



Sp.zn.: S-MHMP 1499787/2012/OST/Ka

V Praze 23.11.2012

## **ROZHODNUTÍ**

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, jako odvolací správní orgán příslušný dle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, rozhodl ve věci odvolání Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany, IČ 27213498, se sídlem Místecká 450, Praha 9, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 18, odboru výstavby a územního rozhodování, č.j. MC18 20503/2012 OVÚR, sp. zn. MC18/443/2012/OVÚR/KI ze dne 30.10.2012, kterým bylo rozhodnuto o umístění stavby nazvané „Revitalizace sídlištních ploch „Letňanské Lentilky“ – 1. Fáze (etapa 1-3)“ v k.ú. Letňany a rozhodnuto o změně využití území v souvislosti s touto stavbou, dle ust. § 92 odst. 1 správního řádu takto:

**Odvolání se jako nepřípustné zamítá.**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Úřad městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování, vydal dne 30.10.2012 k žádosti městské části Praha 18 rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Revitalizace sídlištních ploch „Letňanské Lentilky“ – 1. Fáze (etapa 1-3)“ (dále jen stavba) a o změně využití území v souvislosti s touto stavbou.

Proti tomuto rozhodnutí podalo dne 14.11.2012 odvolání Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany, IČ 27213498, se sídlem Místecká 450, Praha 9 (dále jen odvolatel).

V odvolání odvolatel uvádí, že v průběhu územního řízení uplatnil námitky, svou aktivní legitimaci k podání těchto námitek dovozuje z ustanovení § 85 odst. 2 stavebního zákona a ze skutečnosti, že předmětem jeho činnosti je správa domu na pozemcích parc. č. 672/100 a 672/26, které sousedí s pozemky stavby. Uvádí, že stavební úřad mu nepřiznal postavení účastníka řízení, namítá, že výklad citovaného ustanovení stavebního zákona, který stavební úřad aplikoval, je nesprávný, neboť v jeho důsledku by společenství vlastníků jednotek nemohlo být účastníkem žádného územního řízení. Za nesprávné považuje, že stavební úřad nevydal usnesení o tom, že odvolatel není účastníkem řízení. Dovozuje, že pokud toto usnesení nebylo vydáno, je ze zákona účastníkem řízení. Vzhledem k tomu, že z textu rozhodnutí vyplývá, že stavební úřad nepovažoval odvolatele za účastníka řízení, tvrdí, že rozhodnutí mu nemohlo být doručeno ani vyvěšením na úřední desce. V dalším textu odvolání odvolatel zejména uvádí, v čem spatřuje další důvody nezákonnosti vydaného rozhodnutí, tedy že bylo vydáno osobami, u nichž nebyla vypořádána námitka podjatosti, a že nebylo rozhodnuto o jeho námitkách a je proto nepřezkoumatelné pro nedostatek odůvodnění. Samotnému řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, vytýká, že nebyly dodrženy podmínky ustanovení § 87 odst. 2 stavebního zákona

a § 20 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Namítá, že stavba měla být posouzena v režimu EIA, stavbu považuje za příčinu budoucího narušení klidu užívání bytových jednotek. Odůvodnění rozhodnutí odvolatel vytýká, že v otázce řešení dopravy v klidu a veřejné diskuse není opřeno o exaktní zjištění.

Odvolací správní orgán nejprve přezkoumal odvolání z hlediska ustanovení § 81 správního řádu. Zjistil, že odvolání bylo podáno společenstvím vlastníků jednotek, jehož status upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Ustanovení § 9 odst. 1 citovaného zákona uvádí: *„Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabyvat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.“* Z citovaného ustanovení je zřejmé, že právní subjektivita společenství vlastníků jednotek je tímto zákonem omezena na správu domu. Institut společenství vlastníků jednotek domu není v žádném případě jinou formou zmocnění a neopravňuje k zastupování vlastníků jednotek v bytovém domě ve správních řízeních. V ustanovení § 85 stavebního zákona je sice mezi účastníky územního řízení uvedeno v ustanovení odst. 2 písm. d) *„společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>35)</sup>; 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“*, nikoliv však na místo vlastníků bytových jednotek a vlastníků pozemků, ale vedle nich jako další účastník řízení. Vlastníci bytových jednotek, pokud splňují podmínky pro účastenství v řízení, jsou účastníky řízení podle ustanovení § 82 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, kde jsou mezi účastníky řízení řazeny *„osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno“*. S tvrzením odvolatele, že při tomto výkladu zákonných ustanovení by společenství vlastníků jednotek nebylo nikdy účastníkem žádného územního řízení nelze souhlasit. Zcela jistě by mu takové postavení náleželo např. v řízení o umístění přístavby nebo nástavby domu ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, které by bylo vedeno např. k žádosti jednoho z vlastníků jednotek. Tato stavební úprava by se bezpochyby dotýkala správy domu a společenství vlastníků jednotek by mohlo své postavení účastníka územního řízení uplatnit. Pokud by bylo společenství vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytové jednotky nebo pozemku a byly by splněny ostatní zákonné podmínky, zakládalo by jeho postavení účastníka řízení ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Takovou skutečnost však odvolatel ve svém odvolání neuvádí a ze správního spisu ani nahlédnutím do katastru nemovitostí na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) zjištěna nebyla.

Postavení odvolatele jako účastníka řízení nelze rovněž odvíjet od skutečnosti, že přestože se za účastníka řízení považoval a podával v řízení námitky, stavební úřad nevydal usnesení o tom, že účastníkem řízení není. Ustanovení § 28 odst. 1 správního řádu věta první stanoví: *„Za účastníka bude v pochybnostech považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak.“* Pokud přímo z ustanovení právních předpisů vyplývá, že určitý subjekt není účastníkem řízení, ani správní řád nepředpokládá, že o tom bude vydáno usnesení. Stavební úřad tedy nepochybil, když usnesení o účastenství odvolatele nevydal a účastenství odvolatele tímto postupem „nezaložil“.

Odvolací správní orgán na základě výše uvedeného zjistil, že odvolání nebylo podáno účastníkem řízení. Proto se dalšími odvolatelem tvrzenými vadami řízení, které předcházelo vydání odvoláním napadeného rozhodnutí, a tvrzenými vadami tohoto rozhodnutí nezabýval, neboť takový postup by neměl oporu v zákoně.

Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

**Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

otisk úředního razítka

Ing. Ivana Jakoubková  
ředitelka odboru stavebního



v z. Ing. Vladimíra Helebrantová



Rozhodnutí se doručuje:

I. účastníkům řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolateli, doporučeně, fyz. osobám do vl.rukou

1) Společenství pro dům čp.450, ulice Míšecká, Praha 18 – Letňany, Míšecká 450,  
199 00 Praha 9

II. ostatním:

1) stavební úřad MČ Praha Praha 18 s tím, že spis bude vrácen s oznámením právní moci tohoto rozhodnutí

III. na vědomí

- 1) MHMP OST- spis
- 2) MHMP OST/1-Kr
- 3) MHMP OST/3-My, Jr