



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyň JUDr. Hany Pipkové a JUDr. Marcely Rouskové v právní věci žalobců: a) **Ing. M. Z.**, 2) **Ing. E. Z.**, oba zastoupeni JUDr. Ladislavem Kratochvílem, advokátem se sídlem Rybníček 80, Veselí nad Moravou, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, Mariánské náměstí 2, Praha 1, o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného, spočívajícím ve vydání usnesení Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního a územního plánu, ze dne 12. 11. 2014, č. j. MHMP 1622564/2014,

t a k t o :

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

Žalobci se podanou žalobou bránili před nezákonným zásahem žalovaného Magistrátu hlavního města Prahy, ke kterému mělo dojít tím, že žalovaný svým usnesením ze dne 12. 11. 2014, č. j. MHMP 1622564/2014, přikázal odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1, aby ve lhůtě 30 dnů od doručení zrušil kolaudační souhlas s užíváním stavby, stavebních úprav částí domu v Praze 1-Staré město. Věžeňská 859/, dále též jen Budova, provedených dle stavebního povolení Stavebního úřadu ze dne 10.4.2012, č.j. UMCP1 049663/2012, vydaného dne 21.1.2014. Tímto usnesením

žalovaný nezákonně zasahuje do vlastnických práv žalobců jako vlastníků jednotek 859/103, 859/104 a 859/114, vzniklých uskutečněním výstavby na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené dne 18.7.2011 podle zákona o vlastnictví bytů.

Žalobci v žalobě uvedli, že Smlouvu o výstavbě uzavřeli podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů dne 18. 7. 2011 vlastníci již dříve vymezených jednotek v budově, tedy i žalobci, zejména za účelem sloučení některých vymezených jednotek či jejich dispozičních změn, z nichž jedna již byla v minulosti provedena a výstavby nových nebytových jednotek ze sklepů, které jako společné části budovy byly stavebně a funkčně znehodnoceny při povodni v roce 2002, a v důsledku toho za účelem nového určení společných částí domu a podílů vlastníků jednotek na nich. Ve Smlouvě o výstavbě udělili jednotliví vlastníci bytů, a tedy i spoluvlastníci společných částí budovy a pozemku a budoucí vlastníci nově vymezených jednotek, jako stavebníci zvláštní plnou moc právnické osobě, Společenství vlastníků jednotek domu Věžeňská 9 č.p. 859 Praha 1, k úkonům, které povedou k naplnění Smlouvy o výstavbě, výslovně pak k řízením před stavebním úřadem. Vedle těchto stavebních úprav zahájil tehdejší výbor společenství vlastníků jednotek, v čele se svým předsedou ing. M. Z. na samostatné ohlášení stavební úpravy nádvoří budovy, v jejichž rámci měl být obnoven i původní zasypaný anglický dvorek, jako bývalý vstup do bytu domovníka, nyní nově vymezené jednotky 859/103. S touto stavební úpravou nesouhlasili někteří vlastníci jednotek, což přerostlo do sporu s ing. M. Z., potažmo žalobci, a ve svém důsledku vedlo k zahájení řízení o odstranění již provedené části úpravy nádvoří budovy jako nepovolené stavby a ke změně složení výboru Společenství. Z průběhu shromáždění vlastníků jednotek dne 5. 3. 2013 a následných kroků nového výboru Společenství, nabyli žalobci jako vlastníci nově vymezených jednotek 859/103, 859/104 a 859/114 přesvědčení, že nový výbor Společenství nemá nadále zájem plnit smlouvu o výstavbě a zkolaudovat zbylé dokončené stavební úpravy Budovy. Žalobci proto odvolali zvláštní plnou moc, kterou smlouvou o výstavbě udělili Společenství k zastupování v úkonech spojených s plněním smlouvy o výstavbě. Následně pak žalobci požádali o vydání kolaudačního souhlasu dne 15. 12. 2013. Stavební úřad provedl dne 14. 1. 2014 kontrolní prohlídku a dne 21. 1. 2014 kolaudační souhlas s užíváním jednotek 859/103, 859/104 a 859/114 v budově č.p. Staré Město 859 na pozemku parc.č. 941 v k.ú. Staré Město a obci Praha žalobcům vydal. Nový výbor Společenství podal k žalovanému podání, označené jako odvolání proti předmětnému kolaudačnímu souhlasu. Na jeho základě zahájil žalovaný řízení, které ukončil usnesením ze dne 12.11.2014, kterým stavebnímu úřadu nařídil zrušit kolaudační souhlas, vydaný žalobcům. V řízení bylo při ohledání zjištěno, že stavební úpravy těchto jednotek byly provedeny podle stavebního povolení. V odůvodnění napadeného usnesení ze dne 12. 11. 2014, žalovaný dovozuje, že žalobci neměli aktivní legitimaci k podání návrhu na vydání kolaudačního souhlasu jako stavebníci pro stavební úpravy budovy a v ní vymezených jednotek 103,104 a 114. Vychází přitom jednak z toho, že stavební úřad dostatečně v kolaudačním souhlasu neozřejmil právní nástupnictví žalobců jako stavebníků, když stavební povolení bylo vydáno Společenství jako stavebníkovi, a jednak z toho, že v katastru nemovitostí nejsou žalobci jako vlastníci jednotek 859/103, 859/104 a 859/114 zapsáni. K tomu žalobci uvedli, že s ohledem na charakter stavebních úprav budovy podle Smlouvy o výstavbě a stavebního povolení, byly nově vymezené jednotky prakticky rozestavěny ve smyslu ustanovení § 2 písmena e) a f) zákona o vlastnictví bytů již uzavřením Smlouvy o výstavbě. S ohledem na ustanovení § 5 odstavce 1 zákona o vlastnictví bytů se tak žalobci stali vlastníky uvedených rozestavěných jednotek již uzavřením Smlouvy o výstavbě, resp. nejpozději v

srpnu 2012. Žalobci několikrát v roce 2013 navrhli Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu zapsat změny vzniklé již rozestavěností jednotek dle Smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí, ale pro odpor nového výboru Společenství neuspěli. Žalobci jsou v této záležitosti v situaci, kdy i přes závazek ostatních stavebníků, vlastníků nově vymezených jednotek, pokud to všichni nenavrhnou, nemohou být jako vlastníci jednotek 859/103, 859/104 a 859/114 v katastru nemovitostí zapsáni. To však by nemělo být překážkou jejich aktivní legitimace k podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Vzhledem ke všem uvedeným skutečnostem S ohledem na uvedené žalobci navrhli, aby soud rozsudkem určil, že usnesení, které vydal žalovaný Magistrát hlavního města Prahy, je nezákonné a žalovanému se zakazuje, aby v porušování vlastnických práv žalobců pokračoval a žalovanému se přikazuje, aby obnovil právní stav před vydáním usnesení ze dne 12. 11. 2014.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě odkázal na důvody, které v usnesení uvedl a které vedly k závěru, že kolaudační souhlas je nezákonný. Dále uvedl, že žalobci nejsou aktivně legitimováni k podání žaloby a to proto, že žalobní legitimace svědčí každému, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný. Z žaloby není zřejmé, jakým nezákonným způsobem žalovaný zasahuje a v jakém rozsahu do vlastnických práv žalobců. Příkaz žalovaného nesměřuje proti žalobci, ale proti stavebnímu úřadu, který vydal nezákonné opatření ve smyslu § 154 správního řádu, opatření, které je v rozporu s veřejným zájmem. Zásah proti žalobcům netrvá, ani jeho následky nebo hrozba jeho opatření, a není ani příčinná souvislost mezi jednáním správního orgánu a protiprávním následkem zásahu do právní sféry žalobců, spočívající v přímém zkrácení jejich práv. Napadeným příkazem žalobci nemohli být nijak zkráceni na svých právech, protože žalovaný o jejich právech nerozhodoval. Podstata napadeného rozhodnutí spočívá v tom, že žalovaný jakožto nadřízený správní orgán využil oprávnění, které mu přiznává § 80 odst. 4 písm. a) správního řádu, a přikázal „nečinnému“ stavebnímu úřadu, aby ve stanovené lhůtě v určité věci rozhodl. Žalovaný tedy sám příkazem o žádných právech žalobců nerozhodl, ani žalobcům nestanovil žádnou povinnost. Žalobci neuvádějí, v čem spatřují nezákonnost příkazu a v čem vidí trvání důsledků zásahu či hrozbu opatření, které je zaměřeno přímo proti nim. Jako rozhodující skutečnosti a důkazy žalobci uvádějí smlouvu o výstavbě, časový popis jednání žalobců a společenství i sdělení Katastrálního úřadu, ze kterých však nelze dovodit, že by žalobci byli stavebníky, kterým bylo vydáno stavební povolení, a kteří by byli legitimováni k podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, a že by mělo jít o dokazovanou skutečnost, která by byla v příčinné souvislosti stvrzeným nezákonným zásahem žalovaného. Žalovaný je názoru, že nejsou splněny podmínky pro poskytnutí soudní ochrany před takovýmto zásahem žalovaného a též názoru, že žaloba je nepřípustná, protože ochrany nebo nápravy se lze domáhat jinými právními prostředky, např. podáním podnětu podle správního řádu proti usnesení žalovaného. Žalovaný proto navrhl, aby soud žalobu zamítl.

Městský soud v Praze přezkoumal postup žalovaného Magistrátu hlavního města Prahy a povahu jím vydaného usnesení ze dne 12. 11. 2014, č. j. MHMP 1622564/2014, a dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně.

Žalobci spatřovali nezákonný zásah v tom, že žalovaný vydal označené usnesení, kterým přikázal odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1, aby ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto příkazu podle § 156 odst. 2 správního řádu zrušil kolaudační souhlas s užíváním stavby ze dne 21. 1. 2014 č.j. UMCP 010042/2014 sp. zn. S UMCP 1/184127/2013/VÝS-H-1/859, kterým stavební úřad podle § 122 odst. 2 zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 18i odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, povolil stavebníkům Ing. M. Z., nar. X a Ing. E. Z., nar. X, oba bytem N. 933/22, P., změnu účelu užívání stavby „*nebytového prostoru (sklepů)*“ č. 559/705, 859/104, 859/114 v 1. PP etapa P., S. čp. 859, V. 9“ na pozemku parc. č. 941 v k.ú. Staré Město, která byla provedena podle stavebního povolení ze dne 10. 4. 2012 pod sp. zn. S UMCP1/037622/2012/VÝS-Čk-1/859, čj. UMCP1 049663/2012 (dále jen kolaudační souhlas). V odůvodnění tohoto příkazu Magistrát hlavního města Prahy uvedl, že Smlouvou o výstavbě si stavebníci mezi sebou založili vzájemná práva a povinnosti tak, že výsledkem je vznik vlastnictví k rozestavěným jednotkám. Ve Smlouvě o výstavbě jsou budoucí vlastníci označeni jako stavebníci podle zákona o vlastnictví bytů, přičemž tento pojem nemá žádnou korelaci s tímž pojmem ve stavebním zákoně. Smlouva o výstavbě je právním titulem pro vznik vlastnictví k jednotce, přičemž k jeho naplnění dochází vybudováním jednotky do stavu rozestavěného bytu či rozestavěného nebytového prostoru. Až do okamžiku dovedení stavby do stavu rozestavěných jednotek, je budova jako rozestavěná stavba ve spoluvlastnictví stavebníků ve spoluvlastnických podílech určených smlouvou o výstavbě. Při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky v domě, tam, kde již existují stávající jednotky, jsou stavebníci v takovém případě dle Smlouvy o výstavbě všichni vlastníci stávajících jednotek a dále budoucí vlastníci budovaných jednotek. Dokladem, že nedošlo ke vkladu vlastnických práv k nebytovým jednotkám, je sdělení Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu ze dne 24. 5. 2012, že žádost o provedení zápisu do katastru nemovitostí není způsobilá pro zápis, protože ze stavebního povolení nevyplývá, že se jedná o stavební úpravy, které jsou popsány ve Smlouvě o výstavbě. Magistrát hlavního města Prahy uzavřel s tím, že kolaudační souhlas nebyl vydán na základě žádosti společenství pro nebytové jednotky č. 859/103 - 114, ale na základě žádosti Ing. M. Z. a Ing. E. Z., které stavební úřad označil za stavebníky ve smyslu stavebního zákona (viz výše stavebník ve smyslu zákona o vlastnictví bytů) pouze pro nebytové jednotky č. 859/103, 104 a 114, ačkoli ke vkladu vlastnického práva k těmto jednotkám pro uvedené žadatele o kolaudační souhlas nedošlo. Stavebníkem ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona je též právní nástupce stavebníka; v daném případě společenství. Žadatelé o kolaudační souhlas nejsou právními nástupci společenství a není zřejmé na základě čeho stavební úřad dovodil jejich nástupnictví či z jakých podkladů dovodil, že jsou vlastníky výše uvedených nebytových jednotek. Stavební úřad tak vydal kolaudační souhlas v rozporu s ust. § 122 odst. 1 stavebního zákona.

Městský soud v Praze posoudil věc takto:

Podle ust. § 82 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů, každý, kdo tvrdí, že byl přímo zkrácen na svých právech nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením (dále jen "zásah") správního orgánu, který není rozhodnutím, a byl zaměřen přímo proti němu nebo v jeho důsledku bylo

proti němu přímo zasaženo, může se žalobou u soudu domáhat ochrany proti němu nebo určení toho, že zásah byl nezákonný.

Základním předpokladem pro to, aby žaloba podle ust. § 82 soudního řádu správního mohla být úspěšná, je skutečnost, že směřuje proti zásahu, pokynu nebo donucení správního orgánu, který není rozhodnutím. Jen u takové aktu správního orgánu přichází v úvahu přezkum jeho zákonnosti a jeho dopadu do práv žalobce.

V rozhodované věci však městský soud dospěl k závěru, že tento předpoklad není splněn. K tvrzenému zásahu mělo dojít úkonem Magistrátu hlavního města Prahy, tedy správního orgánu, který však je rozhodnutím, a to rozhodnutím vydaným na základě ust. § 80 odst. 4 písm. a) správního řádu. Nejen že má formálně podobu rozhodnutí, protože je v písemné formě a obsahuje výrok, odůvodnění a poučení o opravném prostředku, ale též svým obsahem hlediskům rozhodnutí vyhovuje, neboť správní orgán jím adresátovi ukládá splnit konkrétní povinnost. Takový úkon však nemůže být považován za zásah ve smyslu ust. § 82 soudního řádu správního a žaloba proti němu by již proto nemohla být úspěšná.

Navíc soud uvážil i skutečnost, že toto usnesení Magistrátu hlavního města Prahy není zaměřeno přímo proti žalobcům a neplatí, že by v jeho důsledku bylo proti nim přímo zasaženo. Především usnesení není žalobcům vůbec adresováno a jim samotným se jím nic neukládá, nic nepřikazuje ani nezakazuje. Pokud by v této stavební záležitosti mohli být něčím dotčeni ve své právní sféře, tak by k tomu došlo až rozhodnutím stavebního úřadu, tedy odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1, vydaným ve smyslu příkazu Magistrátu hlavního města Prahy. Teprve pak by mohli žalobci brojit proti dotčení svých práv, nikoliv však žalobou na ochranu před nezákonným zásahem ze strany Magistrátu hlavního města Prahy, ale žalobou proti rozhodnutí stavebního úřadu.

Ze všech těchto důvodů tedy Městský soud v Praze dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně, a proto ji podle ust. § 87 odst. 2 soudního řádu správního zamítl.

Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn podle ust. § 60 odst. 1 soudního řádu správního, když žalobci neměli ve věci úspěch a žalovanému žádné náklady nevznikly.

Soud rozhodl o žalobě bez nařízení jednání za podmínek ust. § 51 odst. 1 soudního řádu správního.

P o u č e n í:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. 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 27. ledna 2016

JUDr. Slavomír Novák, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Válková