

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dagmar Nygrínové a soudců JUDr. Jiřího Pally a JUDr. Josefa Baxy v právní věci žalobkyně: **A. R.**, proti žalovanému: **Magistrát města Brna**, se sídlem Malinovského náměstí 3, Brno, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) A. H., II) Mgr. P. M., Ph. D., III) MÍR, stavební bytové družstvo, se sídlem Bedřichovická 21, Brno, o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 3. 2012, č. j. 29 Ca 178/2009 - 141,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá**.

II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

Rozhodnutím ze dne 24. 8. 2009, č. j. MMB/0151484/2009, žalovaný zamítl jako nepřípustné odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Úřadu městské části Brno - Nový Lískovec ze dne 11. 5. 2009, č. j. OSV NL 823/86/09/R/CE, kterým bylo vydáno stavební povolení na stavbu *„Zateplení obvodového pláště bytového domu Oblá 54, Brno“*. V odůvodnění rozhodnutí o odvolání žalovaný uvedl, že žalobkyně nepodala žádost o vydání stavebního povolení, tudíž není stavebníkem ve smyslu ustanovení § 109 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu *(stavební zákon)*, ve znění pozdějších předpisů. Objekt, jehož se stavební řízení týká, spadá pod režim 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 pozdějších předpisů, proto je při stanovení okruhu účastníků

řízení nutno aplikovat ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Tato úprava nepřiznává jednotlivým vlastníkům bytových jednotek postavení účastníků řízení, pokud jim nenáleží podle písm. a) téhož ustanovení. Žalovaný konstatoval, že žalobkyni postavení účastníka stavebního řízení nenáleží. Právo podat odvolání je vztaženo pouze k účastníku řízení, proto žalovaný posoudil odvolání žalobkyně jako nepřípustné.

V žalobě proti tomuto rozhodnutí žalobkyně předeslala, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 42 v domě O. 463/54, B. a spoluvlastníkem společných částí tohoto domu. Namítala, že ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona nelze použít v případě, že předmětem stavebního řízení je úprava prováděná na bytové jednotce nebo jejím příslušenství. Příslušenstvím jednotky a výlučným vlastnictvím žalobkyně je i balkón přímo vedoucí ze zmíněné jednotky. Připomněla, že navrhovaná stavba zahrnuje zkrácení zábradlí na balkónech a jeho nové uchycení do balkónové desky, a to i v případě balkónu ve vlastnictví žalobkyně, která proto musí být účastníkem stavebního řízení.

Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 30. 3. 2012, č. j. 29 Ca 178/2009 - 141, žalobou napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V odůvodnění tohoto rozsudku soud poukázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004 - 214, a konstatoval, že pojem *„společné části domu“* definuje zákon o vlastnictví bytů prostřednictvím účelu jejich užívání, tedy že jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek. Balkón tak může být podle 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 je balkón žalobkyně přístupný pouze z jejího bytu a je určen k užívání jen vlastníku této jednotky, tvoří příslušenství bytu a spolu s bytem se stal vlastnictvím žalobkyně. Byla-li předmětem stavebního řízení žádost o stavební povolení zahrnující repase a úpravu zábradlí u balkonů určených k užívání jen vlastníku určité jednotky, svědčí žalobkyni účastenství v takovém řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, neboť v opačném případě by se jednalo o zásah do výlučného vlastnictví žalobkyně proti její vůli. Žalovaný žalobkyni v účastenství pominul, proto soud rozhodnutí žalovaného podle § 76 odst. 1 písm. c) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), zrušil pro podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem.

Žalovaný (dále jen „stěžovatel“) v kasační stížnosti namítal nesprávnost názoru, že lodžie a balkóny přístupné pouze z bytové jednotky konkrétního vlastníka lze upravovat jen s jeho souhlasem. Podotkl, že odlišný názor zaujalo Ministerstvo pro místní rozvoj, podle kterého jsou balkóny, terasy a lodžie součástí vnějšího pláště budovy, který je společnou částí domu. Také Veřejný ochránce práv považuje balkón či lodžii za společnou část domu. Stěžovatel shrnul, že veškeré stavební konstrukce vycházející z obvodového pláště budovy je třeba považovat za společné části domu. Upozornil na to, že sám krajský soud v rozsudku ze dne 8. 2. 2012, č. j. 31 A 101/2010 - 142, dospěl k závěru, že při provádění stavebních úprav spočívajících ve výměně balkónů a zateplení budovy není vlastník bytové jednotky účastníkem stavebního řízení, byť se jedná o výměnu balkónu přístupného pouze z jeho bytové jednotky. Stěžovatel proto navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve vyjádření ke kasační stížnosti zdůraznila, že podle názoru Ústavního soudu je společnou částí domu pouze ta část (prostor), která slouží společnému užívání a je k tomuto účelu určena; v této souvislosti citovala usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04. Žalobkyně odmítla argumentaci stěžovatele a navrhla, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s. vázán rozsahem a důvody, které stěžovatel uplatnil v kasační stížnosti. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

V kasační stížnosti stěžovatel označil důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Podle tohoto ustanovení *kasační stížnost lze podat pouze z důvodu tvrzené nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení*. Nesprávné právní posouzení spočívá buď v tom, že na správně zjištěný skutkový stav je aplikován nesprávný právní názor, popř. je sice aplikován správný právní názor, ale tento je nesprávně vyložen.

Z obsahu správního spisu Nejvyšší správní soud zjistil, že předmětem správního řízení bylo vydání stavebního povolení na stavbu *„Zateplení obvodového pláště Brno, Oblá 54“*. Podle žádosti o stavební povolení měla stavba zahrnovat též repase a úpravy zábradlí u balkónů; žalobkyně nefigurovala v seznamu stavebníků. Ve stavebním povolení ze dne 11. 5. 2009, které žalobkyně napadla odvoláním, se mimo jiné uvádí: *„... zábradlí na balkonech bude zkráceno a nově uchyceno do balkónové desky“*.

Mezi účastníky soudního řízení není sporu o tom, že žalobkyně je vlastníkem bytové jednotky č. 42 v budově č. p. 463 v katastrálním území Nový Lískovec na adrese O. 54, B.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu posoudil Nejvyšší správní soud jednotlivé námitky stěžovatele a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Nejvyšší správní soud předesílá, že předmětem soudního přezkumu je rozhodnutí stěžovatele, kterým bylo jako nepřípustné zamítnuto odvolání žalobkyně proti stavebnímu povolení. V projednávané věci je proto klíčovou právní otázkou, zda je žalobkyně účastníkem stavebního řízení, či nikoliv. Účastenství ve stavebním řízení upravuje ustanovení § 109 odst. 1 stavebního zákona.

Podle § 109 odst. 1 stavebního zákona *účastníkem stavebního řízení je*

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.

Z citovaného ustanovení přichází v případě žalobkyně, která není stavebníkem, v úvahu pouze písmeno b), tedy účastenství z titulu vlastnického práva ke stavbě, na níž má být provedena změna či udržovací práce. Aplikace tohoto ustanovení je vyloučena, nastane-li situace popsaná pod písmenem g). V této souvislosti musel Nejvyšší správní soud posoudit, zda je balkón, který je přístupný pouze z bytové jednotky ve vlastnictví žalobkyně, společnou částí domu, což by užití písmene b) a účastenství žalobkyně v tomto stavebním řízení vylučovalo.

Definici společných částí domu podává ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, podle kterého *pro účely tohoto zákona se rozumí 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).*

Z principu právní jistoty a bezrozpornosti právního řádu se odvozuje požadavek jednotného výkladu stejných právních pojmů uplatněných v různých právních normách. Jakkoliv je tedy definice společných částí domu v zákoně o vlastnictví bytů určena *pro účely tohoto zákona*, Nejvyšší správní soud má za to, že pojem *„společné části domu“* obsažený ve stavebním zákoně musí být vykládán shodně. Ostatně stavební zákon v poznámce pod čarou k § 109 odst. 1 písm. g) přímo na zákon o vlastnictví bytů odkazuje, byť v jiné souvislosti.

Za rozhodující kritérium pro určení, zda se jedná o společnou část domu, či nikoliv, Nejvyšší správní soud považuje skutečnost, zda tato část domu je či není určena pro společné užívání. V tomto kontextu je nutné vykládat i demonstrativní výčet společných částí domu uvedený v citovaném ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Jinými slovy, ve výčtu zmíněný balkón lze označit za společnou část domu jen za předpokladu, že je určen pro společné užívání.

V rozsudku ze dne 21. 12. 2005, č. j. 1 As 2/2004 - 214, který je dostupný na www.nssoud.cz, Nejvyšší správní soud vyslovil, 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...".

Nejvyšší správní soud neshledal důvod se od tohoto právního názoru odchýlit. Přestože názorům prezentovaným v kasační stížnosti nelze upřít jistou míru racionality, Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že zákonná definice pojmu *„společné části domu*", založená na účelu jejich užívání, jinou interpretaci neumožňuje. Je-li balkón přístupný jen z jedné bytové jednotky a slouží-li k užívání pouze vlastníku této jednotky, nikoli vlastníkům ostatních jednotek v domě, nelze výkladem dospět k tomu, že se jedná o společnou část domu.

Také Ústavní soud v usnesení ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04, které je dostupné na www.nalus.usoud.cz, konstatoval, že „... *společné části domu* [jsou] *upraveny jako části určené pro společné užívání, jejichž příkladmý 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.*"

Z hlediska zákonné definice společných částí domu zůstává bez vlivu tvrzení stěžovatele, že balkón je součástí vnějšího (obvodového) pláště budovy, neboť tato skutečnost se nijak neprojevuje ve způsobu užívání balkónu.

V projednávané věci se stavební řízení týká mimo jiné balkónu, který je přístupný pouze z bytové jednotky ve vlastnictví žalobkyně a který tvoří příslušenství této bytové jednotky. Tento balkón slouží k individuálnímu užívání žalobkyni; není určen ke společnému užívání, tudíž nemůže být společnou částí domu. Ve vztahu k tomuto balkónu proto nelze použít ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a žalobkyni, která je vlastníkem stavby (balkónu tvořícího příslušenství její bytové jednotky), náleží postavení účastníka stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Nejvyšší správní soud uzavírá, že stěžovatel pochybil, pokud žalobkyni odepřel postavení účastníka stavebního řízení a její odvolání z tohoto důvodu zamítl jako nepřípustné, ačkoliv je zřejmé, že předmět daného stavebního řízení zahrnoval také úpravy balkónu ve vlastnictví žalobkyně. Krajský soud, který rozhodnutí stěžovatele pro tuto vadu zrušil, postupoval podle názoru Nejvyššího správního soudu zcela správně. Námitkou stěžovatele, že krajský soud rozhodl v jiné věci odlišně, se Nejvyšší správní soud nezabýval, neboť mu nejsou známy skutkové okolnosti druhého případu a odlišné rozhodnutí v jiné věci nemá vliv na správnost napadeného rozsudku.

Stěžovatelem namítané nesprávné posouzení právní otázky krajským soudem Nejvyšší správní soud nezjistil, v důsledku čehož nebyl naplněn důvod kasační stížnosti uvedený v § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Nejvyšší správní soud proto kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 3. 2012, č. j. 29 Ca 178/2009 - 141, podle § 110 odst. 1 věty druhé jako nedůvodnou zamítl.

O nákladech řízení rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. za použití ustanovení § 120 téhož zákona. Protože úspěšné žalobkyni v tomto řízení žádné náklady nevznikly a stěžovatel nebyl v řízení úspěšný, bylo rozhodnuto tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Osobám zúčastněným na řízení Nejvyšší správní soud žádnou povinnost neuložil, a proto ani tyto osoby nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (srov. § 120 a § 60 odst. 5 s. ř. s.).

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

V Brně dne 31. října 2012

JUDr. Dagmar Nygrínová
předsedkyně senátu