

26. 6. 2012

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Účastenství v řízení podle stavebního zákona týkajícího se domu s bytovými jednotkami

Již před časem se Nejvyšší správní soud (dále jen „NSS“) ve svém rozsudku sp. zn. 1 As 38/2001 vyjádřil k otázce, zda je účastníkem řízení ve stavebním řízení vlastník bytové jednotky nebo společenství vlastníků jednotek, případně za jakých podmínek může být účastníkem řízení vlastník bytové jednotky, nicméně publikován byl až letos na jaře.



V daném případě šlo o řízení o odstranění stavby, a to za účinnosti zákona č. [50/1976](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „starý stavební zákon“), nicméně závěry NSS lze zobecnit na celé stavební řízení i na aktuálně platnou právní úpravu.

Účelem tohoto článku je seznámit čtenáře se závěry publikovanými v daném rozhodnutí a zhodnotit, zda je aplikovatelný i za současné právní úpravy, tj. za účinnosti zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „nový stavební zákon“).

Meritum věci

Stěžovatelka se domáhala, aby byla zahrnuta do okruhu účastníků příslušného řízení o odstranění stavby, v jehož rámci byla dodatečně povolena změna stavby, která spočívala v úpravách souvisejících s výměnou vnitřní kanalizace včetně částečné změny její původní trasy ve společných částech domu. Stěžovatelka své podání odůvodňovala tím, že v době vedení řízení byla společně s manželem vlastníkem bytové jednotky v domě, jehož se řízení týkalo.

Účastníci řízení v řízení o odstranění stavby

• Podle starého stavebního zákona

Základní okruh účastníků řízení stanovil § 97 (1) starého stavebního zákona tak, že „*Účastníky řízení podle § 85 až 96 jsou osoby, které mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, a jejichž práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny, a dále osoby, které na návrh stavebníka budou odborně vést realizaci stavby nebo vykonávat odborný dozor (§ 44 odst. 2 a 3)*“.

• Podle nového stavebního zákona

V novém stavebním zákoně najdeme základní účastníky řízení vydefinované v § 142 (1) následovně: „*Účastníkem řízení podle § 135, 137, 139 a 140 je osoba, která má vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich,*

jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno.“

Úprava okruhu účastníků byla lex specialis k obecné úpravě účastenství podle zákona č. 71/ 1967 Sb., správního řádu, i k úpravě účastenství v dalších částech starého stavebního zákona. Na stejné koncepci je postavena úprava okruhu účastníků dle stávajících právních předpisů.

Pro účely tohoto článku lze pro zjednodušení konstatovat, že okruh účastníků je v zásadě stejný jak podle staré právní úpravy, tak podle platného stavebního zákona.

Postavení vlastníků bytových jednotek

Judikatura vyšších soudů (včetně Ústavního soudu) se již několikrát zabývala postavením vlastníka bytové jednotky ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek a je konstantně judikováno, že zákon o vlastnictví bytů (zákon č. [72/1994](#) Sb.) je postaven na tzv. spoluvlastnické koncepci, kde budova je hlavním předmětem vlastnického, resp. spoluvlastnického práva a bytová jednotka předmětem vedlejším.[1] Z tohoto je dále dovozováno, že *„vlastnictví k bytu nebo k nebytovému prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem“*. [2] Pro účely hospodaření s budovou a péči o společné části domu [3] předpokládá zákon vznik právnické osoby sui genesis – tzv. společenství vlastníků jednotek, které je způsobilé vykonávat práva a povinnosti a zavazovat se v rozsahu záležitostí spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, a to svým jménem a na svůj účet.

V literatuře je obecně uznávaný názor, že společenství vlastníků jednotek tak do určité míry omezuje výkon vlastnických práv vlastníků jednotek. Ti je mají možnost realizovat v pozměněné formě právě prostřednictvím společenství a jeho orgánů (zejména hlasováním na shromáždění vlastníků jednotek).

Rozsudek Nejvyššího správního soudu

Na základě výše uvedeného je tedy zřejmé, že společenství vlastníků jednotek vykonává správu společných prostor domu svým jménem a na svůj účet, přičemž v tomto rozsahu jsou omezena práva jednotlivých vlastníků jednotek jednat samostatně svým jménem a na svůj účet, což potvrdil i NSS ve svém rozhodnutí.

Závěry NSS lze shrnout následujícími právními větami:

- *„Postavení společenství vlastníků jednotek jako zákonného správce společného majetku v určitém rozsahu omezuje některá práva vlastníků jednotek, pokud se týkají společných částí domu a pozemku (§ 9 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům).“*
- *„Vlastník bytové jednotky nemůže mít samostatné postavení účastníka řízení vedle společenství vlastníků jednotek ve stavebním řízení týkajícím se společných částí domu podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 1976, ledaže se dané řízení dotkne přímo rovněž jednotky v jeho vlastnictví.“*

Vzhledem k tomu, že úprava účastníků řízení podle starého a podle nového stavebního zákona se koncepčně neliší (ačkoliv odchylky najdeme), jsou závěry NSS aplikovatelné i na právní úpravu vztahů podle platné legislativy.



Mgr. Olga Nemravová, advokátka
autorka působí v advokátní kanceláři MSB Legal, v.o.s.

[MSB Legal, v.o.s.](#)

Radlická 28/663
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: paha@msblegal.cz

[1] Např. Pl. ÚS 51/2000 ze dne 13.3.2001 (N 42/21 SbNU 369; 128/2001 Sb.)
[2] Rozsudek nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 38/2011 ze dne 22.6.2011
[3] Viz zákonná definice společných částí domu v § 2 písm. g) zákona č. [72/1994](#) Sb., v platném znění

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)