

Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany

Nejvyšší správní soud

Moravské náměstí 6

657 40 Brno

doručeno elektronicky

VAŠE ZNAČKA

nepředchází

NAŠE ZNAČKA

MXO-15-019

MÍSTO A DATUM

Praha, 19. června 2015

Žalobce:

Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 – Letňany,

se sídlem: Praha 9 – Letňany, Místecká 450, PSČ: 199 00

IČ: **272 13 498,**

jednající

Mgr. Martinem Drtinou, předsedou výboru společenství,

se sídlem: Praha 9 – Letňany, Místecká 450, PSČ: 199 00

Žalovaný:

Hlavní město Praha

Magistrát hlavního města Prahy,

se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ: 110 01

IČ: **000 64 581,**

datová schránka: **48ia97h**

**Kasační stížnost žalobce proti rozsudku Městského soudu
v Praze ze dne 30. 4. 2015, č.j. 11A 76/2012-37;**

Podáno elektronicky. Opatřeno zaručeným el. podpisem v souladu s požadavky zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů, v platném znění.

Příloha:

- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 2015, č.j. 11A 76/2012-37



I.

1.1 Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 30. 4. 2015, č.j. 11A 76/2012-37, žalobci doručeným dne 5. 6. 2015 (dále jen „napadené rozhodnutí“) výrokem I. zamítl žalobu proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 2. 2012, č.j. S-MHMP 1028015/2011/OST/Jn, kterým žalovaný zamítl jako nepřipustné odvolání žalobce podané proti trojici rozhodnutí Úřadu městské části Praha 18, odboru výstavby a územního rozhodování:

- i. **rozhodnutí ze dne 6.6.2011, č.j. MC18/274-3/2011/OVUR/Sv**, kterým ÚMČ P-18 k žádosti Společenství pro dům č. p. 453, IČ 27363546, Místecká 453, Praha 18 - Letňany, podle ust. § 115 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, povolil stavbu „*Stavební úpravy bytového panelového objektu Místecká 453, Praha – Letňany*“ na pozemcích parc. č. 672/23, 672/104 a 672/142 v k. ú. Letňany (dále též stavba), a stanovil podmínky pro provedení stavby,
- ii. **rozhodnutí ze dne 2. 6. 2011, č.j. MC18/275-3/2011/OVUR/Sv**, kterým stavební úřad k žádosti Společenství pro dům č.p. 449, IČ 27236587, Místecká 449, Praha 18 - Letňany, podle ust. § 115 stavebního zákona, povolil stavebníkovi stavbu „*Stavební úpravy bytového panelového objektu Místecká 449, Praha – Letňany*“ na pozemcích parc. č. 672/27, 672/101, 672/141 a 672/146 v k.ú. Letňany (dále též stavba), a stanovil podmínky pro provedení stavby,
- iii. **rozhodnutí ze dne 20. 7. 2011, č. j. MC18/419-3/2011/OVUR/Sv**, kterým stavební úřad k žádosti Společenství pro dům č.p. 451, IČ 27236552, Místecká 451, Praha 18 - Letňany, podle ust. § 115 stavebního zákona, povolil stavebníkovi stavbu „*Stavební úpravy bytového panelového objektu Místecká 451, Praha – Letňany*“ na pozemcích parc. č. 672/25, 672/99, 672/138, 672/139 a 672/144 v k. ú. Letňany (dále též stavba), a stanovil podmínky pro provedení stavby.

1.2 Výrokem II. napadeného rozhodnutí nebyla přiznána žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení.

1.3 Žalobce proti napadenému rozhodnutí brojí v celém rozsahu touto včasnou a přípustnou

kasační stížností,

podanou z důvodů (i) tvrzené nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení [důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s.ř.s.] a (ii) vady řízení spočívající v tom, že při zjišťování skutkové podstaty správním orgánem byl porušen zákon v ustanoveních o řízení před správním orgánem takovým způsobem, že to mohlo ovlivnit zákonnost, a pro tuto důvodně vytýkanou vadu soud, který ve věci rozhodoval, měl napadené rozhodnutí správního orgánu zrušit [důvod podle § 103 odst. 1 písm. b) s.ř.s.].

K důkazu:

- dodejka prokazující doručení rozsudku dne 5.6.2015,
- obsahem spisu

II.

- 2.1 Spor se vedl o to, zda je žalobce opomenutým účastníkem stavebního řízení podle ust. § 109 odst. 1 písm. g), event. písm. e) stavebního zákona ve znění do 31.12.2011 (dále jen „StZ“), když předmětem rozhodnutí stavebního úřadu (stavebního povolení) je stavba parciálně probíhající i na cizím pozemku ve správě žalobce jako společenství vlastníků jednotek.
- 2.2 Městský soud v napadeném rozhodnutí dospěl odkazem na ust. § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) k závěru, že SVJ nemůže být nositelem jiných práv než těch, která se týkají správy společných částí domu, a práva, která nesouvisí se správou společných částí domu, není způsobilé vykonávat. Dále dovodil, že na rozdíl od jednotlivých vlastníků, u nichž je rozhodujícím kritériem vlastnické právo k sousední stavbě nebo pozemku, není SVJ účastníkem stavebního řízení jen proto, že v sousedství stavby, kterou spravuje, mají probíhat stavební práce. Negativně vymezil, že SVJ je účastníkem 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.
- 2.3 Žalobce s tímto právním názorem městského soudu nesouhlasí. Má za to, že ust. § 109 odst. 1 písm. g) věta první StZ je nutné vykládat tak, že SVJ bude účastníkem stavebního řízení vždy, když se takové řízení jakkoliv dotýká domu nebo pozemku ve správě daného SVJ, a ne nutně jen tehdy, pokud je SVJ zároveň stavebníkem. Jestliže – jako v tomto případě – příslušná stavební rozhodnutí vymezila jednotnou podobu fasády celého panelového domu, tedy i společných prostor žalobce, a navíc způsobila změnu půdorysu domu a zasáhla do majetku ve správě žalobce, potom nepochybně právě žalobci a nikoliv jeho jednotlivým členům svědčilo právo být účastníkem takového stavebního řízení. Z opatrnosti přitom naznačil, že by mohlo být jeho účastenství dovozeno též podle § 109 odst. 1 písm. e) StZ, když tuto svoji úvahu opřel o rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 6. 2011, č.j. 1 As 38/2011-146: „Existence spoluvlastnických vztahů ke společným částem, mnohdy řádově s několika desítkami spoluvlastníků, vyžaduje, aby péči o společné části zabezpečoval konkrétní subjekt – správce. Pro tyto účely a zároveň pro usnadnění výkonu správy společných částí domu se v bytových domech s určitou dispozicí (...) povinně ze zákona zřizuje zvláštní právnická osoba s omezenou právní subjektivitou, tzv. společenství vlastníků jednotek.“ a podpůrně k tomu též ze dne 22. 2. 2007, č.j. 7 As 14/2006: „Dle § 59 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jsou účastníky stavebního řízení osoby, které mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, včetně osob, které mají vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, a tato práva mohou být stavebním povolením dotčena. Citované ustanovení však nelze interpretovat ve vztahu k zákonu o vlastnictví bytů způsobem analogicky označujícím za účastníka stavebního řízení ve smyslu stavebního zákona každého vlastníka

bytové jednotky v budově proto, že mu náleží vlastnické právo k jednotce a zejména spoluvlastnické právo ke společným částem domu.“ (zvýraznění přidáno).

- 2.4 Žalobce je přesvědčen o tom, že ust. § 109 odst. 1 písm. g) StZ (v tehdy platném znění) zákonodárce sledoval zájem v rámci zásady ekonomie řízení zajistit, že o věcech dotýkajících se domu jako celku ve správě SVJ nebude ve stavebním řízení jednáno s jednotlivými vlastníky přímo, ale prostřednictvím této právnické osoby, jíž jsou obligatorně členy a mají tak možnost skrze SVJ prosazovat své zájmy.
- 2.5 V řízení, jež vydání napadeného rozhodnutí předcházelo, bylo podle odůvodnění napadeného rozhodnutí prokázáno, že při rozhodování o stavebním povolení došlo k nezákonnostem, kdy stavební úřad zcela jistě přinejmenším nejednal s těmi účastníky, se kterými jednat měl. Zatímco však městský soud dospěl k závěru, že jednáno mělo být s jednotlivými vlastníky 30 bytových jednotek v bytovém domě žalobce, žalobce míní, že byl aktivně legitimován v této věci on sám.
- 2.6 Žalobce má za to, že už jen tím, že předmětné žádosti o vydání stavebních povolení řešily vzhled panelového domu jako celku (všech pěti vchodů - bytových domů), nepochybně se dotýkaly společných prostor domu ve správě žalobce, a již tím je splněna podmínka, že jde o stavební řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku, byť přímo na majetku ve správě žalobce k okamžité změně v důsledku tohoto stavebního povolení nedochází. Nicméně žalobce, pokud by se v budoucnu rozhodl přistoupit k podobným stavebním pracím na svém domě, je zcela nepochybně významně omezen v možnostech výběru materiálu, barev i způsobu provedení změny opláštění budovy, neboť v následném stavebním řízení budou jeho návrhy vždy hodnoceny v kontextu již provedených změn okolních staveb, když tyto tvoří jeden funkční celek. Pokud by o této záležitosti stavební úřad jednal s každým z vlastníků 30 bytových jednotek (za předpokladu, že (i) by stavební úřad dostál svým zákonným povinnostem a s každým vlastníkem jednal a (ii) že by každý vlastník v tomto řízení sám aktivně vystupoval), jak městský soud naznačuje, jen těžko si lze představit, jak se stavební úřad vypořádá s několika desítkami námitek, resp. odlišných návrhů, jak má být stavba realizována. Právě i na tyto případy, domnívá se žalobce, zákonodárce pamatoval úpravou § 108 odst. 1 písm. g) StZ. A není to jen otázka barvy fasády, typu výplní lodžii či kvality vyměněných oken (která v daném případě, kdy více vchodů má společnou výměňkovou stanici pro dodávku tepla, hraje při rozúčtování tepelných nákladů významnou roli). Jak zmíněno, již z žádosti o stavební povolení bylo zřejmé, že zateplením dojde ke změně půdorysu stavby, stavba zasáhne na pozemek patřící jednotlivým členům žalobce a dojde tak k omezení jejich vlastnických práv, potažmo též k omezení práv žalobce jako správce daného domu a pozemku.

K důkazu:

- obsahem správních spisů
- obsahem spisu

III.

- 3.2 Žalobce proto Nejvyššímu správnímu soudu navrhuje, aby po provedeném dokazování rozhodl

takto:

- 2. Žalobci se přiznává náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.**

*

Společenství pro dům čp.450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany