ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Marie Žiškové a soudců JUDr. Petra Hluštíka a JUDr. Lenky Kaniové v právní věci žalobce: **Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany**, se sídlem Místecká 450, Praha 9, zastoupený Mgr. Michalem Briaským, advokátem se sídlem Kaprova 52/6, Praha 1 proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy,** se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 2015, č. j. 11 A 76/2012 – 37,

takto:

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 2015, č. j. 11 A 76/2012 - 37, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Žalobce (dále jen „stěžovatel“) je právnickou osobou vzniklou na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dnes dle § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), v bytovém domě, který je situován ve společné budově s 6 samostatnými vchody, přičemž v každém z těchto vchodů vzniklo samostatné společenství vlastníků jednotek. Stěžovatel v srpnu 2011 vlastním pozorováním zjistil, že na společné budově byly započaty stavební práce velkého rozsahu (revitalizace sousedních vchodů). Stěžovatel se tak dopisem z 6. 9. 2011 obrátil na Odbor výstavby a územního rozhodování Úřadu městské části Praha 18 (dále jen „stavební úřad“) s žádostí o přiznání účastenství ve stavebních řízeních blíže neurčených spisových značek zahájených k žádostem stavebníků Společenství pro dům čp. 451 a Společenství pro dům čp. 449, přičemž dále dne 19. 9. 2011 svou žádost rozšířil o stavebníka Společenství pro dům čp. 453. Stěžovatel se dále domáhal doručení stejnopisů rozhodnutí – předmětných stavebních povolení a o uvědomění zbývajících účastníků řízení o tom, že stavební povolení nejsou v právní moci. Dne 5. 10. 2011 se stěžovatel dovolal u nadřízeného orgánu ochrany před nečinností; uvedl, že se považuje za opomenutého účastníka stavebního řízení s ohledem na § 109 odst. 1 písm. e) a g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

(dále jen „stavební zákon“) v tehdy platném znění. Stavební úřad reagoval pouze neformálním sdělením ze dne 29. 9. 2011, že stěžovatel není účastníkem řízení, neboť navrhovanými stavebními úpravami nemůže být dotčeno vlastnické právo společenství. V návaznosti na to stěžovatel dne 10. 10. 2011 podal odvolání proti třem blíže nespecifikovaným stavebním povolením vydaným shora uvedeným stavebníkům.

[2] Žalovaný rozhodnutím ze dne 27. 2. 2012, č. j. S-MHMP 1028015/2011/OST/Jn zamítl odvolání stěžovatele jako nepřípustné; ve výroku již byla specifikována jednotlivá stavební povolení. Žalovaný vycházel ze závěru, že stěžovatel není stavebníkem a z údajů v katastru nemovitostí se nepodařilo zjistit, že by v dané lokalitě vlastnil nemovitost. V dané věci byla vydána stavební povolení, jejichž předmětem není stavba, k níž má stěžovatel právo správy a nelze tudíž aplikovat § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona.

[3] Proti tomuto rozhodnutí brojil stěžovatel žalobou namítaje jeho nezákonnost, neboť žalovaný upřel žalobci právo být účastníkem stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. g) příp. písm. e) stavebního zákona (ve znění účinném do 31. 12. 2012). V pochybnostech se uplatní domněnka řádného účastenství dle § 28 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Svou aktivní věcnou legitimaci ve stavebním řízení stěžovatel dovozuje především z § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, neboť stavba shora uvedených stavebníků přímo zasáhla do integrity domu čp. 450, v němž stěžovatel vykonává správu. Stavebníky prováděné zateplení objektu změnilo půdorys domu a zasáhlo dokonce do vlastnického práva členů stěžovatele. Stavba dále mění zásadním způsobem podobu pláště celého společného domu: projektová dokumentace schválená stavebním úřadem řeší podobu celého domu jako celku a stanovuje mj. i barevné provedení fasády i těch bytových domů, které stavební úpravy nerealizovaly. Stavební řízení všech stavebníků se tedy týká domu ve správě stěžovatele. Během provádění prací stavebník Společenství pro dům čp. 451 neodborným postupem poškodil část lodžiových panelů na stěně přiléhající k domu ve správě stěžovatele.

[4] Městský soud v Praze žalobu zamítl se závěrem, že stěžovatel nemůže být nositelem jiných práv než těch, která se týkají správy společných částí domu; ostatní práva není způsobilý vykonávat. Je zřejmé, že stavební řízení se netýká domu na ul. Místecká čp. 450, ani pozemků, na nichž dům stojí. Na rozdíl od samotných vlastníků, u nichž je rozhodujícím kriteriem vlastnické právo k sousední stavbě nebo pozemku, není stěžovatel účastníkem řízení jen proto, že v sousedství stavby, kterou spravuje, mají probíhat povolené stavební práce. Společenství vlastníků jednotek jsou účastníky stavebního řízení právě jen tehdy, pokud se stavební činnosti, které vyžadují stavební povolení, mají odehrávat přímo v domě, v němž jsou umístěny jednotky, nebo na pozemku, na němž tento dům stojí. Účastenství nelze přiznat ani z důvodu, že došlo k přesahu zateplení pláště až na vchod stěžovatele a že během provádění prací došlo k poškození části lodžiových panelů na stěně přiléhající k domu ve správě stěžovatele. Předmětem stavebních řízení byly stavební úpravy spočívající v zateplení fasády sousedních bytových domů, nikoli domu ve správě stěžovatele.

II. Kasační stížnost

[5] Rozsudek městského soudu napadl stěžovatel kasační stížností, jejíž důvody opírá o § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. Má za to, že městský soud dospěl k nesprávným právním závěrům. Ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012, je nutno vykládat tak, že společenství vlastníků jednotek bude účastníkem stavebního řízení vždy, když se takové řízení jakkoliv dotýká domu nebo pozemku ve správě daného společenství a ne nutně jen tehdy, je-li společenství zároveň stavebníkem. Jestliže

v daném případě stavební povolení vymezila jednotnou podobu fasády celého panelového domu, tedy i společných částí stěžovatele a navíc způsobila změnu půdorysu domu a zasáhla do majetku ve správě stěžovatele, nepochybně stěžovateli, nikoli jednotlivým vlastníkům jednotek, svědčí právo být účastníkem takového řízení. Účastenství stěžovatele by mohlo být odvozeno i od § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012. Zákonodárce zněním § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 sledoval zájem zajistit v rámci zásady ekonomie řízení, že o věcech dotýkajících se domu jako celku, nebude ve stavebním řízení jednáno s jednotlivými vlastníky, ale prostřednictvím společenství. Již tím, že předmětné žádosti o vydání stavebních povolení řešily vzhled panelového domu jako celku, se nepochybně dotýkaly společných prostor domu ve správě stěžovatele. Pokud by se stěžovatel v budoucnu rozhodl přistoupit k podobným stavebním pracím na domě ve své správě, je omezen v možnostech výběru materiálu, barev i způsobu provedení změny opláštění budovy, neboť ve stavebním řízení budou návrhy stěžovatele vždy hodnoceny v kontextu již provedených změn okolních staveb, které tvoří jeden funkční celek.

[6] Stěžovatel má dále za to, že již řízení před správním orgánem je zatíženo vadou v tom, že správní orgán porušil při zjišťování skutkové podstaty zákon takovým způsobem, že to mělo vliv na zákonnost rozhodnutí, tato vada byla v žalobě vytčena a soud měl pro tuto vadu rozhodnutí zrušit.

[7] Žalovaný ke kasační stížnosti uvedl, že se nemůže ztotožnit s názorem, že společenství vlastníků má ve stavebním řízení postavení účastníka řízení dle § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Ztotožňuje se plně s důvody, pro které byla žaloba v plném rozsahu zamítnuta. Žalovaný dále dodal, že u stavby stavebních úprav bytového domu čp. 449 a 451 již byl vydán kolaudační souhlas. U stavby – stavebních úprav domu čp. 453 byly stavební práce zrealizovány a stavebník doposud nepodal žádost o vydání kolaudačního souhlasu. Žalovaný navrhl kasační stížnost zamítnout.

III. Posouzení kasační stížnosti Nejvyšším správním soudem

[8] Kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou a je přípustná; stěžovatel je zastoupen advokátem. Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu důvodů uplatněných v kasační stížnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), které soud podřadil pod důvody uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. a dospěl k závěru, že kasační stížnost je důvodná.

[9] Z hlediska stížních námitek považuje Nejvyšší správní soud za vhodné se nejprve zaměřit na otázku posouzení, zda řízení před městským soudem bylo stiženo vadou, spočívající v tom, že již správní orgán při zjišťování skutkové podstaty porušil zákon o řízení před správním orgánem takovým způsobem, že to mohlo ovlivnit jeho zákonnost, přičemž pro tuto vadu měl soud napadené rozhodnutí žalovaného zrušit (důvod kasační stížnosti dle § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s.).

[10] Z obsahu žaloby vyplývá, že stěžovatel jedním z žalobních bodů namítal, že v pochybnostech se uplatní domněnka řádného účastenství dle § 28 správního řádu a do doby rozhodnutí o tom, že stěžovatel účastníkem řízení není, měl být za účastníka považován. Nejvyšší správní soud předesílá, že ustanovení § 28 správního řádu se použije v zásadě ve kterémkoli správním řízení, v němž nastanou pochybnosti o procesním postavení určité osoby. To platí i ve stavebním řízení, byť stavební zákon stanoví taxativně okruh účastníků. I v tomto řízení totiž mohou nastat pochybnosti v otázce, zda určitá osoba do okruhu účastníků spadá či nikoliv. Poměr speciality ustanovení stavebního zákona je tak dán vůči § 27 správního řádu, nikoliv však

již vůči § 28 správního řádu. K obdobným závěrům dospěl Nejvyšší správní soud také v rozsudku ze dne 19. 5. 2008, č. j. 2 As 8/2008 - 39, publ. pod č. 1657/2008 Sb. NSS.

[11] Nejvyšší správní soud dovodil ve vztahu k § 28 správního řádu v rozsudku ze dne 2. 7. 2015, č. j. 9 As 222/2014 - 147, že „*smyslem uvedeného ustanovení je, aby v případě pochybností bylo již v průběhu řízení postaveno najisto, zda určitá osoba má či nemá postavení účastníka řízení. Nepochybně by totiž byla možná i taková konstrukce, která by tuto otázku ponechávala vždy až na opravný prostředek proti rozhodnutí, kterým se bude řízení končit. Opomenutý účastník by měl možnost brojit proti tomuto rozhodnutí s tím, že mu nebylo umožněno uplatňovat svá práva v řízení. Je však nepochybně vhodnější, aby zejména u řízení, která mohou být náročná na dokazování, uplatňování různých procesních práv účastníků, atd. byla otázka sporného účastenství postavena najisto co nejdříve. Tím bude v ideálním případě zabráněno tomu, aby se celé řízení muselo opakovat kvůli tomu, že by odvolací orgán, případně i soud, zaujmou až po proběhlém řízení jiný pohled na účastenství určité osoby. Dané ustanovení tak bude aplikováno v probíhajícím správním řízení, ve kterém o sobě určitá osoba tvrdí, že je účastníkem řízení, ale o takovém jejím postavení budou existovat pochybnosti. Podle výroku tohoto usnesení pak buď bude v řízení s touto osobou pokračováno, nebo pro ni bude účast v řízení ukončena.*“ V rozsudku citovaném v bodě [10] Nejvyšší správní soud navíc uzavřel, že „*usnesení o tom, zda osoba tvrdící své účastenství účastníkem řízení je, či nikoli, není správní orgán povinen vydávat v případech, kdy není třeba provádět jakékoli právní hodnocení věci nad rámec prosté aplikace normy; o takový případ se jedná v situaci, kdy je toto účastenství expressis verbis řešeno přímo v zákoně. Stejně může postupovat i v případě, kdy pro posouzení této otázky není třeba provést skutková šetření. V ostatních případech je nutno vycházet z existence „pochybností“ (§ 28 odst. 1 věta první správního řádu z roku 2004) a musí být o tvrzeném účastenství vydáno usnesení. Postup, kdy o tvrzeném účastenství nebude vydáno usnesení (a věc bude vyřešena toliko neformálním sdělením), je třeba omezit na zcela nesporné situace, a v hraničních případech postupovat cestou vydání usnesení ve smyslu § 28 odst. 1 věty druhé správního řádu z roku 2004, podrobeného instanční kontrole.*“

[12] V dané věci je však namístě připomenout, že stěžovatel se postavení účastníka řízení u prvostupňového správního orgánu domáhal za situace, kdy již ke všem předmětným stavbám bylo vydáno stavební povolení. Zbývá tedy posoudit, zda za této situace přichází v úvahu postup dle § 28 správního řádu či nikoli. Gramatický výklad ustanovení § 28 svědčí pro závěr, že usnesení o účastenství lze vydat pouze za situace, kdy správní orgán ještě věc projednává a nerozhodl o ní (srov. poslední větu § 28 odst. 1 správního řádu: „*postup podle předchozí věty nebrání dalšímu projednávání a rozhodnutí věci.*“). Následně pak v situaci, kdy již správní orgán prvního stupně vydá rozhodnutí ve věci samé, může se opomenutý účastník primárně bránit zejména podáním odvolání. Není-li opomenutému účastníku doručeno rozhodnutí, užije se § 84 správního řádu, dle kterého „*osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno poslednímu z účastníků, kterým ho správní orgán byl oznámil; zmeškání úkonu nelze prominout. Ustanovení tohoto odstavce neplatí pro účastníky uvedené v § 27 odst. 1.*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 7. 2015, č. j. 9 As 222/2014 - 147).

[13] V posuzované věci lze tedy shrnout, že domáhal-li se stěžovatel postavení účastníka řízení v době, kdy již v předmětných řízeních bylo vydáno rozhodnutí, nebyl možný postup podle § 28 správního řádu a stěžovatel postupoval správně, jestliže brojil proti předmětným stavebním povolením odvoláním, o kterém bylo následně rozhodnuto žalovaným. Správnímu orgánu prvního stupně z tohoto pohledu nelze vytknout, že stěžovateli pouze sdělil, že účastníkem řízení není. Z uvedeného vyplývá, že není důvodná kasační námitka stěžovatele stran vad řízení.

[14] Zbývá tedy zabývat se druhou kasační námitkou, a to posouzením otázky účastenství stěžovatele soudem. 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 byl případně žalobce zkrácen na svých právech neprovedením odvolacího přezkumu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2013, č. j. 5 As 117/2012 - 75 nebo rozsudek téhož soudu ze dne 13. 5. 2011, č. j. 5 As 8/2011 - 80). V případě žaloby stěžovatele tak bylo na městském soudu, aby se zabýval tím, zda žalovaný správně posoudil otázku jeho účastenství ve stavebním řízení.

[15] Je třeba zdůraznit, že v této věci je posuzována otázka účastenství stěžovatele dle relevantního znění stavebního zákona, tedy ve znění účinném do 31. 12. 2012 (neboť současné znění § 109 stavebního zákona vymezuje účastníky odlišně). Dle § 109 odst. 1 stavebního zákona v uvedeném znění platilo, že 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.

Zvláštním právním předpisem, na který odkazoval § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákon, je zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

[16] Nejvyšší správní soud se již vícekrát zabýval povahou společenství vlastníků jednotek jako účastníka stavebního řízení podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2012 a především dovodil, že pokud ve stavebním řízení 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 (srov. rozsudek ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 - 146, publ. pod č. 2513/2012 Sb. NSS nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2013, č. j. 5 As 117/2012 - 75).

[17] Při úvahách o účastenství stěžovatele v předmětných stavebních řízeních dle § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona je důležitý obsah pojmu tzv. společných částí domu a dále, co je myšleno správou domu vykonávanou společenstvím. Společné části domu byly v § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů specifikovány tak, že jimi jsou „*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).“ Existence spoluvlastnických vztahů ke společným částem, mnohdy a desítkami spoluvlastníků, vyžaduje, aby péči o společné části zajišťoval konkrétní subjekt – správce. Tím je právě společenství vlastníků jednotek, právnická osoba s omezenou právní subjektivitou. Společenství vlastníků jednotek je totiž nadáno způsobilostí mít jen taková práva a povinnosti, které jsou součástí jeho předmětu činnosti, tedy správy (srov. shora citovaný rozsudek ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 - 146, publ. pod č. 2513/2012 Sb. NSS). Pojem „správa domu“ je legislativní zkratkou zahrnující jak samotnou správu společných částí domu, tak i jejich provoz a údržbu. Úplný a konkrétní výčet činností, 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. (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2013 č. j. 5 As 117/2012 - 75).

[18] Stěžovatel tvrdí, že povolenými stavebními úpravami na bytových domech, které spolu s bytovým domem ve správě stěžovatele tvoří jednu budovu, může být dotčen, tedy že předmětná stavební řízení o úpravách na těchto bytových domech, se stěžovatele týkají. Městský soud vyložil otázku dotčení stěžovatele stavebním řízením tak, že společenství vlastníků jednotek jsou dle relevantní právní úpravy účastníky stavebního řízení právě jen tehdy, pokud se stavební činnosti, které vyžadují stavební povolení, mají odehrávat přímo v domě, v němž jsou umístěny jednotky, nebo na pozemku, na němž tento dům stojí. Společenství pak není účastníkem stavebního řízení jen proto, že v sousedství domu, který spravuje, mají probíhat povolené stavební práce. Pro podporu své argumentace odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 9 As 63/2010 - 111. K tomu je nutno uvést, že odkaz městského soudu na uvedený rozsudek je zcela nepřípadný, neboť podstatou posouzení v uvedené věci byla otázka, zda postup autorizovaného inspektora ve zkráceném stavebním řízení lze označit za veřejnoprávní a zda výsledkem jeho činnosti je, za podmínky oznámení certifikátu stavebnímu úřadu podle § 117 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006, akt, který je způsobilý zasáhnout veřejná subjektivní práva a povinnosti. Otázkou postavení společenství vlastníků jednotek jako účastníků řízení se soud v této věci v podstatě nezabýval, neboť společenství vlastníků jako stěžovatel vzalo svou kasační stížnost zpět a řízení o ní tak bylo citovaným rozsudkem zastaveno.

[19] Se závěry vyslovenými městským soudem nelze souhlasit, neboť nemají oporu v relevantní právní úpravě. Podstatné totiž je, zda ve smyslu § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona ve spojení s § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, *stavební řízení*, v rámci něhož se stěžovatel domáhá svého postavení účastníka řízení, se *týká* domu, společných částí nebo pozemku ve správě stěžovatele. Není naopak podstatné, zda se stavební činnosti „odehrávají přímo v domě, v němž jsou umístěny jednotky, nebo na pozemku, na němž dům stojí“. Stavební řízení se totiž týká domu, společných částí či pozemku, jestliže se týká práv a povinností společenství vlastníků jednotek při správě domu (viz výklad pojmů v bodě [17] tohoto rozsudku). Není tak bez dalšího možné upřít stěžovateli právo účastníka řízení, pokud stavební práce probíhají na sousedním bytovém domě, nikoliv přímo v domě stěžovatele. Tvrdí-li totiž stěžovatel, že stavebními pracemi na sousedních bytových domech, které tvoří v celku jednu

budovu, došlo k přesahu zateplení pláště až na vchod ve správě stěžovatele a že došlo k poškození části lodžiových panelů a na stěně přiléhající k domu ve správě stěžovatele, nelze jeho argumentaci upřít důvodnosti. V daném případě, bylo-li by prokázáno, že prováděné zateplení sousedních bytových domů a s tím související stavební práce na základě vydaného stavebního povolení ve výsledku mohou mít vliv na výkon práv stěžovatele (např. nutnost úpravy pláště domu, navíc omezeným způsobem, existence tzv. tepelných mostů, zvýšené výdaje na zajištění tepelné energie pro dům ve správě stěžovatele atd.), je nutno nepochybně dospět k závěru, že předmětná stavební řízení se týkají také domu či společných částí, příp. pozemku ve správě stěžovatele. V takovém případě by stěžovatel byl účastníkem předmětných stavebních řízení. Naopak, jednotliví vlastníci, při aplikaci účastenství dle § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona v relevantním znění, pokud by se stavební řízení týkalo výlučně společných částí domu, by byli z účastenství vedle společenství vlastníků vyloučeni (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 6. 2011, č. j. 1 As 38/2011 - 14 a rozsudek téhož soudu ze dne 31. 10. 2012 č. j. 4 As 44/2012 - 29).

[20] Nejvyšší správní soud tedy shledal kasační námitku stěžovatele stran nesprávného právního posouzení věci soudem jako důvodnou.

IV. Závěr

[21] Jelikož byl naplněn důvod kasační stížnosti dle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., zrušil Nejvyšší správní soud napadený rozsudek Městského soudu v Praze a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Bude na městském soudu, aby v dalším řízení zkoumal, zda povolené stavební práce se dle tvrzení stěžovatele mohly dotknout jeho práv jako správce předmětného bytového domu. K tomu bude nutné zjistit skutkový stav prostřednictvím stěžovatelem navržených důkazů, které městský soud v důsledku nesprávného právního posouzení neprovedl. Budou-li v řízení prokázána tvrzení stěžovatele, je nutno učinit závěr o tom, že stěžovatel se po právu domáhal účastenství v jednotlivých stavebních řízeních.

[22] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodne podle § 110 odst. 3 s. ř. s. městský soud v novém rozhodnutí.

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

V Brně dne 14. října 2015

JUDr. Marie Žišková
předsedkyně senátu