



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: **JAGOR Praha, s. r. o.**, se sídlem Starostrašnická 418/49, Praha 10, IČ 27924033, zast. Dr. iur. Lucii Gertner, advokátkou, se sídlem Na Pomezí 14, Praha 5, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu**, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, za účasti: **Březina a Herbst, společnost s ručením omezeným**, se sídlem Na Záhonech 71, Praha 4, IČ 15273130, zast. JUDr. Boženu Montagovou, advokátkou, se sídlem Mánesova 19, Praha 2, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 7. 2012, čj. S-MHMP 349686/2012/OST/Lo

t a k t o :

I. Žaloba se zamítá.

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

III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění

Žalobce se podanou žalobou domáhá přezkoumání rozhodnutí žalovaného uvedeného v záhlaví, kterým bylo jako nepřípustné zamítnuto odvolání jeho a dalších odvolatelů proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 2, odboru výstavby (dále jen stavební úřad), ze dne 3. 2. 2012, čj. OV/128826/2011/Ing.Cad, kterým stavební úřad k žádosti společnosti Březina a Herbst, společnost s ručením omezeným (dále jen žadatel), povolil změnu stavby „stavební úpravy v domě Praha 2, Vinohrady čp. 1002, Lublaňská 9, rekonstrukce plynovodu a vestavba dvou bytových jednotek do půdního prostoru“ (dále jen stavba) před jejím dokončením, která spočívá v prodloužení lhůty pro dokončení stavby.

Stavební úřad dne 1. 3. 2001 vydal rozhodnutí čj. výst.: 4371/00/Cv, jímž k žádosti společnosti SAVIE, s. r. o., která byla tehdy výlučným vlastníkem domu, vydal stavební

povolení pro stavební úpravy v předmětném domě, a to rekonstrukci plynovodu a vestavbu dvou bytových jednotek do půdního prostoru. Rekonstrukce plynovodu byla podle tohoto stavebního povolení provedena a jako ucelená dílčí část stavby zkolaudována rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 28. 11. 2006, čj. OV/06/066659/Ing.Cad. Lhůta k dokončení zbývajících částí stavby byla poté opakovaně stavebním úřadem prodlužována.

Prohlášením vlastníka ze dne 29. 5. 2004 podle § 4 zákona o vlastnictví bytů byl předmětný dům rozdělen na bytové jednotky. Dne 10. 6. 2008 byla uzavřena smlouva o výstavbě dle § 17 zákona 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) mezi tehdejšími vlastníky bytových jednotek na jedné straně a panem A. J. C. a paní Mgr. D. C. G. (ve smlouvě označení jako druhý stavebník) na straně druhé, podle níž se druzí stavebníci zavazují provést vestavbu dvou bytových jednotek podle shora zmíněného stavebního povolení. Druzí stavebníci se zavázali, že provedou výstavbu nových bytových jednotek v souladu se stavebním povolením, a to do 24 měsíců od podpisu smlouvy. Výstavbu nových bytových jednotek a společných částí domu se druzí stavebníci zavázali provést vlastními prostředky.

Smlouvou ze dne 26. 1. 2010 převedli původní druzí stavebníci všechna práva a povinnosti vyplývající jim z uzavřené smlouvy o výstavbě na společnost Březina a Herbst, společnost s ručením omezeným (nynější žadatel).

Dne 8. 12. 2011 byla stavebnímu úřadu doručena žádost podaná žadatelem, aby stavební úřad povolil změnu stavby před dokončením spočívající v prodloužení lhůty k dokončení stavby. Rozhodnutím ze dne 3. 2. 2012, čj. výst.: OV/128826/2011/Ing.Cad, stavební úřad této žádosti vyhověl a lhůtu k dokončení stavby prodloužil do 31. 1. 2013. Rozhodnutí bylo doručeno pouze žadateli a Společenství vlastníků jednotek Lublaňská 1002/9, Praha 2, které stavební úřad považoval za jediné účastníky řízení.

Proti tomuto rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolání jednak žalobce a jednak někteří další vlastníci jednotek v domě.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební, rozhodnutím ze dne 23. 7. 2012, čj. S-MHMP 349686/2012/OST/Lo, všechna podaná odvolání jako nepřipustná zamítl. V odůvodnění rozhodnutí uvedl, že stavební úřad při určení okruhu účastníků řízení postupoval správně a poukázal v této souvislosti na § 109 odst. 1 písm. b) ve spojitosti s písm. g) stavebního zákona.

Proti tomuto rozhodnutí směřuje podaná žaloba.

Žalobce v žalobě namítá, že je právním nástupcem původního žadatele o vydání stavebního povolení a z tohoto titulu mu svědčí účastenství v řízení o změně stavby před jejím dokončením. Stavební úřad určil okruh účastníků řízení nesprávně, když nepostupoval podle ustanovení § 118 odst. 2 stavebního zákona či § 27 odst. 1 správního řádu, ale nesprávně aplikoval ustanovení § 110 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, které se však týká vymezení účastníků stavebního řízení. Žalobce současně odkázal na předchozí praxi stavebního úřadu, který v identickém řízení o změně stavby před dokončením, které bylo ukončeno rozhodnutím ze dne 20. 2. 2008, přiznal žalobci práva účastníka řízení. Žalobci tak byla odňata možnost účastnit se správního řízení.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě navrhl, aby byla žaloba jako nedůvodná

zamítnuta a zopakoval argumenty uvedené v žalobou napadeném rozhodnutí.

Stavebník se vyjádřil k návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě, vyjádření k věci samé však nepodal.

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:

V prvé řadě je třeba předeslat, že předmětem přezkumu ze strany soudu je v daném případě rozhodnutí, jímž bylo odvolání žalobce zamítnuto pro nepřipustnost, neboť podle závěrů žalovaného nebyl účastníkem řízení. Žalovaný tak věcně nepřezkoumával správnost rozhodnutí stavebního úřadu. Také soud se proto může zaměřit pouze na přezkoumání těchto závěrů žalovaného a nemůže tedy přezkoumávat správnost rozhodnutí stavebního úřadu, ani se nemůže zabývat dalšími otázkami souvisejícími s projednávanou stavbou, jinými slovy řečeno soud mohl posoudit pouze to, zda žalobci svědčilo postavení účastníka řízení o změně stavby před dokončením.

V daném případě pak soud považuje za nutné zopakovat, že posuzuje zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí podle právního stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí. Nemohl proto při svém přezkumu zohlednit nový občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014, ani novely stavebního zákona, které nabyly účinnosti po vydání žalobou napadeného rozhodnutí. Stejně tak nemohl pochopitelně zohlednit ani právní úpravu účinnou dříve, tj. při projednávání předchozích žádostí o změnu stavby před dokončením.

Žalobce se nejprve domnívá, že mu postavení účastníka řízení náleží coby právnímu nástupci původního stavebníka, neboť stavební povolení bylo vydáno v době, kdy vlastníkem celého domu byla pouze jediná osoba a k rozdělení domu na bytové jednotky došlo až po vydání původního stavebního povolení.

Soud s tímto posouzením věci nesouhlasí. Stavební zákon nestojí (resp. v rozhodné době nestál) na principu, že by stavebníkem nutně musela být osoba totožná s vlastníkem stavby, což zcela zřetelně vyplývá z ust. § 109 odst. 1 písm. b) nynějšího stavebního zákona či § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., který byl účinný v době, kdy bylo vydáno původní stavební povolení.

Soud má za to, že práva vyplývající z postavení stavebníka, která nejprve svědčila původnímu vlastníkově stavby, k jehož žádosti bylo vydáno stavební povolení, nepřešla na všechny vlastníky bytových jednotek v domě. Ze smlouvy o výstavbě, kterou s právními předchůdci žadatelů uzavřel spolu s dalšími vlastníky jednotek také žalobce, totiž vyplývá, že stavba bude provedena výhradně druhým stavebníkem, na jeho náklady a že vznikající nové bytové jednotky se stanou jeho vlastnictvím. Jednoznačně lze tedy obsah této smlouvy vyložit tak, že práva vyplývající z postavení stavebníka předmětné stavby přecházejí toliko na smluvní strany označené ve smlouvě jako „druhý stavebník“ a následně pak přešla na žadatele, který v tomto řízení před soudem vystupuje jako osoba zúčastněná na řízení. Pouze

ten proto vystupuje nadále ve vztahu k předmětné stavbě jako stavebník. Stavební úřad tak postupoval zcela správně, pokud vedl řízení na základě žádosti podané pouze žadatelem a takto o ní rozhodl, aniž by považoval za stavebníky také všechny ostatní vlastníky jednotek v domě.

Další žalobcová námitka se týká chybného výkladu aplikovaných ustanovení stavebního zákona.

Podle § 118 odst. 2 stavebního zákona *žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního, případně územního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, a rozhodne o ní. Na řízení a povolení se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním, případně územním řízení. Změnu stavby lze projednat a povolit též ve zkráceném stavebním, případně územním řízení* (zvýraznění doplněno).

Je tedy zřejmé, že i okruh účastníků řízení o povolení změny stavby před dokončením má být určen přiměřeně podle ustanovení o stavebním řízení, tj. podle § 109 stavebního zákona. Tím má být podle odst. 1 písm. b) tohoto ustanovení *vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu g) a podle písm. 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.*

Žalobce se domáhá účastenství v řízení z titulu spoluvlastníka společných částí domů, jichž se má předmětná stavba týkat. Je však zřejmé, že stavební zákon právě pro takový případ účastenství vlastníků bytových jednotek vylučuje a namísto toho zakotvuje účastenství společenství vlastníků jednotek, které zájmy jednotlivých vlastníků bytových jednotek bude ve stavebním řízení (resp. zde v řízení o změně stavby před dokončením) hájit.

Nelze souhlasit s žalobcem v tom, že by citovaná ustanovení dopadala pouze na případ, kdy jde o „řízení za účelem vydání stavebního povolení“, neboť uvedená ustanovení se mají přiměřeně užít i na řízení o změně stavby před dokončením a soud tu nevidí rozumného důvodu, proč by okruh účastníků obou řízení měl být odlišný. To vyplývá i z dalšího textu ust. § 118 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož má být změna projednána právě s osobami, s nimiž byla stavba projednána původně, pokud změna nějak zasahuje do jejich práv. Ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu se pak na danou situaci neaplikuje, neboť se uplatní zásada, podle níž má přednost norma zvláštní před normou obecnou.

Stavební úřad tak zcela správně postupoval podle § 109 odst. 1 písm. b) a g) stavebního zákona a vymezil okruh účastníků řízení v souladu s právními předpisy, pokud do něj zahrnul jen žadatele coby stavebníka a společenství vlastníků jednotek. Žalobci (ani dalším vlastníkům bytových jednotek) tak postavení účastníků řízení nesvědčilo. Relevanci nemůže mít ani poukaz žalobce na to, že v jiných případech stavební úřad postupoval odlišně. Účastníkem řízení totiž může být jen ten, komu takové postavení zákon přiznává, nikoli ten, s kým správní orgán nesprávně jako s účastníkem řízení jedná.

Žalovaný tak odvolání žalobce poprávu zamítl jako nepřipustné, neboť žalobci vskutku postavení účastníka řízení nesvědčilo.

Vzhledem ke shora uvedenému soud žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť neúspěšnému žalobci náhrada nákladů řízení nepřísluší a žalovanému žádné náklady řízení nevznikly.

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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže 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 15. srpna 2014

JUDr. Ing. Viera Horčicová
předsedkyně senátu