



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Aleše Sabola a soudců JUDr. Jitky Hroudové a Mgr. Marka Bedřicha ve věci žalobce: **EUFI – european financing & investment s.r.o.**, IČO: 25081667, se sídlem v Hostivici, U Chýně 1250, zast. Mgr. Michalem Poupětem, advokátem v Praze 1, Štěpánská 27, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem v Praze 1, Mariánské náměstí 2, 1) J. V., bytem v P. 1, Š. 65/14, 2) EUFI Holding a.s., IČO: 28955749, se sídlem v Hostivici, U Chýně 1250, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 6. 2015, č. j. MHMP 960692/2015, takto:

- I. Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 1. 6. 2015, č. j. MHMP 960692/2015, a usnesení Úřadu městské části Praha 1 ze dne 3. 2. 2015, č. j. UMCP1 016082/2015, se zrušují a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 11.228,- Kč, a to do třiceti dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce Mgr. Michala Poupěte, advokáta.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 1.6.2015 č.j. MHMP 960692/2015, kterým k odvolání žalobce změnil usnesení Úřadu městské části Praha 1, odboru výstavby ze dne 3.2.2015 č.j. UMCP1 016082/2015, jímž bylo ve smyslu ust. § 66 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, zastaveno řízení ve věci žádosti žalobce o změnu stavby před jejím dokončením k bytové jednotce č. 65/4 v domě č.p. 65 na pozemku pč- 15/1, k.ú. Josefov, obec Praha, k původnímu dodatečnému stavebnímu povolení č.j. UMCP1 015895/2013 ze dne 31.1.2013, a to z důvodu neboť nedoložení souhlasu se změnou

účelu užívání bytové jednotky ve formě dohody nadpoloviční většiny vlastníků jednotek v domě č.p. 65. Žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím změnil rozhodnutí správního orgánu I. stupně v důvodu zastavení řízení o žádosti žalobce tak, že nadále bylo řízení zastaveno podle § 66 odst. 1 písm. h) správního řádu.

Žalobce v žalobě namítl nesprávnost jak napadeného rozhodnutí, tak i rozhodnutí správního orgánu I. stupně, neboť aplikace ust. § 66 odst. 1 správního řádu na místě nebyla. Pokud měl správní orgán za to, že žalobcem předložený souhlas se změnou účelu užívání bytové jednotky, resp. jeho forma, je nedostatečný, mělo být postupováno dle § 45 odst. 2 správního řádu a žalobce měl být vyzván k nápravě, k čemuž mu měla být poskytnuta přiměřená lhůta. K takovému postupu ovšem v řízení nedošlo, žalobce tak nedostal šanci odstranit tvrzené vady, čímž byl zkrácen na svých právech. Žalovaný sice změnil usnesení správního orgánu I. stupně v tom ohledu, že upravil důvod zastavení řízení, nikoli dle ust. § 66 odst. 1 písm. b) ale dle písm. h) totožného ustanovení správního řádu – tedy z důvodů uvedených v zákoně, nicméně v odůvodnění tohoto rozhodnutí žalovaný nijak tyto důvody nespecifikoval a odkázal pouze obecně na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, avšak konkrétní ustanovení zákona již neuvedl. Žalobce sám takové ustanovení nenalezl, důvod k zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. h) správního řádu dán není.

Žalobce dále namítl, že jím dodaný souhlas ve formě písemné dohody s podpisy nadpoloviční většiny vlastníků jednotek v domě je dle jeho názoru zcela dostačující pro potřeby předmětného správního řízení, přitom odkázal na ust. § 1169 a § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dodal, že zákon nijak neupřednostňuje ani nezakazuje aplikaci jednoho z těchto ustanovení na úkor druhého a nelze ani vyvodit, že by měla být obě ustanovení aplikována společně.

Žalobce odkázal na publikaci „Občanský zákoník III, Věcná práva (§ 976-1474)“ autorů Spáčil a kol., nakladatelství C.H.Beck, rok 2013, ISBN 978-80-7400-499-5 str. 812, kdy ze závěrů zde uvedených je dle jeho názoru patrné, že změna prohlášení o rozdělení práva k domu podle § 1208 připadá v úvahu tam, kde jde o náležitosti prohlášení, které upravují správu domu a pozemku, zatímco změna podle § 1169 tak, kde se mění vymezení jednotek (kterážto problematika nepatří do kompetence společenství vlastníků, coby právnické osoby zřízení za účelem správy domu).

Žalovaný v napadaném rozhodnutí hodnotil dostatečnost formy souhlasu pouze z hlediska § 1208 NOZ a stanov společenství vlastníků, přičemž aplikaci ust. § 1669 NOZ vyloučil s tím, že se na daný případ nevztahuje. Žalobce uvedl, že v daném případě je dotčeným vlastníkem pouze stavebník, který uzavřel s vlastníky jednotek, jejichž podíly na společných částech domu představují více než ½ celku, dohodu o změně prohlášení ve smyslu změny účelu užívání bytu a nebytových prostor v souladu s ust. § 1169 NOZ, kdy postačuje písemná forma dohody a souhlas prosté většiny vlastníků jednotek.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě navrhl její zamítnutí, když odkázal na odůvodnění napadeného správního rozhodnutí a dále uvedl, že dle jeho názoru se v daném případě nejedná o změnu prohlášení vlastníka formou rozhodnutí shromáždění vlastníků ani o změnu prohlášení vlastníků jednotek, ale o souhlas vlastníků jednotek se změnou účelu užívání již

prohlášením vymezené bytové jednotky na nebytovou. V daném případě je třeba postupovat v souladu s § 126 odst. 4 stavebního zákona, který odkazuje na přiměřené použití ustanovení o stavebním řízení (§ 104 – 117), kdy z ust. § 110 odst. 2 stavebního zákona vyplývá povinnost stavebníka připojit k žádosti doklady, mimo jiné i rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté dle zvláštního právního předpisu, kterým je ust. § 1208 NOZ, které upravuje náležitosti v působnosti shromáždění a bylo tedy na žalobci, aby stavebnímu úřadu prokázal, že věc byla projednána na shromáždění vlastníků jednotek. Z uvedeného důvodu žalovaný v základu potvrdil usnesení správního orgánu I. stupně, pouze rozhodl o změně důvodu zastavení dle § 66 odst. 1 písm. h).

Ze správního spisu se podává, že dne 26. 11. 2014 žalobkyně požádala Úřad městské části Praha 1 o změnu stavby před dokončením, kterou chtěla nově upravit dispozici bytu č. 4 ve druhém nadzemním podlaží domu č. p. 65, Široká 14, Praha 1, na nebytový prostor. K žádosti žalobkyně připojila souhlas se změnou účelu užívání jednotky vlastníků jednotek podepsaný vlastníky 50,53 % všech vlastnických podílů ve smyslu § 1169 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „o. z.“). Stavební úřad svým opatřením poučil účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením. Zúčastněná osoba č. 1 J. V., která je vlastníkem bytu v předmětném domě, namítla, že žalobkyně nemá souhlasné rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. Stavební úřad se shodným odůvodněním stavební řízení podle § 66 odst. 1 písm. b) s. ř. pro zjevnou nepřipustnost žádosti zastavil s odůvodněním, že k souhlasu se změnou užívání dispozice bytu je souhlasné rozhodnutí zapotřebí. Žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu k odvolání žalobkyně změnil pouze v důvodu zastavení, když shledal, že nepředložení takového rozhodnutí je další důvod pro zastavení řízení stanovený zákonem. Tímto zákonem je občanský zákoník, který stanoví, že rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu patří do výlučné působnosti shromáždění vlastníků jednotek podle § 1208 písm. f) bod 2. o. z.

Napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, soud přezkoumal v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.), a podle § 75 odst. 1 s. ř. s. přitom vycházel ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. O žalobě soud rozhodl v souladu s ust. § 51 odst. 1 s.ř.s. bez nařízení jednání, neboť žádný z účastníků ve stanovené lhůtě neprojevil svůj nesouhlas s tímto postupem a soud navíc neshledal nařízení jednání v posuzované věci za potřebné.

Dle § 118 odst. 3 stavebního zákona, stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti připojí projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které projektant vyznačí navrhované změny. Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

Podle ust. § 111 odst. 3 stavebního zákona platí, že pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se doručuje pouze účastníkovi.

Podle ust. § 45 odst. 2 správního řádu platí, že nemá-li žádost předepsané náležitosti, nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán žadateli nedostatky odstranit na místě, nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě; současně může řízení přerušit (§ 64).

Podle § 66 odst. 1 správního řádu řízení o žádosti správní orgán usnesením zastaví, jestliže

- a) žadatel vzal svou žádost zpět; jestliže je žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni žadatelé; ve sporném řízení správní orgán řízení nezastaví, pokud se zpětvzetím odpůrce z vážných důvodů nesouhlasí,
- b) byla podána žádost zjevně právně nepřípustná,
- c) žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení,
- d) žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen,
- e) zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1,
- f) žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká; řízení je zastaveno dnem, kdy se správní orgán o úmrtí nebo zániku žadatele nebo o zániku věci nebo práva dozvěděl,
- g) žádost se stala zjevně bezpředmětnou,
- h) z dalších důvodů stanovených zákonem.

Podle § 1208 písm. f) bod 2. občanského zákoníku do působnosti shromáždění patří rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu.

Žalovaný postupoval v rozporu se zákonem, pokud dovodil další důvod pro zastavení žádosti žalobkyně z ustanovení občanského zákoníku. Zastavení řízení o žádosti představuje postup, kterým se řízení končí, aniž by se o žádosti věcně rozhodovalo, důvody zastavení řízení pak vždy definují konkrétní procesní stav, pro který v řízení nelze pokračovat. Odkazuje-li § 66 odst. 1 písm. h) správního řádu na další (ve správním řádu neuvedené) zákonné důvody zastavení řízení, pak odkazuje právě na takové procesní situace, s nimiž konkrétní zákon zastavení řízení výslovně spojuje. Ustanovení občanského zákoníku, na které odkázal žalovaný, tak nečiní, řízení tak bylo žalovaným zastaveno, aniž by k tomu existoval zákonný podklad. Neobstojí pak ani důvody, pro které bylo řízení zastaveno správním orgánem I. stupně. Dle § 118 odst. 3 stavebního zákona stavebník podat žádost o změnu stavby před jejím dokončením zjevně může, zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. b) správního řádu tedy v daném případě do úvahy nepřipadá.

Soud doplňuje, že v předmětné věci přezkoumával zákonnost výroku rozhodnutí, jímž došlo k zastavení správního řízení z důvodu uvedeného v § 66 odst. 1 správního řádu. V řízení o žalobě se tedy soud zabýval posouzením otázky, zda zde byl či nebyl důvod pro zastavení správního řízení. Soud se pak při rozhodování o žalobě nezabýval otázkou formy souhlasu se změnou účelu užívání bytové jednotky, tedy otázkou jaké ustanovení občanského zákoníku

mělo být na daný případ aplikováno a zda byl souhlas, tak jak ho žalobce ke své žádosti doložil, dostatečný či nikoliv, nýbrž pouze otázkou správnosti aplikace ust. § 66 odst. 1 písm. h), resp. písm. b) zákona č. 500/2004 Sb (k tomu srov. také např. rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30.11.2011 č.j. 57 A 128/2010 – 56).

Soud dále doplňuje, že v daném případě se jedná o změnu stavby před jejím dokončením, tedy je na místě postup dle výše citovaného ust. § 118 odst. 3 stavebního zákona, který odkazuje na přiměřené užití ustanovení upravujících stavební řízení (§ 104-117). V této části jsou v ust. § 110 odst. 1 uvedeny základní náležitosti, které musí žádost obsahovat a následně v odst. 2 je uveden výčet příloh žádost, tj. jaké podklady je stavebník povinen k žádosti připojit. Dále je v § 111 odst. 3 uveden postup správního orgánu v případě, že žádost neobsahuje požadované náležitosti, tedy že v takovém případě je na místě vyzvat žadatele k jejímu doplnění a řízení přerušit. Až z následného postupu žadatele je možné vyvozovat případné závěry a volit další procesní postup.

Na základě výše uvedených závěrů soud shledal žalobu důvodnou. Rozhodnutí žalovaného soud zrušil podle § 78 odst. 1 s.ř.s. pro nezákonnost. Podle § 78 odst. 3 správního řádu soud zrušil i rozhodnutí správního orgánu I. stupně (jehož rozhodnutí oporu v zákoně nenachází), když za daného procesního stavu věci nenastal důvod v řízení nepokračovat. Podle § 78 odst. 4 s.ř.s. vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení, v němž je žalovaný podle § 78 odst. 5 s.ř.s. vázán právním názorem vysloveným soudem ve zrušujícím rozsudku.

Žalobce byl ve věci úspěšný, podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. mu bylo proti žalovanému přiznáno právo na náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení před soudem v celkové výši 11 228 Kč, skládajících se ze zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 3 000 Kč, z odměny advokáta za dva úkony právní služby po 3 100,- Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu správního (6 200 + 21 % DPH = 7 502 Kč) a z náhrady hotových výdajů za dva úkony právní služby po 300,- Kč podle § 13 odst. 1 a 3 advokátního tarifu (600 + DPH = 726,- Kč). Za úkony právní služby podle § 11 odst. 1 advokátního tarifu se považují 1) převzetí a příprava zastoupení a 2) podání žaloby. Ke splnění povinnosti nahradit náklady řízení bylo žalovanému určeno platební místo podle § 149 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 64 s. ř. s. a stanovena přiměřená lhůta podle § 160 odst. 1 části věty za středníkem o. s. ř. ve spojení s § 64 s. ř. s. (s přihlédnutím k možnostem žalovaného tuto platbu realizovat).

Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V tomto řízení však osobám zúčastněným na řízení žádná povinnost uložena nebyla, a proto soud třetím výrokem tohoto rozsudku rozhodl, že nemají právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í: Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud. Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je

posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout. Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie. Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 25. května 2017

Mgr. Aleš Sabol
předseda senátu