rozhodnutí krajského soudu, nebude moci být k žádosti o povolení stavby pro postoj žalobkyně nikdy doložen. Krajský soud tedy svým rozhodnutím preferoval zájmy jediného z vlastníků oproti zájmům desítek ostatních vlastníků jednotek v domě.

[19] V případě, že by se Nejvyšší správní soud ztotožnil s právním závěrem krajského soudu o povinnosti souhlasu vlastníka jednotky, směřoval další okruh námitek stěžovatele k otázce, zda stávající souhlas udělený žalobkyní k zahájení stavebního řízení v rámci zápisu ze shromáždění je pro stavební řízení postačující. Stěžovatel krajskému soudu vytýká, že nesprávně posoudil neexistenci souhlasu žalobkyně s provedením stavby.

[20] Stěžovatel jako žadatel o povolení stavby nepředložil souhlas vlastníka ve smyslu § 184a odst. 1 stavebního zákona, neboť v době zahájení stavebního řízení v červnu 2019 již mezi žalobkyní a stěžovatelem probíhal soudní spor o platnost rozhodnutí shromáždění o financování revitalizace zahájený žalobkyní dne 12. 7. 2018; tento skončil pro žalobkyni negativně zamítnutím žaloby. Krajský soud v odůvodnění napadeného rozsudku připustil i jinou formu souhlasu, když se dále zabýval obsahem usnesení shromáždění ze dne 30. 11. 2017.

[21] Krajský soud však, pro stěžovatele překvapivě, na rozdíl od názoru žalovaného, i předchozích rozhodnutí soudů v řízení o neplatnost usnesení shromáždění o financování revitalizace, souhlas žalobkyně z tohoto dokumentu neshledal. Podle krajského soudu pojem „*revitalizace domu*“ uvedený v usnesení shromáždění je dosti obecný a nelze z něj shledat, zda se tím myslela toliko revitalizace střechy a zateplení domu, či zda daná revitalizace měla zahrnovat i výměnu oken a dveří a opravu a úpravu lodžií v celém domě, přičemž projektová dokumentace přiložená k žádosti o stavební povolení byla vypracována až v únoru 2018. Tím však krajský soud došel k naprosto odlišným skutkovým závěrům než žalovaný a rozhodnutí je z tohoto důvodu pro stěžovatele překvapivé, neboť na tuto podstatnou změnu nebyl upozorněn předem a nebylo mu umožněno navrhnout důkazy prokazující opak. Krajský soud tak vyhověl argumentaci žalobkyně, která se poprvé objevila až v žalobě, že v rámci usnesení shromáždění ze dne 30. 11. 2017 souhlasila toliko s revitalizací společných částí domu a že o zásahu do svého vlastnictví se dozvěděla až v průběhu stavebního řízení.

[22] Stěžovatel s tvrzením žalobkyně nesouhlasí, neboť je evidentně nepravdivé, což stěžovatel namítal již v průběhu soudního řízení. Stavební řízení bylo zahájeno 25. 6. 2019, přičemž již o rok dříve, v žalobě ze dne 16. 7. 2018 proti usnesení shromáždění o financování revitalizace žalobkyně uvedla, že „*balkony, okna a balkonové dveře jsou součástí jejich osobního majetku*“, což potvrzuje odůvodnění usnesení krajského soudu ze dne 12. 9. 2019, č. j. 68 Cm 37/2018-139, a Vrchního soudu v Praze ze dne 24. 5. 2021, č. j. 6 Cmo 81/2020-212, které stěžovatel předložil v rámci správního řízení a jsou součástí správního spisu. K závěru o neplatnosti souhlasu žalobkyně či usnesení shromáždění o revitalizaci jako o otázce předběžné soudy v řízení o žalobách o financování této revitalizace nedošly. Odůvodnění napadeného rozhodnutí krajského soudu je samo o sobě rozporné, když při obou soudem zmíněných výkladech pojmu revitalizace je obsahem tohoto pojmu podle názoru krajského soudu i zateplení domu. Zateplení bezesporu vždy spočívá v zateplení celého venkovního pláště domu, včetně lodžií ve vlastnictví žalobkyně.

[23] Na již vysloveném souhlasu žalobkyně se stavebními úpravami nemohou nic změnit ani pozdější podpisové archy vlastníků z října 2018 a z roku 2022 o opětovném udělení souhlasu, těmi vlastníci reagovali na tehdejší žalobu proti financování revitalizace a na opakovaně vznášené požadavky stavebního úřadu o doložení tohoto souhlasu. Tyto listiny nemohly přispívat k nejasnosti o obsahu revitalizace odsouhlasené v listopadu 2017 již z toho důvodu, že byly vyhotoveny až následně. Vzhledem k tomu, že souhlas žalobkyně

v listině ze dne 30. 11. 2017 byl projeven jak s revitalizací, tak i s podáním žádosti o stavební povolení těchto prací, považuje stěžovatel souhlas pro účely stavebního řízení za dostatečně určitý.

[24] S ohledem na uvedené stěžovatel navrhuje, aby Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[25] Žalobkyně se ve **vyjádření ke kasační stížnosti** ohradila proti osočování ze strany stěžovatele, které ji záměrně staví do špatného světla. Zopakovala argumentaci uplatněnou v žalobě, s tím, že stavební úřad nerespektoval Prohlášení vlastníka, podle něhož jsou balkóny, lodžie a okna vymezeny jako součást bytových jednotek, a tedy nepatří do společných částí domu. Žalobkyně se stále domnívá, že rozhodnutí spoluvlastníků k předmětu spoluvlastnictví v rámci správy společné věci nemůže změnit obsah výlučného vlastnictví jednotlivých vlastníků. Pokud by byl výkon části vlastnického práva přenesen na jinou entitu, jednalo by se *de iure* o vyvlastnění. V dalším doplnění vyjádření se žalobkyně vyjádřila ke zjitřeným vztahům v rámci schůzí SVJ i neúspěšné snaze stěžovatele od roku 2013 sjednat úvěr i na soukromé části domu. Žalobkyně zdůraznila, že nikdy nebránila revitalizaci společných částí domu tak, jak ji může SVJ provádět. Opadávání omítky není dle žalobkyně způsobeno špatným stavem lodžií, ale náletovými stromy a rostlinami, které vlastníci nechávají růst na oplechování. Stěžovatel tyto stromy odmítá řešit s tím, že kdyby se vytrhly, narušila by se omítka. Závěrem žalobkyně navrhla, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl.

[26] Žalovaný se ve **vyjádření** ztotožnil s názorem stěžovatele, že krajský soud posoudil právní otázku nesprávně a jeho rozsudek je nezákonný. V odborné literatuře panuje shoda, že § 1160 nového občanského zákoníku je kogentní a nelze se od něj odchýlit. Okna, balkóny i lodžie bezpochyby naplňují definici stavebních částí podstatných pro zachování tvaru a vzhledu bytového domu, a proto musí být ze zákona považovány za jeho společné části. Posouzení oken, balkónů a lodžií jako společných částí domu je totiž daleko logičtější a vhodnější, neboť všechny práce lze provést v jedné stavební etapě, jedním zhotovitelem a zejména při dodržení stejné kvality a jednotného vzhledu domu. Prohlášení vlastníka nemůže zákonem vymezený výčet společných částí bytového domu zúžit. Skutečnost, že prohlášení vlastníka nemovitosti bylo sepsáno dne 13. 2. 2006, tedy ještě za platnosti zákona o vlastnictví bytů, na uvedeném nic nemění. Rovněž i takové prohlášení vlastníka je v části, která odporuje současně platné právní úpravě, neaplikovatelné a musí být vyloženo tak, že části bytového domu splňující podmínky § 1160 nového občanského zákoníku jsou považovány za společné (byť jde například o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky).

[27] Žalovaný zdůraznil, že právo k bytové jednotce, byť jde o právo vlastnické, není absolutní a nelze jej vykonávat bez ohledu na práva ostatních vlastníků. S ohledem na uvedené trvá žalovaný na svém názoru, že okna, balkóny i lodžie jsou společnými částmi bytového domu, a společenství vlastníků jednotek tudíž bylo oprávněno žádat u stavebního úřadu o vydání stavebního povolení pro stavbu. Výslovný souhlas žalobkyně nebyl pro účely stavebního řízení zapotřebí.

[28] **Nejvyšší správní soud** přezkoumal formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost je podána včas, neboť byla podána ve lhůtě dvou týdnů od doručení napadeného rozhodnutí krajského soudu (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), je podána oprávněnou

osobou, neboť stěžovatel byl účastníkem řízení, z něhož napadené rozhodnutí krajského soudu vzešlo (§ 102 s. ř. s.), a je řádně zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.).

[29] Nejvyšší správní soud dále přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v mezích rozsahu a z důvodů, které stěžovatel v kasační stížnosti uplatnil (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s), a dospěl k závěru, že kasační stížnost je důvodná.

[30] Nejvyšší správní soud konstatuje, že v nyní projednávané věci považuje za nesporné následující skutečnosti.

[31] Dne 25. 6. 2019 podal stěžovatel žádost o vydání stavebního povolení k záměru: „*Zateplení bytového domu č.p. 702, 703, 704, 705, 706, Nové náměstí, Štětí*". Žádost byla podána na základě usnesení shromáždění vlastníků bytových jednotek ze dne 30. 11. 2017. Shromáždění rozhodlo o revitalizaci domu, sloučení projektové dokumentace na střechu a zateplení, podání žádosti o stavební povolení a spolupráci na zajištění dotace na revitalizaci domu, a to 100 % přítomných vlastníků. Usnesení shromáždění SVJ nebylo žádným z vlastníků v zákonné lhůtě dle § 1209 nového občanského zákoníku napadeno.

[32] Dne 5. 2. 2020 stavební úřad vydal pod č. j. 714/2019-806/2020/OSZPDIZe-SP pro stavbu stavební povolení. K odvolání žalobkyně žalovaný rozhodnutím ze dne 5. 5. 2020, č. j. KUUK/072119/2020, stavební povolení zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání. Žalovaný vytkl stavebnímu úřadu několikaměsíční nečinnost a nedostatečné vypořádání námitek žalobkyně.

[33] Stavební úřad opatřením ze dne 3. 12. 2020 oznámil zahájení řízení o novém projednání žádosti o stavební povolení a stanovil lhůtu, ve které mohla být uplatněna závazná stanoviska dotčených orgánů a námitky účastníků řízení. Ve stanovené lhůtě podala námitku žalobkyně a následně stavební úřad dne 23. 4. 2021 vyzval stavebníka, aby předloženou žádost doplnil podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona o souhlas vlastníků pozemků nebo stavby, na kterých má byt stavba prováděna, vyznačený dle § 184a stavebního zákona na situačním výkresu dokumentace. Zároveň stavební úřad usnesením ze dne 26. 4. 2021 stavební řízení přerušil. K odvolání žalobkyně žalovaný rozhodnutím ze dne 20. 7. 2021, č. j. KUUK/101413/2021, napadené usnesení zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání. Stěžejním důvodem pro zrušení usnesení bylo zjištění, že požadavek stavebního úřadu uvedený ve výzvě ze dne 23. 4. 2021 je neoprávněný, a proto také nenastaly důvody pro přerušení stavebního řízení.

[34] Stavební úřad vydal po nabytí právní moci rozhodnuti žalovaného a vrácení spisové složky dne 30. 6. 2022 pod č.j. 714/2019-9530/2022/0SZPDIZe-SP stavební povolení k záměru „*Zateplení bytového domu č.p. 702, 703, 704, 705, 706, Nové náměstí, Štětí*", druh a účel stavby: „*Stavební úpravy stávajícího bytového domu – stavba trvala. Projekt řeší zateplení obvodového pláště objektu kontaktním zateplovacím systémem, kde jako tepelná izolace bude použita minerální vlna. Výměnu oken, výměnu zábradlí na balkonech, opravu povrchu podlah lodžií, zateplení střešní konstrukce, osazení střešních oken a částečnou výměnu střešní krytiny. Účel užívání se stavebními úpravami nemění.*"

[35] Proti rozhodnutí stavebního úřadu podala žalobkyně opět odvolání, o kterém rozhodl žalovaný nyní žalobou napadeným rozhodnutím. Žalovaný konstatoval, že posuzovaná stavba je ve spoluvlastnictví více osob, proto stavebník k žádosti o vydání

stavebního povolení doložil usnesení shromáždění společenství vlastníků ze dne 30. 11. 2017, kterým shromáždění vlastníků rozhodlo o provedení revitalizace stavby, tedy schválení navržené stavby. Soukromoprávní titul k realizaci stavby umožňuje stavebníkovi v rozsahu udělených práv podat žádost o stavební povolení. Žalovaný připomněl, že stavební úřad neposuzuje a ani ze zákona není oprávněn posuzovat soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví, a tedy ani to, zda usnesení SVJ bylo přijato řádně. Žalovaný dále uvedl, že Prohlášení vlastníka, provedené za účinnosti zákona o vlastnictví bytů, je i nadále platné, byť za součást bytové jednotky vymezuje i stavební části, které jsou dle § 1160 nového občanského zákoníku částmi společnými. Ustanovení § 1160 odst. 2 nového občanského zákoníku mj. připouští, že společnými částmi mohou být i části přenechané některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, tedy i ty části, které jsou uvedené v Prohlášení vlastníka. Navržená stavba řeší revitalizaci objektu, v rámci níž je nezbytná komplexnost, a tudíž nutnost zásahu i do částí tvořících obvodový plášť stavby, tedy i oken, balkónů a lodžií přenechaných jednotlivým vlastníkům bytových jednotek k jejich výlučnému užívání. Žalovaný uzavřel, že smyslem SVJ je zabezpečení řádného užívání všech jednotek způsobem, který nezatěžuje (nad míru přiměřenou poměrům) jiné vlastníky jednotek; ti jsou při rozhodování o společné věci omezeni a vázáni rozhodnutím shromáždění vlastníků, v tomto případě usnesením SVJ ze dne 30. 11. 2017, které rozhodlo o záležitosti týkající se společných částí domu.

[36] Správní orgány obou stupňů vycházely z toho, že stěžovatel k žádosti o stavební povolení předložil zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 11. 2017 s prezenční listinou, která dokládala souhlas žalobkyně s revitalizací bytového domu.

[37] Krajský soud však, na rozdíl od žalovaného, vyhodnotil obsah zápisu ze shromáždění ze dne 30. 11. 2017 odlišně; souhlas žalobkyně z tohoto dokumentu neshledal. Podle krajského soudu je pojem „*revitalizace domu*“ uvedený v usnesení shromáždění obecný a nelze z něj shledat, zda se tím myslela toliko revitalizace střechy a zateplení domu, či zda daná revitalizace měla zahrnovat i výměnu oken a dveří a opravu a úpravu lodžií v celém domě, přičemž projektová dokumentace přiložená k žádosti o stavební povolení byla vypracována až v únoru 2018 (bod 36 rozsudku). Současně krajský soud provedl dokazování zápisem ze shromáždění vlastníků ze dne 23. 11. 2016, kdy byli přítomní vlastníci seznámeni s tím, že byla vypracována projektová dokumentace na revitalizaci domu týkající se střechy, zateplení domu, výměny oken a opravy balkónů. Ani z tohoto zápisu krajský soud nedovodil souhlas žalobkyně s revitalizací domu, neboť neproběhlo žádné hlasování (bod 38).

[38] Krajský soud dle Nejvyššího správního soudu pochybil, pokud neshledal souhlas žalobkyně s vydáním stavebního povolení v zápisu ze shromáždění ze dne 30. 11. 2017, což odůvodnil neurčitostí pojmu revitalizace, kterou ale žalobkyně nikdy dříve nenamítala. Oba správní orgány vycházely z textu zápisu SVJ ze dne 30. 11. 2017, bodu 3, podle něhož „[v]*lastníci byli seznámeni se špatným stavem domu, zejména střechy. Do domu zatéká střechou, kolem střešních oken a balkony, půdy promrzají, okna netěsní. (...) SVJ bude přes Integrovaný regionální operační program žádat o dotaci na revitalizaci domu. Pan K.* (původní žalobce, pozn. soudu) *požádal, aby v případě, že nebude dotace přidělena, bylo svoláno shromáždění, které by případně zrušilo nebo potvrdilo revitalizaci domu. Na základě přednesených skutečností a zodpovězení dotazů, týkajících se revitalizace domu, financování úvěrem a žádosti o dotaci na revitalizaci domu bylo přistoupeno k hlasování*

o revitalizaci." Podle následného hlasování o revitalizaci domu pro revitalizaci hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, na prezenční listině o přítomnosti vlastníků jednotek na SVJ je uvedeno jméno žalobkyně s uvedením bytu, jeho celkové plochy a podílu s jejím podpisem. Krajský soud však učinil odchylný skutkový závěr o neexistenci souhlasu žalobkyně, který podpořil odkazem na zápis ze shromáždění vlastníků ze dne 23. 11. 2016, v rámci něhož sice nebylo hlasováno, avšak vlastníci bytů byli seznámeni s tím, že revitalizace domu se bude týkat střechy, zateplení domu, výměny oken a opravy balkónů. Nadto Nejvyšší správní soud konstatuje, že závěr krajského soudu, že nebylo žalobkyni zřejmé, že plánovaná a na shromáždění vlastníků diskutovaná revitalizace má zahrnovat i výměnu oken a dveří a opravu a úpravu lodžií v celém domě odporuje obsahu spisu; z něj vyplývá, že žalobkyně podala civilní žalobu proti usnesení shromáždění o financování revitalizace, v níž namítala právě skutečnost, že balkóny, okna a balkónové dveře jsou součástí jejího osobního majetku (viz usnesení krajského soudu ze dne 12. 9. 2019, č. j. 68 Cm 37/2018-139 a Vrchního soudu v Praze ze dne 24. 5. 2021 č. j. 6 Cmo 81/2020-212). Není tedy pravda, že by jí obsah pojmu revitalizace nebyl znám.

[39] Nejvyšší správní soud dále konstatuje, že bytové spoluvlastnictví je specifické dualistickou koncepcí spočívající ve výlučném vlastnictví (bytové) jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu na straně druhé. Vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru je tak z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016). Důsledky vyplývající pro vlastníky jednotek z uvedeného omezení řeší zákonná úprava mimo jiné zavedením tzv. společenství vlastníků, jehož hlavním účelem je zajišťování správy domu a pozemku. K naplnění tohoto účelu jej nový občanský zákoník (§ 1194 odst. 1 věta před středníkem ve spojení s § 20 odst. 1 a § 15 odst. 1) předně prohlašuje za právnickou osobu, čímž mu přiznává způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti, tedy právní osobnost. Vedle toho mu zároveň poskytuje způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat), tj. svéprávnost (§ 1194 odst. 1 věta za středníkem ve spojení s § 15 odst. 2), byť vázanou pouze na naplňování účelu jeho činnosti. Z toho, že společenství vlastníků má právní osobnost i svéprávnost, současně vyplývá, že v rámci zajišťování správy domu a pozemku, nejedná z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonává svá práva a povinnosti, jako by samo bylo vlastníkem.

[40] S tím souvisí podání žádosti o povolení stavby, kterou stěžovatel (SVJ) podal dne 25. 6. 2019. Podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, v tehdy účinném znění (tj. od 1. 1. 2018), stavebník k žádosti o stavební povolení připojí „souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a [stavebního zákona]".

[41] Podle § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona pak platí: *(1) Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. (2) Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace.*

[42] Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 11. 5. 2022, č. j. 6 As 126/2020-47, č. 4359/2022 Sb. NSS, vyslovil, že souhlas vlastníka pozemku nebo stavby dle § 184a stavebního zákona sám o sobě nemá soukromoprávní účinky v tom smyslu, že by zakládal oprávněnost stavby. Souhlas je totiž udělován toliko v režimu stavebního řízení, které je nezávislé na tom, zda je stavebník z hlediska soukromého práva oprávněn příslušný záměr realizovat.

[43] Nejvyšší správní soud se v tomto rozsudku též podrobně vyjádřil ke změně právní úpravy, kterou přinesla novela § 184a stavebního zákona s účinností od 1. ledna 2018. Zatímco podle dřívější právní úpravy [§ 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona] musel stavebník k žádosti o stavební povolení připojovat doklad o právu (v případě, že stavebníkem bylo SVJ, muselo doložit souhlas shromáždění SVJ), za stávajícího právního stavu již tuto povinnost nemá a stavební úřad ji nemůže vyžadovat. Tento výklad ostatně odpovídá účelu novelizace, jak plyne z důvodové zprávy, neboť podle ní nově zavedené dokládání souhlasu vlastníka „*zbytečně nezatěžuje stavební úřady ani účastníky řízení složitými civilněprávními otázkami, které nejsou pro působnost stavebních úřadů rozhodné*“ (Poslanecká sněmovna, 7. volební období, 2013–2017, sněmovní tisk č. 927/0, zvláštní část důvodové zprávy, k bodu 313). To znamená, že správní orgány nejsou ve stavebním řízení oprávněny posuzovat platnost rozhodnutí shromáždění SVJ (viz například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 23. února 2021, č. j. 9 As 262/2020-30, ze dne 4. března 2021, č. j. 10 As 336/2019-46 nebo ze dne 24. srpna 2022, č. j. 6 As 79/2021-38) ani nejsou povinny vyčkat rozhodnutí civilních soudů o návrhu na vyslovení jeho neplatnosti.

[44] Jelikož stavební zákon blíže nespecifikuje, kdo bude za společenství vlastníků souhlas udílet, uplatní se obecná úprava jednání za společenství vlastníků jako právnickou osobu. Souhlas je udílen pro účely stavebního řízení a nezakládá soukromoprávní oprávněnost stavby, namístě je proto aplikovat § 30 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve spojení s § 21 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „občanský soudní řád“), upravující jednání jménem právnické osoby ve správním řízení, a nikoliv soukromoprávní úpravu jednání za právnickou osobu (byť by mnohdy její aplikace vedla k obdobným závěrům). Za právnickou osobu tak bude souhlas udílet zpravidla dle § 21 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu „*člen statutárního orgánu; tvoří-li statutární orgán více osob, jedná za právnickou osobu předseda statutárního orgánu, popřípadě jeho člen, který tím byl pověřen; je-li předsedou nebo pověřeným členem právnická osoba, jedná vždy fyzická osoba, která je k tomu touto právnickou osobou zmocněna nebo jinak oprávněna*“. V případě společenství vlastníků je statutárním orgánem výbor nebo předseda společenství vlastníků, určí-li tak stanovy (§ 1205 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku). Za společenství vlastníků tudíž bude souhlas udílet pověřený člen výboru nebo předseda.

[45] Forma, kterou pro souhlas stavební zákon v § 184a odst. 2 stanoví, je podpis vlastníka pozemku nebo stavby na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace. V případě bytového spoluvlastnictví, s ohledem na § 21 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu, uvede podpis na situační výkres pověřený člen výboru nebo statutární orgán (předseda SVJ); v posuzovaném případě tedy předseda stěžovatele, nikoliv žalobkyně coby vlastník jedné bytové jednotky.

[46] Pro účely stavebního řízení tedy postačoval souhlas stěžovatele a lze v tomto ohledu souhlasit s odůvodněním žalovaného v napadeném rozhodnutí. Jelikož je však mezi žalobkyní a stěžovatelem spor o to, jaké části bytového domu jsou společné, neboť ve vztahu k nim mohl stěžovatel žádat o vydání stavebního povolení k provedení stavební činnosti, musel se Nejvyšší správní soud dále zabývat i touto otázkou.

[47] Byť to v § 184a stavebního zákona není výslovně uvedeno, toto ustanovení se týká případů, kdy má dojít k zásahu do společných částí stavby (nemovité věci), protože podle § 1208 písm. e) bodu 2 nového občanského zákoníku do působnosti shromáždění patří *rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného.* Pokud tedy stanovy neurčí něco jiného, statutární orgán společenství vlastníků může rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech [§ 13 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2012 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 Sb. (dále jen „nařízení vlády č. 366/2012 Sb.“]. V ostatních případech musí rozhodnout shromáždění vlastníků.

[48] *Společné části nemovité věci* (rozdělení na jednotky ve vlastnictví) vymezuje § 1160 nového občanského zákoníku: „*Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.* Podle odst. 2 tohoto ustanovení „*společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“ Podrobnější úprava vymezení společných částí, o kterých se má za to, že jsou společné všem vlastníkům jednotek, je stanovena v prováděcím právním předpisu v § 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2012 Sb.

[49] Pojetí společných částí podle občanského zákoníku je odlišné oproti předchozí úpravě *společné části domu* v § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů: „*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, hromosvody, 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)*“.

[50] Protože bytová jednotka žalobkyně byla v domě vymezena prohlášením vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů v roce 2006, kdy také bylo prohlášení vloženo do katastru nemovitostí, je třeba dle § 3063 nového občanského zákoníku vymezení jednotky a společných částí posoudit podle předcházejících právních předpisů, zejména podle zákona o vlastnictví bytů. Klíčový význam pro určení společných částí domu má prohlášení vlastníka budovy, neboť 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 právě z definice § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů. Podle Prohlášení vlastníka v posuzované věci k vlastnictví jednotky mj. náleží pod bodem d) *vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k bytu*.

[51] Nejvyšší správní soud předesílá, že o otázce vymezení společných částí domu se dlouhodobě diskutuje v judikatuře i v doktríně a leckdy s odlišnými závěry. Lze konstatovat, že pojetí společných částí nemovité věci tvořících podle právní úpravy v občanském zákoníku spolu s bytem či nebytovým prostorem (jako prostorově oddělenou částí domu) jednotku, vychází v zásadě ze shodného principu jako v zákoně o vlastnictví bytů, tedy jde o části nemovité věci, které mají sloužit vlastníkům jednotek jako společné. Stanovisko, že pro odlišení společných částí domu je určující především hledisko společného užívání, zastával ve své judikatuře i Nejvyšší správní soud (např. rozsudky ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004-2014 či ze dne 29. 11. 2013, č. j. 5 As 117/2012-75).

[52] Otázkou, kdy jsou části bytové jednotky společnou částí domu a kdy jsou součástí jednotky, se ve svých rozhodnutích zabýval i Nejvyšší soud (např. v rozsudku ze dne 1. 8. 2014, sp. zn. 26 Cdo 886/2013, nebo ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 26 Cdo 413/2013) a uzavřel, že pro závěr, které části domu jsou společné ve smyslu § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, je významný zejména účel jejich užívání a jejich určení v prohlášení vlastníka budovy; jen stavebně technické hledisko z pohledu zákona o vlastnictví bytů určující není. Hlavní konstrukce budovy musí být vždy společnými částmi domu, jedná se o části nezbytné pro zachování domu. V rozsudku ze dne 14. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3434/2023, Nejvyšší soud také uvedl, že zákon sice pojem „*hlavní svislé a vodorovné konstrukce*“ blíže nedefinuje, nepochybně mezi ně patří vnější (obvodové) zdi, které vymezují stavbu v prostoru a oddělují ji od vnějšího prostředí, a stejně tak i stropy, které ji rozdělují na jednotlivá podlaží. I když tedy např. balkóny, lodžie či terasy mohou být součástí jednotky (vymezilo-li je tak prohlášení vlastníka budovy), neznamená to, že by hlavní konstrukce nebo střecha – jsou-li tyto stavební prvky jejich součástí – ztratily charakter společných částí a o jejich správě (opravách, údržbě, odstraňování vad atd.) rozhodoval jen vlastník jednotky, a nikoliv osoba odpovědná za správu domu (kterou je zpravidla společenství vlastníků). Jinými slovy, i když je balkón, lodžie či terasa podle prohlášení vlastníka součástí jednotky, jejich stavební prvky, které jsou součástí hlavních svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jsou vždy společnými částmi domu (rozsudek ze dne 17. 12. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3135/2023).

[53] Analogicky lze nahlížet i na okna – jsou společnou částí domu, neboť jsou obdobně jako lodžie či terasy a balkóny součástí vnějšího pláště budovy, který je bezesporu společnou částí domu. Ze své povahy okna náleží k domu a nemohou být od něj oddělena, aniž by se tím dům znehodnotil; k oknům má přitom v mnohých případech přístup jediný vlastník bytové jednotky (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 10. 2016, č. j. 5 A 152/2012-27). I podle názoru odborné veřejnosti se okna považují za společnou část domu, a to především s ohledem na extenzivně pojatý význam společného užívání v rámci spoluvlastnictví budovy. Zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm. g) obsahuje záměrně demonstrativní výčet společných částí domu, což umožňuje dané ustanovení rozšířit o další části, které plní funkci pro zajištění chodu a fungování domu jako celku. Nelze přitom poukazovat na hledisko přístupnosti či nepřístupnosti jednotlivých prvků společných částí budovy: například podlahy či strop v jednotlivých bytech tvoří součást nosných prvků domu a jako takové jsou součástí společných částí domu. Není přitom podstatné, že na tyto

části nemají přístup ostatní vlastníci bytů v domě. Z logiky věci totiž vyplývá, že nosné prvky neslouží pouze vlastníku bytu, který toliko užívá jejich vnější povrch, ale svou technickou funkcí slouží všem vlastníkům jednotek v domě (viz Čáp, J.; Schödelbauerová, P. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář.* Praha: Wolters Kluwer, 2010, komentář k § 2). Tomuto výkladu rovněž odpovídá současná právní úprava, viz citovaný § 1160 odst. 2 nového občanského zákoníku a znění § 5 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. 366/2012 Sb., jež označuje za společnou část domu „*zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic)*“.

[54] Jak již bylo uvedeno výše, povinností SVJ, tedy stěžovatele, je v rámci zajištění správy domu obstarat i opravy jeho společných částí. Správa domu totiž dle § 1189 odst. 1 nového občanského zákoníku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. V odstavci 2 pak výslovně stanoví, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

[55] Opravu společné části domu lze zásadně provést pouze tehdy, jestliže o tom rozhodne příslušný orgán společenství vlastníků, což v nyní projednávané věci nastalo - na základě usnesení rozhodlo shromáždění vlastníků bytových jednotek dne 30. 11. 2017 o revitalizaci domu, sloučení projektové dokumentace na střechu a zateplení, podání žádosti o stavební povolení a spolupráci na zajištění dotace na revitalizaci domu, a to 100 % přítomných vlastníků (75,92 % všech vlastníků jednotek dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu), včetně žalobkyně. Podle stanov stěžovatele, čl. XIV odst. 7 „*shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon či tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Rozhoduje-li shromáždění o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a převyšují-li náklady částku 50.000,- Kč nebo o financování takové opravy či úpravy, k přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.*“ Usnesení shromáždění SVJ nebylo žádným z vlastníků v zákonné lhůtě dle § 1209 občanského zákoníku napadeno.

[56] Stavební úřad neposuzuje a ani není ze zákona oprávněn posuzovat soukromoprávní vztahy v rámci bytového spoluvlastnictví, tedy ani to, zda usnesení společenství vlastníků jednotek bylo přijato řádně. Jak vyplývá z § 162 nového občanského zákoníku, zastupuje-li právnickou osobu člen jejího orgánu způsobem zapsaným do veřejného rejstříku, nelze namítat, že právnická osoba nepřijala potřebné usnesení, že usnesení bylo stiženo vadou, nebo že člen orgánu přijaté usnesení porušil. Stavební úřad ověří pouze to, zda konkrétní společenství vlastníků, které je právnickou osobou (§ 1194 odst. 1 občanského zákoníku), zastupuje statutární orgán, osoba zapsaná v příslušném veřejném rejstříku.

[57] Se zřetelem k řečenému lze uzavřít, že napadené rozhodnutí žalovaného je v konečném důsledku správné. Stěžovatel, jehož povinností bylo v rámci zajištění správy domu obstarat i opravy jeho společných částí, podal žádost o povolení stavby. Jelikož lze opravu společné části domu zásadně provést pouze tehdy, jestliže o tom rozhodne příslušný

orgán společenství vlastníků, doložil stěžovatel k žádosti zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 30. 11. 2017, jež v bodě 4 přijalo stavební záměr revitalizace domu.

[58] Nejvyšší správní soud nemohl přehlédnout, že celým stavebním řízením se jako červená nit táhla snaha žalobkyně zabránit plánované revitalizaci, ve které spatřovala a stále spatřuje zásah do svých vlastnických práv, neboť sama si již dříve okna a balkónové dveře vyměnila. Správní spis obsahuje desítky podání žalobkyně, kterými obsáhle namítala zásah do soukromého majetku, a na straně druhé množství vyjádření ostatních vlastníků bytových jednotek, nesouhlasících s kroky žalobkyně, a zdůrazňujících nutnost oprav bytového domu. Nelze se ubránit dojmu, že žalobkyně svým postojem skutečně prakticky znemožnila stěžovateli zajištění správy domu, a to prosazováním toliko svého výlučného vlastnictví bytové jednotky, na úkor podílového spoluvlastnictví společných částí domu. Nejvyšší správní soud připomíná, že vlastnictví není jen souhrnem oprávnění (zpravidla hovoříme o právu věc držet, užívat a disponovat s ní – tzv. vlastnické triádě), z nichž jsou ostatní osoby vyloučeny, ale váže se k němu též odpovědnost; tuto odpovědnost Listina základní práv a svobod v čl. 11 odst. 3 výslovně vyjadřuje kautelou: „*Vlastnictví zavazuje*“. Odpovědnost, jíž s sebou vlastnictví nese, se projevuje i v rovině odpovědnosti vlastníka bytové jednotky vůči ostatním vlastníkům v rámci spoluvlastnictví budovy.

[59] Protože napadený rozsudek byl stižen nezákonností, Nejvyšší správní soud jej zrušil a vyslovil, že se věc vrací krajskému soudu (§ 110 odst. 1 s. ř. s.). Krajský soud je v novém řízení vázán vysloveným právním názorem Nejvyššího správního soudu.

[60] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodne krajský soud v novém rozhodnutí podle § 110 odst. 3 věty první s. ř. s.

Poučení:
Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 7. dubna 2025

JUDr. Lenka Matyášová
předsedkyně senátu