



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr.Hany Veberové a soudců JUDr.Jitky Hroudové a Mgr.Marka Bedřicha v právní věci žalobce: **Společenství pro dům čp. 450, ulice Místecká, Praha 18 - Letňany**, se sídlem Praha 9-Letňany, Místecká 450, IČ 27213498 proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy** se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27.2.2012, čj: S-MHMP 1028015/2011/OST/Jn

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 ě n í :

Žalobce se žalobou, podanou u Městského soudu v Praze, domáhá přezkoumání a zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 27.2.2012, čj: S-MHMP 1028015/2011/OST/Jn, kterým žalovaný zamítl jako nepřipustné odvolání žalobce podané proti rozhodnutím Úřadu městské části Praha 18, odboru výstavby a územního rozhodování :

- 1. ze dne 6.6.2011, čj: MC18/274-3/2011/OVUR/Sv, kterým Úřad městské části Praha 18, odboru výstavby a územního rozhodování 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 a stanovil podmínky pro provedení stavby.
- 2. ze dne 2.6.2011, čj: MC18/275-3/2011/OVUR/Sv, kterým stavební úřad k žádost Společenství pro dům č.p. 453 povolil stavebníkovi stavbu „Stavení 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 a stanovil podmínky pro provedení stavby.

3. ze dne 20.7.2011, čj: MC18/419-3/2011/OVUR/Sv, kterým stavební úřad k žádosti Společenství pro dům č.p. 451 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 a stanovil podmínky pro provedení stavby.

Žalobce nesouhlasí se závěrem žalovaného, že odvolateli nesvědčí žádný právní titul, z něhož by vyplývalo právo být účastníkem stavebního řízení. Poukázal přitom na ustanovení § 109 odst. 1 písm. e) a písm. g). Žalobce je přesvědčen o tom, že stavba stavebníků – Společenství pro dům č.p. 449 a 451 přímo zasáhla do integrity domu č.p. 450, v němž žalobce vykonává správu, neboť stavebníky provedené „zateplení“ objektu změnilo půdorys domu a dokonce tím zasáhlo do vlastnického práva členů Společenství vlastníků jednotek žalobce. Navíc stavba všech tří stavebníků zásadním způsobem mění podobu pláště celého společného domu (všech šesti vchodů). Projektová dokumentace schválená stavebním úřadem v daných řízeních řeší podobu celého panelového domu jako celku a direktivně stanovuje barevné provedení fasády i těch bytových domů, které stavební úpravy nerealizovaly. Příslušná SVJ jsou tak postavena před předem dané rozhodnutí, že pokud budou chtít kdykoliv později také realizovat revitalizaci budovy a zateplit plášť objektu, nezbude jim, než se podvolit té podobě fasády domu, kterou za ně schválila tři cizí společenství vlastníků a kterou ona sama nemohla nijak ovlivnit. Z toho dovozuje, že stavební řízení všech tří stavebníků se týká domu ve správě žalobce jako společenství vlastníků jednotek, a proto měl být žalobce účastníkem stavebního řízení. Nelze přehlédnout, že půdorys bytového domu č.p. 449 a 451 po provedené stavební úpravě zasahuje přes původní hranice domu a je tedy stavbou na cizím pozemku, který patří do správy žalobce. Tento zásah do vlastnických práv otevřeně připustil i člen statutárního orgánu stavebníka - SVJ Místecká č.p. 449, který uvedl, že společnost prováděcí dokumentaci opomněla dát do projektu informaci o přesahu zateplení pláště až na vchod žalobce, tato část zateplení ze severní stěny tudíž nebyla předmětem stavebního řízení. Navíc během provádění prací došlo k poškození části lodžiových panelů na stěně přiléhající k domu žalobce a s tímto domem společné. I z toho vyplývá, že se stavba týká domu ve správě žalobce a žalobce měl být účastníkem řízení. Své účastenství v daném případě dovozuje i z ustanovení § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, neboť jako právnická osoba zastupuje zájem svých členů, kteří jsou podílovými spoluvlastníky pozemku a stavby na něm, sousedících s navrhovanou stavbou a jejich vlastnická práva mohou být a v daném případě byla, navrhovanou stavbou přímo dotčena.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě uvedl, že nepovažuje žalobce za účastníka stavebního řízení, neboť v ustanovení § 109 odst. 1 stavebního zákona je okruh účastníků stavebního řízení taxativně vymezen. Konstatoval, že Společenství vlastníků jednotek vzniká na základě zákona č. 72/1994 Sb. za účelem výkonu práv ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, resp. výkonu činností v rozsahu tohoto zákona a činností související s provozováním části domu, který slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (viz ustanovení § 9 odst. 1 a § 9a zákona o vlastnictví bytů). Žalobce tedy může vykonávat pouze takové činnosti, které mu vymezuje zákon o vlastnictví bytů. Toto právo správy zakládá postavení účastníka stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Postavení žalobce jako účastníka stavebního řízení vymezuje stavební zákon výslovně a jen ve stavebním řízení, které se týká správy jeho domu nebo společných částí domu nebo pozemku. Takto vymezené zákonné účastenství společenství vlastníků

jednotek nelze extenzivně rozšiřovat pro případy, kdy se vede stavební řízení sousedního bytového domu, kde správu domu vykonává jiné společenství vlastníků jednotek. Zateplení fasády prováděné na základě tří stavebních povolení, je povrchová úprava obvodových stěn bytových domů, které jsou společnými částmi domu ve smyslu ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů spadající do péče správce. Účastenství nelze přisoudit k jinému společenství domů, nežli tomu, kterému zákon o vlastnictví bytů přiznává výkon správy. Zda skutečnost, že povolené zateplení bytových domů bezprostředně navazující na bytový dům ve správě žalobce způsobilo změnu půdorysu domu, zásah do vlastnických práv členů žalobce a direktivní stanovení barevnosti fasády pro ty, které doposud zateplení nerealizovali, jsou předpokladem pro přezkoumání všech tří prvoinstančních rozhodnutí v přezkumném řízení, nebo pro obnovu řízení nebo vydání nového rozhodnutí, je předmětem zkoumání žalovaného, jak bylo uvedeno v odůvodnění rozhodnutí odvolání ze dne 27.2.2012. Vzhledem k tomu, že nebyla přezkoumána věcná stránka prvostupňových rozhodnutí, ale pouze stránka formální, nedošlo k řádnému přezkoumání prvostupňových rozhodnutí a žalobci nepřísluší napadat žalobou ani jedno prvoinstanční rozhodnutí. Závěrem navrhl, aby soud podanou žalobu jako nedůvodnou zamítl.

U jednání soudu setrvali účastníci na svých dosavadních stanoviscích.

Ze správního spisu, předloženého žalovaným správním orgánem vyplývají následující, pro rozhodnutí ve věci samé podstatné skutečnosti:

Úřad městské části Praha 18 vydal ve dnech 6.6.2011, 2.6.2011 a 20.7.2011 rozhodnutí, kterými povolil jednotlivým stavebníkům stavbu „Stavební úpravy bytového panelového domu na uvedených pozemcích“. Žalobce dne 6.9.2011 požádal odbor výstavby a územního rozhodování Úřadu městské části Praha 18 o přiznání účastenství ve stavebních řízeních blíže neurčených spisových značek uvedených stavebníků. Přípisem ze dne 19.9.2011 svou žádost rozšířil i v případě žádosti Společenství pro dům č.p. 453.

Dne 5.10.2011 požádal žalobce u nadřízeného orgánu o vydání opatření proti nečinnosti a uvedl, že se považuje za opomenutého účastníka stavebního řízení. Stavební úřad na to reagoval toliko neformálním sdělením ze dne 29.9.2011, ve kterém odvolateli sdělil, že není účastníkem řízení, neboť úpravami nemůže být dotčeno vlastnické právo společenství.

Dne 10.10.2011 podal žalobce odvolání proti třem správním rozhodnutím – vydaným stavebním povolením, které odůvodnil tak, že řízení, které vydání těchto rozhodnutí předcházelo je ztíženo nezhojitelnou vadou, když žalobci bylo upřeno právo plnohodnotně se tohoto řízení účastnit a rozhodnutí v nichž řízení vyústilo, je proto nesprávné a nezákonné. O odvolání rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím, kterým odvolání zamítl jako nepřípustné, neboť odvolateli nesvědčí žádný právní titul, z něhož by vyplývalo právo být účastníkem stavebního řízení.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání, v rozsahu tvrzených důvodů v podané žalobě s přihlédnutím ke skutkovému a právnímu stavu, který tu byl v době jeho vydání (ustanovení § 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního ve znění pozdějších předpisů, dále jen s.r.s.) a věc posoudil takto:

Podle ustanovení § 109 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném v době vydání napadeného rozhodnutí (dále jen „stavební zákon“) jsou účastníky správního řízení

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu g),
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem,
- d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena,
- e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,
- g) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku; 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.

Zvláštním právním předpisem, na který je uveden odkaz pod písmenem g) tohoto ustanovení, je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Podle § 9 odst. 1 zákona tohoto zákona je společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") 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 nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Předmětem tohoto řízení je posouzení otázky, zda je společenství vlastníků jednotek – žalobce - účastníkem řízení o vydání stavebního povolení, která byla zahájena na žádost společenství vlastníků jednotek, které vykonávají správu v domech sousedících s domem žalobce.

Žalobce je společenstvím vlastníků jednotek (dále též jen "společenství"). Společenství je právnická osoba, která vzniká podle zvláštního právního předpisu - zákona o vlastnictví bytů. Tento zákon přitom v § 9 odst. 1 větě první výslovně stanoví, v jakých věcech je společenství způsobilé vykonávat práva a zavazovat se. Jak soud již shora uvedl, podle zmíněného ustanovení je společenství způsobilé vykonávat práva a zavazovat se *pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu")*, *popřípadě je způsobilé vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám*. Tomuto zákonnému omezení způsobilosti společenství k právním úkonům koresponduje i omezená právní subjektivita společenství. Podle § 9 odst. 1 věty druhé zákona o vlastnictví bytů totiž společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory *pouze k účelům uvedeným ve větě první*, tj. pouze za účelem správy společných částí domu.

Lze shrnout, že společenství vůbec 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.

V projednávané věci je ale zřejmé, že stavební řízení se netýká domu na Místecké ulici č. 450, ani pozemků, na nichž dům stojí. Na rozdíl od samotných vlastníků, u nichž je rozhodujícím kritériem vlastnické právo k *sousední* stavbě nebo pozemku, tedy není společenství vlastníků jednotek účastníkem stavebního řízení jen proto, že v sousedství stavby, kterou ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spravuje (aniž by k ní mělo jakékoli vlastnické či jiné věcné právo), mají probíhat povolené stavební práce. Společenství vlastníků jednotek jsou účastníky 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. Tato podmínka tu není splněna. Ke shodnému závěru dospěl i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4.8.2010, č.j. 9 As 63/2010 – 111. Ze závěrů zde uvedených navíc vyplývá, že nic nebránilo tomu, aby námitky, které v daném stavebním řízení vneslo společenství vlastníků, uplatnili jednotliví vlastníci bytových jednotek, kteří bezpochyby jsou účastníky stavebního řízení podle ust. § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Pokud žalobce dovozuje své účastenství na stavebních řízeních, týkajících se sousedních domů, z důvodu, že došlo k přesahu zateplení pláště až na vchod žalobce, když tato část zateplení ze severní stěny nebyla předmětem stavebního řízení, a že během provádění prací došlo k poškození části lodžiových panelů na stěně přiléhající k domu žalobce a s tímto domem společné, nelze mu ani z těchto důvodů postavení účastníka stavebního řízení přiznat. Je totiž nutné vycházet z předmětu stavebního řízení, jehož chce být žalobce účastníkem, když z napadených prvostupňových rozhodnutí vyplývá, že předmětem těchto stavebních řízení byly stavební úpravy spočívající v zateplení fasády sousedních bytových domů a nikoli domu, který je ve správě žalobce. Otázka vymezení předmětu stavebních řízení mezi účastníky ani sporná není. Pokud při realizaci došlo k pochybení, je rovněž nesporné, že k tomu došlo v rozporu se zákonem. K odstranění tohoto pochybení ale slouží jiné prostředky, než účastenství společenství vlastníků v předmětných stavebních řízeních. Jak soud již shora uvedl, námitky, které v rámci stavebních řízení uplatnil žalobce, měli dle zákona uplatnit jednotliví vlastníci bytových jednotek, kteří jsou ve zcela odlišném právním postavení.

V daném případě v řízeních, jejichž předmětem byly stavební úpravy panelových objektů Místecká 449,451 a 543, žalobci postavení účastníka řízení po právu nenáleželo, neboť projednávané stavební úpravy neměly být uskutečněny na domě, ve kterém žalobce vykonává správu společných částí domu, takže práva, která žalobci ze zákona náleží, nemohla být těmito úpravami vůbec (tím méně přímo) dotčena. Soud proto v prvním výroku tohoto rozsudku žalobu podle § 78 odst. 7 s.ř.s. jako nedůvodnou zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož žalobce, který neměl ve věci úspěch, nemá právo na náhradu účelně vynaložených nákladů v řízení a žalovaný správní úřad, jemuž právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení podle výsledku řízení náleželo, žádné prokazatelné náklady nedoložil a nepožadoval. Z tohoto důvodu Městský soud v Praze vyslovil, že žádný z účastníků nemá 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, 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). Případně-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 30. dubna 2015

JUDr. Hana V e b e r o v á
předsedkyně senátu