



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ing. Viery Horčicové a soudců Mgr. Jana Kašpara a Mgr. Kamila Tojnera v právní věci žalobce: **O. M.**, bytem F., proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu**, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, za účasti: **A. G.**, bytem F., v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 12. 2012, sp. zn. S-MHMP 1257260/2012/OST/No,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 7. 12. 2012, čj. S-MHMP 1257260/2012/OST/No, a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6 ze dne 26. 6. 2012, čj. MCP6 050873/2012, se zrušují a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 3.900 Kč, a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění

Žalobce se podanou žalobou domáhá přezkoumání rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby (dále jen stavební úřad), čj. MCP6 050873/2012, sp. zn. SZ MCP6 118573/2011 OV/Mc, ze dne 26. 6. 2012, a toto rozhodnutí potvrzeno a dále bylo jako opožděné zamítnuto odvolání paní A. G. proti tomuto rozhodnutí. Citovaným rozhodnutím stavebního úřadu byla zamítnuta žádost žalobce a paní A. G. o dělení pozemku p. č. 3322 v katastrálním území Dejvice

Žalobce v žalobě namítá, že rozhodnutí neobsahuje relevantní úvahy žalovaného, když po skutkové stránce v dostatečné míře neuvádí, na základě jakých zjištění dospěl k závěru, že není možné pozemek rozdělit. Nedošlo k místnímu šetření a správní orgán tak nemohl mít přesnou představu o věci před vydáním rozhodnutí.

Žalobce v žalobě uvádí, že je spolu s osobou zúčastněnou na řízení podílovým spoluvlastníkem pozemku p. č. 3322 v katastrálním území Dejvice. Tento pozemek je zahrada, která přiléhá k budově č. p. 893 postavené na pozemku p. č. 3321. V této budově jsou 4 bytové jednotky, které vznikly prohlášením vlastníka. Žalobce a osoba zúčastněná na řízení jsou vlastníky vždy jednoho bytu v tomto domě a mají spoluvlastnický podíl jak na budově č. p. 803 tak na pozemku p. č. 3321. Žádný další vlastník bytové jednotky v domě

není spoluvlastníkem pozemků p. č. 3322. Vstup na tento pozemek je možný pouze a jedine přes pozemek p. č. 3321, na kterém stojí budova č. p. 803 (prochází se skrz budovu).

Předmětný pozemek je zcela neprodejný pro kohokoliv jiného než vlastníka bytu v domě č. p. 893. Proto vždy vlastník pozemku p. č. 3322 bude mít zajištěný přístup z domu. Bylo tomu tak vždy od postavení domu. Na věc je třeba nahlížet v širších souvislostech. Zákon zná tři možnosti vypořádání podílového spoluvlastnictví. V této věci existuje naprosto jednoznačná judikatura. S výjimkou reálného rozdělení nepřipadá žádný jiný způsob vypořádání v úvahu. Není možné již jen z důvodů finančních spoluvlastnictví vypořádat tak, že by se zrušilo a následně pozemek převedl na jednoho ze spoluvlastníků. Stejně tak není možné pozemek zpeněžit, protože je fakticky neprodejný. Žádný další vlastník bytu v domě o něj nemá zájem. V každém případě předmětný pozemek nikdy nebude mít přístup na komunikaci.

Žalobce a osoba zúčastněná na řízení spolu uzavřeli dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k předmětnému pozemku. Domluvili se tak, že dojde k reálnému rozdělení pozemku na dvě poloviny. Zákon vychází z toho, že setrvat v podílovém spoluvlastnictví není pro nikoho povinností. Platí zásada, že nikoho nelze nutit, aby zůstal vázán spoluvlastnickým vztahem bez ohledu na svoji vůli. Občanský zákoník dává v § 141 odst. 1 přednost dohodě spoluvlastníků o zrušení podílového spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání.

Správní orgány popírají právo spoluvlastníků na svobodné rozhodnutí o setrvání v podílovém spoluvlastnictví. Rozhodnutí odůvodňují pouze tím, že to není možné z důvodu nemožnosti přístupu z veřejné komunikace. S tímto názorem žalobce nesouhlasí. Přístup z veřejné komunikace totiž zůstane stejný jako doposud, a to žádný. K danému pozemku nikdy nevedla a nikdy nemůže vést veřejná komunikace.

Z napadeného rozhodnutí je patrné, že správní orgán věc neřešil v plném rozsahu. Je totiž naprosto patrný střet dvou práv, a to právo každého spoluvlastníka na to, že ho nikdo nemůže nutit ve spoluvlastnictví setrvat a právní názor správního orgánu, který odkazuje na právní předpis, který má však dle svého historického výkladu chránit úplně jiné případy. Postup orgánu rozhodujícího o věci bylo proto příliš formální.

Pokud stavební úřad ve svém rozhodnutí uváděl, že rozdělení není možné z důvodu ustanovení § 20 vyhlášky číslo 501/2006 Sb., je třeba uvést, že zde je uvedeno zejména. Nicméně podle názoru žalobce je možné se od výslovného znění zákona odchýlit, je-li to nutné pro spravedlivé vyřešení věci. Žalovaný místo aby hledal důvody, jak žalobci vyhovět, pouze cituje zákon a uvádí, že to nejde.

Další důvody pro zamítnutí jsou naprosto nepřijatelné a účelové. Nikdo nechce z předmětného pozemku vytvořit samostatně obchodovatelné zahrádky. Jak je výše uvedeno, k zahradě je přístup pouze přes dům a tedy pouze pro vlastníky bytových jednotek. Pokud správní orgán v napadeném rozhodnutí uvádí, že jednomu domu odpovídá jedna zahrada, tak pravdu nemá. V tomto jednom domě, kde jsou 4 spoluvlastníci domu, mají právo užívat zahradu pouze dva z nich. Je to stav, který navodil sám stavební úřad, když prodal předmětný pozemek pouze těm, kteří projevíli zájem. Pravdou však zůstává, že prodej pozemku, na kterém stojí bytový dům, byl podmíněn tím, že alespoň někdo pozemek p. č. 3322 koupí. Není tedy zcela pravda, že spoluvlastnictví vzniklo ze svobodné vůle.

Postup správních orgánů je přísně formální. To je umocněno i tím, že ve věci panuje naprostá shoda všech spoluvlastníků a dotčených osob (ostatních vlastníků bytů v domě). Správní orgán se snaží hájit zájmy těch osob, které svým souhlasem naopak žádají vyhovět

návruhu, protože tyto osoby stejně nemohou předmětný pozemek užívat, jelikož nejsou jeho vlastníci.

Žalobce dále poukazuje na to, že při rozhodování o rozdělení pozemku nelze vycházet ze spekulací o budoucím využití části pozemku jeho vlastníky. Taková výtka správních orgánů je nezákonná. Rozdělovaný pozemek je a bude zahradou, kterou budou užívat pouze a jenom její dosavadní spoluvlastníci či jejich právní nástupci.

Rovněž nelze souhlasit s tím, že rozdělení nesplňuje účel a velikosti neodpovídají k využití pro daný účel. Pořád to bude tatáž zahrada. Návrh spočívá totiž pouze v tom, že dojde k rozdělení pozemku, aniž by se nějak měnilo jeho využití. Ani k žádnému případnému oplocení by nedošlo, protože pozemek už fakticky je rozdělen za několik desetiletí užívání. Správní orgán nevychází ze zjištěných skutečností, ale ze spekulací, přičemž samotné rozdělení pozemku tvrzené následky nemá a mít nemůže. Zcela absurdní je závěr žalovaného, že vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku není hlediskem, které sleduje stavební zákon a že se lze vypořádat jinak. Není zřejmé, proč by žalobce měl hledat další řešení, když zákon upřednostňuje dohodu, ke které došlo.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě uvedl, že žalobou napadené rozhodnutí ani rozhodnutí stavebního úřadu nemění nic na právním vztahu založeném na svobodném rozhodnutí žalobce vstoupit do spoluvlastnického vztahu k dotčenému pozemku. Vypořádání spoluvlastnictví není samo o sobě důvodem pro dělení pozemku. Stavební úřad žádosti o dělení pozemku vyhověl, pokud je záměr v souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy, což není daný případ. Proto žalovaný navrhuje, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Žalobce v replice k tomuto vyjádření setrval na své žalobě a zopakoval, že považuje přístup správních orgánů za přehnaně formalistický.

Ze správního spisu byly zjištěny následující pro rozhodnutí soudu podstatné skutečnosti:

Dne 15. 12. 2011 byla stavebnímu úřadu doručena žádost žalobce a osoby zúčastněné na řízení o vydání rozhodnutí o dělení pozemku p. č. 3322 v katastrálním území Dejvice. K projednání žádosti nařídil stavební úřad ústní jednání na den 22. 2. 2012. Při tomto jednání žalobce uvedl, že dodá souhlasy spoluvlastníků pozemku p. č. 3321. Přítomný zástupce městské části Praha 6 uvedl, že z hlediska funkce bytového domu a z hlediska charakteru území nedoporučuje oddělení pozemků. Následně žadatel doložil doklad, v němž ostatní dva spoluvlastníci domu čp. 853 vyslovili souhlas s navrženým dělením pozemku a přístupem přes pozemek p. č. 3321.

Dne 26. 6. 2012 stavební úřad vydal rozhodnutí čj. MCP6 050873/2012, sp. zn. SZ MCP6 118573/2011/OV/Mc, jímž žádost o dělení pozemků zamítl. V odůvodnění tohoto rozhodnutí stavební úřad uvedl, že zkoumal zejména soulad návrhu se záměry a cíli územního plánování, tedy zda oddělované pozemky svým tvarem a velikostí odpovídají využití pro daný účel a mají přístup z veřejné komunikace. Dospěl k závěru, že podaný návrh tyto požadavky nesplňuje. Navržené nově vzniklé pozemky nemají přístup z veřejně přístupné pozemní komunikace, jak požaduje ustanovení § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Navržené dělením vzniklé pozemky jsou přístupné pouze přes předzahrádku a stávající bytový dům č. p. 893 a společný dvůr domu. I přes žadateli doložený souhlas ostatních spoluvlastníků

domu s navrženým dělením pozemků a přístupem na pozemky přes dům stavební úřad žádost zamítl, vzhledem k absenci napojení dělením vzniklých pozemků na veřejně přístupnou komunikaci a dále z urbanistických důvodů, když pozemek bytového domu má sloužit pro doplňkovou funkci bydlení všech jeho uživatelů. Dále stavební úřad uvedl, že navržené dělení není vhodné ani z hlediska urbanistického, neboť zahrada řadového bytového domu je součástí bloku řadové zástavby, kdy jednotlivé pozemky domů zachovávají stejný ráz klidové zóny pro obyvatele bloku řadové bytové zástavby, nikoliv jako jednotlivé samostatně obchodovatelné zahrádky.

Žalobce společně s osobou zúčastněnou na řízení podali proti tomuto rozhodnutí odvolání, ve kterém argumentovali obdobně jako v podané žalobě.

O tomto odvolání rozhodl žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 7. 12. 2002, čj. S-MHMP 1257260/2012/OST/No, tak, že odvolání žalobce bylo zamítnuto a napadené rozhodnutí potvrzeno a odvolání osoby zúčastněné na řízení bylo zamítnuto jako opožděné. V odůvodnění tohoto rozhodnutí žalovaný uvedl, že posouzení záměru v souladu s ustanovením § 90 stavebního zákona není spekulací o budoucím využití části pozemků jeho vlastníky. Podle § 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, musí rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků kromě obecných náležitostí rozhodnutí a náležitostí stanovených v § 92 stavebního zákona obsahovat mimo jiné určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné komunikace ke každému pozemku. Bez přístupu z veřejně přístupné komunikace nelze za stávající právní úpravy rozhodnutí o dělení pozemku vydat. Návrh na dělení pozemků proto požadavky § 90 stavebního zákona nesplňuje. Nově vzniklé pozemky nemají přístup z veřejně přístupné komunikace a stavební úřad z tohoto důvodu žádost zamítl. Dalším důvodem jsou důvody urbanistické, jedná se o pozemek bytového domu, který má sloužit pro doplňkovou funkci bydlení. Zahrada řadového bytového domu je součástí blokové zástavby, kdy jednotlivé pozemky zachovávají stejný ráz klidové zóny pro obyvatele bloků, nikoliv jako jednotlivé samostatně obchodovatelné zahrádky. Předmětný pozemek vznikl jako nezastavěná část původního pozemku, na kterém byl realizován bytový dům. Jednomu bytovému domu odpovídá jedna zahrada. Takový je i současný stav. Žádný pozemek zahrady náležející ke stavbám pro bydlení v lokalitě není rozdělen. Záměr dělení zahrady na pozemky je z hlediska urbanistického zcela nevhodný. Vypořádání podílového spoluvlastnictví není hlediskem, které sleduje stavební zákon. Dále žalovaný uvedl, že odvolatelé nabyli podílové spoluvlastnictví na základě kupní smlouvy z roku 2010 a spoluvlastnictví tak vzniklo dobrovolně ze svobodné vůle odvolatelů. Vypořádání spoluvlastnictví lze uskutečnit i jiným způsobem, než reálným rozdělením pozemku, pokud reálné rozdělení pozemku není v souladu se stavebním zákonem. Napadeným rozhodnutím stavebního úřadu se na spoluvlastnickém vztahu k pozemku nic nemění a napadené rozhodnutí tedy není zásahem do vlastnických práv žadatelů.

Městský soud v Praze žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, přezkoumal v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán, a vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. O věci přitom rozhodl bez jednání, neboť s tím oba účastníci řízení souhlasili, resp. nevyslovili ve stanovené lhůtě nesouhlas.

Městský soud v Praze věc posoudil takto:

Důvody, pro něž správní orgány odmítly podané žádosti vyhovět, lze vysledovat v zásadě dva: Jednak jde o absenci napojení na pozemní komunikaci a jednak jde o důvody urbanistické.

K absenci připojení na pozemní komunikaci:

Soud musí předně konstatovat, že uvedené hledisko bylo v řízení zkoumáno zcela nadbytečně. Oba nově navrhované pozemky totiž mají zajištěn přístup z veřejné pozemní komunikace totožným způsobem jako pozemek dosavadní. I pokud by správní orgány měly současný stav za nezákonný, pak je třeba vidět, že navrhovaným dělením pozemků se (údajně) nezákonnost tohoto stavu nijak neprohlubuje a nelze ji tedy použít jako důvod k zamítnutí žádosti.

Soud kromě toho nesouhlasí ani s tím konstatováním, že by nově navrhované pozemky (a tedy i pozemek stávající) neměly zajištěn přístup z veřejně přístupné pozemní komunikace, neboť má ve shodě s žalobcem za to, že tento přístup je adekvátně zajištěn právě přes dům čp. 893. Podobná situace, kdy zahrada přiléhající k obytnému domu je přístupná pouze z tohoto domu, totiž není v městské řadové zástavbě nijak neobvyklá a nelze ji vnímat jako odporující zákonu. Právě proto, že – jak správní orgány opakovaně zdůrazňovaly – má pozemek sloužit jako klidová zóna pro obyvatele domu, nelze považovat za stav odporující zákonu, pokud je pozemek přístupný pouze z tohoto domu, k němuž přísluší. Soud ve shodě s žadateli označuje takový výklad za přehnaně formalistický a odporující smyslu a účelu příslušných právních předpisů.

Soud tak shrnuje, že první z důvodů pro zamítnutí žádosti není dán.

K urbanistickým důvodům bránícím rozdělení pozemků:

V tomto případě správní orgány uvedly celou řadu dílčích urbanistických hledisek, s nimiž je návrh údajně v rozporu. S žádným z nich se ovšem soud nemohl ztotožnit.

Podle správních orgánů se jedná o pozemek bytového domu, který má sloužit pro doplňkovou funkci bydlení. S tím ovšem není návrh na dělení pozemků nijak v rozporu, tato funkce zůstane zachována i nadále. Tento důvod tedy neobstojí.

Podle správních orgánů je dále zahrada součástí řadové zástavby, kdy jednotlivé pozemky zachovávají stejný ráz klidové zóny pro obyvatele bloku, „nikoli jako samostatně obchodovatelné zahrádky“. Oba pozemky ovšem zůstanou i nadále zahradou a zachovávají si ráz klidové zóny pro obyvatele bloku. Pokud jde o výhradu „samostatně obchodovatelných zahrádek“, soudu není zřejmé, kam tím správní orgány přesně míří. I kdyby pozemek zůstal nerozdělen, nic nebrání (z občanskoprávního hlediska) tomu, aby jako celek byl prodán osobě stojící mimo okruh obyvatel přilehlého domu. Rozdíl mezi situací, kdy bude takto prodán celý pozemek a situací, kdy předmětem prodeje bude jen jeho oddělená část, je z hlediska naznačeného správními orgány, zcela bez významu. Ani tento důvod tak neobstojí.

Správní orgány dále poukázaly na to, že i všude v okolí ke každému z bytových domů přiléhá zahrada jako nerozdělený pozemek a že tedy jednomu domu odpovídá jedna zahrada. Soudu ovšem není zřejmé, proč by měla být tato okolnost fatální překážkou pro vyhovění žádosti. Blok řadové zástavby, jehož je dům čp. 753 součástí, zahrnuje pouhé čtyři domy, z toho dva domy krajní, kde je zahrada situována zcela odlišně, obklopuje předmětný dům i ze strany a přímo přiléhá k ulici Fetrovská. Plně srovnatelnou situaci s domem čp. 893 tedy představuje jen jediný sousední dům čp. 894 na pozemku parc. č. 3323/1 a k němu přiléhající pozemky parc. č. 3323/2 (zepředu) a parc. č. 3324 (zezadu – zahrada). Argument o tom, že „žádný pozemek zahrady náležejících ke stávkám pro bydlení v lokalitě není rozdělen“, je tedy značně slabý, neboť srovnatelně situovaný dům se zahradou je v okolí toliko jeden. Snaha zachovat situaci stejnou jako u jediného sousedního domu pak rozhodně jako důvod pro zamítnutí žádosti z urbanistických důvodů posloužit nemůže.

Důvody uváděné správními orgány pro zamítnutí žádosti tedy v soudním přezkumu neobstály. Soud proto žalobě vyhověl a napadené rozhodnutí podle § 78 odst. 1 s. ř. s. zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Právním názorem, který soud vyslovil v tomto rozsudku, je v dalším řízení správní orgán vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Vzhledem k tomu, že rozhodnutí správního orgánu prvního stupně bylo vystavěno na stejných důvodech jako rozhodnutí o odvolání, zrušil soud také rozhodnutí stavebního úřadu.

Žalobce měl se svojí žalobou úspěch a náleží mu proto náhrada důvodně vynaložených a prokázaných nákladů řízení podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Tyto náklady spočívají v zaplaceném soudním poplatku ve výši 3.000 Kč a dále hotové výdaje za tři úkony (převzetí věci, podání žaloby a replika k vyjádření žalovaného) ve výši paušální náhrady po 300 Kč (srov. § 13 odst. 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve světle nálezu Ústavního soudu ze dne 7. 10. 2014, sp. zn. Pl. ÚS 39/13). Proto soud přiznal žalobci právo na náhradu nákladů řízení ve výši 3.900,- Kč.

Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V daném případě soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, a proto jim právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 9. března 2015

JUDr. Ing. Viera Horčicová, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Veronika Brunhoferová