



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Hany Veberové a soudců Mgr. Marka Bedřicha a JUDr. Jitky Hroudové v právní věci žalobců: a) **Ing. A. D.**, b) **A. D.**, oba bytem P. 3, K. 371/14, adresa pro doručování: T. č.p. 226, Ch., v řízení oba zastoupeni Mgr. Gabrielou Peňažkovou, advokátkou se sídlem Praha 1, V Jámě 699/1 proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje** se sídlem Praha 5, Zborovská 11, za účasti osoby zúčastněné na řízení 1) Ing. P. N. a 2) Ing. M. N., oba bytem Ch., T. 226, oba v řízení zastoupeni JUDr. Pavlem Bergrem, advokátem se sídlem Praha 10-Vršovice, Bělocerkevská 1037/38, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27.5.2010, sp.zn. SZ 073607/2010/KUSK REG/KE, č.j. 082717/2010/KUSK

t a k t o :

I. Žaloba se z a m í t á .

II. Žádný z účastníků n e m á právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobci se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhají přezkoumání a zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 27.5.2010, kterým zamítl odvolání žalobců a potvrdil usnesení Městského úřadu Hostivice, stavebního úřadu ze dne 3.2.2010, sp.zn. S-SÚ06651/09/Chr, čj.: SÚ-08888/2/09-Chr, kterým bylo zastaveno řízení o vydání dodatečného stavebního povolení na stavbu oplocení na dotčeném pozemku parc.číslo 156/60.

Žalobci konstatují, že jsou jako manželé podílovými spoluvlastníky pozemku označeného jako pozemková parcela parc.č. 156/60 v katastrálním území Chýně o velikosti svého spoluvlastnického podílu id. 12685/38824 vzhledem k celku. Dalšími podílovými

spoluvlastníky jsou manželé N. a manželé P.. Žalobci podali k Městskému úřadu v Hostivici stavebnímu úřadu dne 24.8.2009 žádost o vydání dodatečného stavebního povolení na stavbu oplocení pozemku parc.č.156/60 mezi částmi pozemku užívanou žalobci a manžely P. Žalobci vychází z toho, že rozhodování podílových spoluvlastníků o hospodaření s pozemkem se řídí ustanovením § 11 zákona o vlastnictví bytu, příp. (pokud by nepřicházelo v použití toto ustanovení zákona o vlastnictví bytů) ustanovením § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Městský úřad v Hostivici ale prvostupňovým rozhodnutím zastavil řízení, když uvedl, že „záležitost nelze posuzovat podle ustanovení občanského zákoníku, což je právní úprava obecné povahy, ale pouze dle příslušných ustanovení stavebního zákona, a proto, že musí stavebník doložit své právo provést stavbu i na spoluvlastnických podílech, které nejsou ve vlastnictví stavebníků“. Žalobci jsou přesvědčeni o tom, že stavební úřad po nich neměl požadovat podání žádosti o dodatečné povolení stavby plotu, neboť ke stavbě dělicího plotu žádné povolení, ba dokonce ani ohlášení stavebního úřadu není dle § 103 odst. 1 písm. d) bod 6 zákona č. 183/2006 Sb. třeba. Žalobci jsou přesvědčeni o tom, že řízení vůbec nemělo být vedeno, že žádost o vydání dodatečného povolení stavby plotu je zjevně právně nepřípustná. Žalobci jsou si vědomi, že tuto námitku neuvedli ani v odvolání. Jsou ale přesvědčeni, že zákonnost rozhodnutí odvolací orgán zkoumá i bez návrhu z úřední povinnosti. Řízení mělo být zastaveno ze zcela jiného důvodu. Žalobci jsou přesvědčeni o tom, že pokud spoluvlastníci pozemku nesouhlasí se stavbou, která nevyžaduje povolení ani ohlášení, případně s jiným postupem při hospodaření se společnou věcí, je třeba tuto věc řešit prostřednictvím civilního řízení, a nikoli správního. Žalobci poukazují na to, že se stavbou oplocení vyslovila souhlas dvoutřetinová většina spoluvlastníků dotčeného pozemku, tedy dostatečná většina dle § 11 odst. 2 zákona o vlastnictví bytu, a že tento souhlas byl řádně a včas doložen. Tento poměr by byl postačující i dle ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku.

Žalobci odkázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 10.11.2004, sp.zn. 3 As 50/2003-57, ze kterého je dle nich patrné, že Nejvyšší správní soud přiznává, že při rozhodování o dodatečném stavebním povolení je třeba vzít v potaz většinové rozhodnutí spoluvlastníků dle § 139 odst. 2 občanského zákoníku.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě navrhl, aby soud žalobu zamítl a poukázal na to, že řízení o dodatečném povolení stavby je návrhovým řízením, že důkazní břemeno prokazující existenci všech skutečností k dodatečnému povolení stavby je pouze na straně stavebníků. Stavební zákon je speciálním předpisem a stěžejním zákonem, dle kterého stavební úřad rozhoduje. Pro rozhodnutí ve věci je podstatné, zda žadatel m.j. prokázal a doložil vlastnické právo či právo založené smlouvou provést stavbu, přitom stavební úřad musí mít uvedené na zřeteli i v případě, že k pozemku, na kterém je stavba dodatečně povolována, náleží spoluvlastnické právo více subjektům. Námitku, že žádost o dodatečné povolení stavby plotu je zjevně právně nepřípustná, protože ke stavbě plotu se povolení ani ohlášení nepožaduje, považuje za nedůvodnou, protože stavba plotu spadá do kategorie staveb uvedených v § 103 odst. 1 písm. d) bod 6 a vyžadovala vydání územního souhlasu dle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního řízení. Řízení dle § 129 odst. 1 písm. a) stavebního zákona se vede i v těch případech, kdy stavba byla provedena bez opatření stavebního úřadu a takovým opatřením je územní souhlas, který nemá formální náležitosti správního rozhodnutí. Proto nebylo možné na žádost o dodatečné stavební povolení pohlížet jako na žádost nepřípustnou. Také nesouhlasí s námitkou, že stavební úřad nemůže vymáhat ani vynucovat uzavření dohody o vypořádání majetkoprávních vztahů po účastnících stavebního řízení, a k takovému postupu v žádném případě ze strany stavebního úřadu nedošlo. Zastavení řízení bylo v daném

případě na místě, neboť stavebník nedoložil k žádosti doklady, kterými by prokázal splnění podmínek pro dodatečné povolení stavby. Závěrem navrhl zamítnutí podané žaloby.

Městský soud v Praze v souladu s ustanovením § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen s.ř.s.), vyrozuměl osoby, které by mohly být přímo dotčeny ve svých právech a povinnostech, a to jak vydáním napadeného rozhodnutí nebo tím, že by toto rozhodnutí bylo zrušeno, a ve lhůtě stanovené soudem uplatnili právo osoby zúčastněné na tomto řízení Ing. P. N. a Ing. M. N., kteří zaslali soudu vyjádření k podané žalobě, ve kterém se ztotožnili s námitkami uvedenými v podané žalobě. Poukázali na obsah ustanovení § 139 občanského zákoníku, uvedli, že jsou přesvědčeni o tom, že vyslovení souhlasu nadpoloviční většiny mělo být pro žalovaného zcela dostatečné, když navíc ani v případě změny důležité věci neplatí pro rozhodování jiné kvórum, nýbrž je pouze dána možnost petitorní ochrany přehlasovaných spoluvlastníků. Za nepřipadnou považuje i argumentaci stavebního úřadu, že „nepostupuje podle zákona občanského, ale stavebního“. Jsou přesvědčeni o tom, že požaduje-li stavební zákon vyslovení souhlasu vlastníka, pak je to právě občanský zákoník, který v případě spoluvlastnictví v ustanovení § 139 odst. 2 podává jednoznačný právní výklad, jaké kvality má takový souhlas být a jaké kvórum se k němu požaduje. Dále pak považuje za nepřipadnou i argumentaci žalovaného obsaženou v odůvodnění napadeného rozhodnutí o dělení pozemků dle ustanovení § 82 stavebního zákona. Tento typ řízení je veden o právním dělení pozemků, kdy vznikají samostatné věci v právním slova smyslu a kdy se zkoumají jiná hlediska, jako je účelné užití nových pozemků, zajištění přístupu k nim apod. To ale není případ předmětné věci, když se jedná o užívání pozemku jednotlivými spoluvlastníky.

U jednání soudu setrvali účastníci i osoby zúčastněné na řízení na svých dosavadních stanoviscích.

Ze správního spisu předloženého žalovaným správním úřadem zjistil soud následující pro rozhodnutí ve věci samé podstatné skutečnosti:

Dne 11.8.2009 bylo Městským úřadem Hostivice oznámeno zahájení řízení o nařízení odstranění stavby oplocení.

Dne 24.8.2009 podali žalobci žádost o dodatečné povolení stavby plotu na pozemku parc.č. 156/60, a to mezi jednotlivými majiteli nemovitosti na tomto pozemku. Jako důvody uvedli, že

1. Parcela č. 156/60, na které bylo původně spoluvlastnictví majitelů nemovitosti, pana L. a a.p.-Praha-Reality s.r.o. bylo rozděleno, resp. vypořádáno smlouvou o vypořádání spoluvlastnictví na tři oddělené parcely s jednoznačným užíváním ploch dle této smlouvy. K této smlouvě přistoupili i ostatní majitelé nemovitosti, tudíž je reálný podklad k ohraničení pozemků, i když v katastru nemovitostí je spoluvlastnictví.
2. Vyvolavatel stavebního dozoru – MUDr. P. P. – vyzval žalobce prostřednictvím svého advokáta k zabezpečení jeho pozemku proti přístupu třetích osob (čímž jednoznačně deklaruje rozdělení parcely) a to považuje žalobce nejen ze strany mimo parcelu 156/60, ale i směrem k ostatním vlastníkům tohoto pozemku rozděleného smlouvou o vypořádání spoluvlastnictví – což učinil – to se stalo až po obdržení této výzvy.

3. Na základě vyjádření zastupitelstva obce Chýně, že důvody pro nerozdělení parcely č. 156/60 a jejich zapsání do katastru již pominuly a na základě vyjádření všech majitelů nemovitostí při stavebním dozoru dne 6.8.2009, že chtějí rozdělení pozemku stvrdit i v katastru, tak bude v nejbližší době podána žádost na Obecní úřad Chýně na katastrální rozdělení tohoto pozemku a po jeho souhlasném vyjádření a po zaměření bude podána žádost na úřad ohledně povolení rozdělení parcely č. 156/60 na tři části dle smlouvy o vypořádání spoluvlastnictví. Poté bude předmětné oplocení relevantní i z hlediska stavebního zákona.

Městský úřad Hostivice, stavební úřad dne 8.10.2009 řízení o nařízení odstranění stavby oplocení přerušil z důvodu vedení řízení o dodatečné povolení stavby. Téhož dne byli žalobci vyzváni k doplnění žádosti o dodatečné povolení stavby oplocení, konkrétně o majetkové vypořádání se všemi spoluvlastníky pozemku parc.č. 156/60 katastrální území Chýně, na kterém je stavba provedena.

Dne 2.11.2009 zaslali žalobci odpověď na výzvu, ve které namítli, že je nesrozumitelná, neurčitá, nedostatečná a že spoluvlastnické vztahy k předmětnému pozemku se řídí ustanovením § 11 zákona o vlastnictví k bytům a že spoluvlastníci, kteří se zúčastnili schůze nadpoloviční většinou přítomných hlasů a ve svém součtu dvou třetin většinou hlasů všech spoluvlastníků pozemku rozhodli o tom, že na pozemku je možné postavit dělicí oplocení.

Usnesením ze dne 3.2.2010 Městský úřad Hostivice zastavil řízení o vydání dodatečného povolení stavby, neboť podaná žádost nebyla stavebníky ve stanovené lhůtě doplněna.

O odvolání, jehož obsah se v podstatě shoduje s podanou žalobou, rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím, kterým odvolání zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Žalovaný uvedl, že stavebníci žádost v předepsané lhůtě nedoložili nutným dokladem a pouze zaslali dne 23.11.2009 odpověď na výzvu, ke které byla jako příloha přiložena „dohoda spoluvlastníků o vypořádání podílového spoluvlastnictví s prohlášením vlastníků o vymezení samostatných jednotek v domě bez uvedení data sepsání, dohoda spoluvlastníků o užívání nemovitosti – bez uvedení data sepsání, dodatek č. 1 k dohodě spoluvlastníků o užívání nemovitosti ze dne 5.6.2008 sepsanou 6.8.2008, tyto všechny dohody jsou uzavřeny mezi spoluvlastníky a.p.-Praha-Reality s.r.o. a J. a T. L., tedy mezi jinými spoluvlastníky a není zřejmé, v jakém vztahu tito spoluvlastníci s odvolateli jsou“. Z informačního nahlížení do katastru nemovitostí správní orgán zjistil, že vlastníky pozemku č. parc. 156/60 v k.ú. Chýně, na kterém bylo nepovolené oplocení provedeno, jsou podílově manželé D., manželé P. a manželé N. Dále konstatoval, že byl předložen zápis z jednání spoluvlastníků, na kterém se ale neúčastnili manželé P. a k návrhu na dělicí oplocení pozemku se nevyjádřili. Žalovaný uvedl, že stavbu je nutné posuzovat v širší souvislosti, kdy je nutné mít na zřeteli, že by došlo k úpravě spoluvlastnických vztahů, neboť pozemek by se reálně rozdělil na tři samostatné části. Takové řešení by znamenalo postup dle § 82 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) vyžadující souhlas všech spoluvlastníků. Tento souhlas nebyl prokázán, protože manželé P. s oplocením nesouhlasí. Stavební úřad postupuje dle stavebního zákona a nikoli občanského a nemůže akceptovat názor odvolatelů, že dělicí oplocení bylo odsouhlaseno ve většinovém podílu dvou třetin majitelů dotčeného pozemku.

Městský soud v Praze přezkoumal napadená rozhodnutí a řízení, které jejich vydání předcházelo, v mezích žalobních návrhů, kterými je vázán (viz ustanovení § 75 zákona č.

150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů, dále jen s.ř.s.) a dospěl k závěru, že žaloba důvodná není.

Žaloba směřuje proti rozhodnutí žalovaného, kterým zamítl odvolání žalobců proti rozhodnutí o zastavení řízení o vydání dodatečného stavebního povolení na stavbu oplocení na pozemku parc.číslo 156/60 mezi částmi pozemku užívanou žalobci a manžely P.

Žalobci v podané žalobě nesouhlasili se závěrem žalovaného, že záležitost nelze posuzovat podle ustanovení občanského zákoníku, tedy právní úpravy obecné povahy, ale pouze dle příslušných ustanovení stavebního zákona, a proto, že musí stavebník doložit své právo provést stavbu i na spoluvlastnických podílech, které nejsou ve vlastnictví stavebníků. Vyjádřili přesvědčení, že rozhodování podílových spoluvlastníků o hospodaření s pozemkem se řídí ustanovením § 11 zákona o vlastnictví bytu, příp. (pokud by nepřicházelo v použití toto ustanovení zákona o vlastnictví bytů) ustanovením § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Zdůraznili, že se stavbou oplocení vyslovila souhlas dvoutřetinová většina spoluvlastníků dotčeného pozemku, tedy dostatečná většina dle § 11 odst. 2 zákona o vlastnictví bytu, a že tento souhlas byl řádně a včas doložen. Tento poměr by byl postačující i dle ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku.

V prvé řadě se soud zabýval otázkou, zda měl být na předmětnou záležitost aplikován občanský zákoník, jak požadují žalobci, či zda stavební úřad správně postupoval dle příslušných ustanovení stavebního zákona. Městský soud při zodpovězení této otázky vycházel z toho, že je nutno rozlišit soukromoprávní a veřejnoprávní vztahy. Předmětem řízení vedeného u správního orgánu je neoprávněná stavba plotu a žádost žalobců o její dodatečné povolení. Z toho je patrné, že se dostáváme do sféry veřejnoprávní, neboť k rozhodování o dodatečném povolení neoprávněné stavby je oprávněn pouze stavební úřad.

Žalobci namítli, že stavební úřad po nich neměl požadovat podání žádosti o dodatečné povolení stavby plotu, neboť ke stavbě dělicího plotu není potřeba žádné povolení, ba dokonce ani ohlášení stavebnímu úřadu dle § 103 odst. 1 písm. d) bod 6 zákona č. 183/2006 Sb., a proto řízení vůbec nemělo být vedeno, a že žádost o vydání dodatečného povolení stavby plotu je zjevně právně nepřipustná. Tuto námitku sice uvedli až v podané žalobě, ale soud v souladu s ustálenou judikaturou dospěl k závěru, že námitku i s touto námitkou je nutné se vypořádat.

Podstatné pro posouzení důvodnosti této námitky je, že žalobci vybudovali dělicí plot na pozemku č. 156/60 v k.ú. Chýně bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem, což bylo důvodem pro to, že stavební úřad zahájil řízení o nařízení odstranění stavby v souladu s ustanovením § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Soud se tedy zabýval otázkou, zda žalobci při výstavbě dělicího plotu splnili veškeré náležitosti požadované stavebním zákonem pro jeho výstavbu a zjistil, že dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) bod 6 stavebního zákona skutečně na výstavbu plotu není vyžadováno stavební povolení ani ohlášení. V tom mají žalobci pravdu. Nelze ale pominout, že stavební zákon v § 96 odst. 1 upravuje, že místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Podle odst. 2 písm. a) tohoto ustanovení územní souhlas postačí v případech staveb, jejich změn a zařízení, která

nevyžadují stavební povolení ani ohlášení podle § 103 odst. 1 a 2., tedy také právě v případě výstavby plotu ze strany žalobců.

Z uvedeného vyplývá, že ke stavbě dělicího plotu nebylo nutné, aby žalobci získali stavební povolení, ani nemuseli podat ohlášení stavebnímu úřadu, ale že žalobci nesplnili zákonem dané podmínky, když plot vystavěli bez územního souhlasu stavebního úřadu, tedy bez zákonem vyžadovaného opatření.

Za této situace pak bylo namístě, aby stavební úřad zahájil řízení o odstranění nepovolené stavby podle § 129 odst. 1 písm.b) stavebního zákona. Stavebníkovi, který stavbu vystavěl bez příslušného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, umožňuje stavební zákon v souladu s odstavcem 2 citovaného ustanovení podat žádost o dodatečné povolení stavby s tím, že stavební úřad do skončení tohoto řízení přeruší řízení o odstranění stavby. Zákon dále upravuje podmínky řízení o odstranění stavby a uvádí, že stavební úřad v něm postupuje podle § 111 až 115 stavebního zákona, což znamená, že stavební úřad je povinen postupovat tak, jako v řízení o vydání stavebního povolení.

Soud tedy nedal žalobcům za pravdu jejich námitce, že žádost o vydání dodatečného povolení stavby plotu je zjevně nepřípustná a stavební úřad měl řízení o ní zastavit. Naopak podání žádosti o dodatečné povolení stavby bylo zcela v souladu se stavebním zákonem, který její podání v případě již zahájeného řízení o odstranění stavby výslovně umožňuje a pro případné dodatečné povolení stavby vyžaduje. Námitka, že rozhodnutí o zastavení řízení je v rozporu se zákonem, neboť řízení mělo být zastaveno z jiného důvodu, a to pro zjevnou nepřípustnost podané žádosti, je tedy nedůvodná.

Protože žalobci podali žádost o dodatečné povolení stavby v průběhu řízení o odstranění stavby, dostali se do režimu řízení o žádosti o vydání stavebního povolení, tzn., že musí předložit doklady, které jsou zákonem vyžadovány pro vydání stavebního povolení. Stavební zákon v § 110 odst. 2 písm. b) vyžaduje, aby stavebník k žádosti připojil doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí; je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu.

Stavební úřad i žalovaný postupovali dle tohoto ustanovení a nahlédnutím do katastru nemovitostí zjistili, že vlastníky pozemku parc. č. 156/60 v k.ú. Chýně, na kterém je nepovolené oplocení provedeno, jsou podílově manželé D., manželé P. a manželé N. Právě na základě této informace dospěl stavební úřad k závěru, že je nutné vyzvat žalobce k doplnění podané žádosti o majetkoprávní vypořádání se všemi spoluvlastníky pozemku parc.č. 156/60 katastrální území Chýně, na kterém je stavba provedena. Nelze pominout, že žalobci spolu s manželi P. a manžely N. vystupují v režimu podílových spoluvlastníků předmětného pozemku. Ze zápisu v katastru nemovitostí je patrné pouze to, že uvedení podíloví spoluvlastníci mají zde uvedené ideální podíly, ale v žádném případě z něj nevyplývá, že by byli jednotliví podíloví spoluvlastníci oprávněni disponovat tou částí pozemku, na které vybudovali stavbu a jejíhož dodatečného povolení se domáhají. Pokud měl stavební úřad na základě zápisu v katastru nemovitostí pochybnosti o majetkovém vypořádání žalobců s ostatními spoluvlastníky a v důsledku toho i pochybnosti o tom, zda žalobci mají právo dělicí plot na pozemku postavit, nezbylo mu než k odstranění těchto pochybností doplnění podané žádosti požadovat, a to výzvou k odstranění vad podané

žádosti. Soud se tedy zabýval otázkou, zda žalobci vyhověli výzvě a zaslali doklady, které svědčí o tom, že mohli dělicí plot na pozemku vystavět.

Z obsahu správního spisu vyplývá, že žalobci, ačkoli namítali, že výzva je neurčitá, nesrozumitelná a nedostatečná, na výzvu reagovali a stavebnímu úřadu zaslali listiny, z jejichž obsahu ale nelze dle soudu požadované informace zjistit. Žalobci zaslali Dohodu spoluvlastníků o vypořádání podílového spoluvlastnictví s prohlášením vlastníků o vymezení samostatných jednotek v domě z 29.5.2013, která byla sepsána mezi AP-PRAHA-REALITY s.r.o. a manželi L., ze které je patrné, že tito spoluvlastníci vymezili bytové jednotky 226/1, 226/2, 226/3 a 226/4 s tím, že k vlastnictví jednotky patří příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 156/60. Dále předložili Dohodu spoluvlastníků o užívání nemovitosti ze dne 5.6.2008 opět uzavřenou mezi AP-PRAHA-REALITY s.r.o. a manželi L., dle které k bytové jednotce č. 226/2 náleží právo výhradního užívání části pozemku parc. č. 156/60, která je v plánu označena jako část. B, k nebytové jednotce č. 226/3 náleží právo výhradního užívání části pozemku parc. č. 156/60, která je v plánu označena jako část. B, k bytové jednotce č. 226/4 náleží právo výhradního užívání části pozemku parc. č. 156/60, která je v plánu označena jako část. C a k bytové jednotce č. 226/1 náleží právo výhradního užívání části pozemku parc. č. 156/60, která je v plánu označena jako část. A. Na výzvu také předložili Dodatek č. 1 k dohodě spoluvlastníků o užívání nemovitosti ze dne 7.8.2008, který upravuje postup spoluvlastníků při vypořádání podílového spoluvlastnictví jednotlivých spoluvlastníků k pozemku č. parc. 156/60 v kat. ú. Chýně.

Městský soud považuje za nutné zdůraznit, že předložené Dohody i dodatek vychází z právní úpravy 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), který v § 21 odst. stanovuje, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Z toho ale jednoznačně vyplývá, že pozemek okolo domu, t.j. předmětný pozemek parc. č. 156/60 je v podílovém spoluvlastnictví spoluvlastníků bytových jednotek a že jednotliví spoluvlastníci mají ideální podíl na pozemku, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Listiny předložené žalobci byly sepsány mezi AP-PRAHA-REALITY s.r.o. a manželi L. Pokud žalobci dovozují své právo vystavět dělicí plot právě z těchto listin, měli by doložit i svůj nabývací titul, neboť dosud není patrné, v jakém rozsahu nynější vlastníci, m.j. i žalobci, vstoupili do práv jejich právních předchůdců. Městský soud to ale nepovažuje za podstatné pro posouzení důvodnosti podané žaloby, neboť předmětem tohoto řízení není otázka rozsahu užívacího práva podílových spoluvlastníků k předmětnému pozemku, ale jak soud již shora uvedl, řeší se otázka, zda žalobci, vzhledem k tomu, že vystavěli plot bez předchozího územního souhlasu, tedy bez opatření stavebního úřadu požadovaného zákonem, řádně v následujícím řízení o dodatečném povolení stavby doložili své oprávnění na předmětném pozemku plot vystavět.

V rámci stavebního řízení je dle ust. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavebník povinen připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu. Z předložených listin je patrné, že se právní předchůdci nynějších podílových spoluvlastníků dohodli na rozsahu užívání pozemku. Nedošlo ale k reálnému rozdělení pozemku a žalobci jsou spolu s manželi P. a manželi N. stále zapsáni v katastru

nemovitostí jako podíloví spoluvlastníci se zde uvedenými ideálními podíly na pozemku, z čehož ale žádné oprávnění žalobců k provedení stavby dělicího plotu nevyplývá.

Pro projednávanou věc je podstatné z hlediska požadavků stanovených stavebním zákonem např. v ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) zdůraznit, že v dané věci není stavebníkem společenství vlastníků jednotek, které v domě nevzniklo, ale žalobci jako podíloví spoluvlastníci pozemku, a proto je nutné, aby žalobci předložili v režimu stavebního zákona své oprávnění ke stavbě.

Žalobci v podané žalobě také namítají, že rozhodování podílových spoluvlastníků o hospodaření s pozemkem se řídí ustanovením § 11 zákona o vlastnictví bytů a dokládají zápis z jednání spoluvlastníků, kterého se účastnili oba žalobci a manželé N., ze kterého dovozují, že pokud vyjádřili souhlas se stavbou dělicího oplocení ve většinovém podílu (2:1), měli právo dělicí oplocení vystavět.

Vzhledem k tomu, že předmětem řízení je řešení otázky, zda žalobci byli oprávněni dělicí plot postavit a nikoli hospodaření se společnou věcí, poukazuje soud znovu na to, že žalobci byli povinni prokázat a doložit své právo ke stavbě z hlediska stavebního zákona, tedy nikoli dle zákona o vlastnictví bytů. Předloženými listinami ale toto své právo neprokázali, neboť podstatné je, že žalobci jsou spolu s ostatními spoluvlastníky stále zapsáni v katastru nemovitostí jako podíloví spoluvlastníci. Z Dodatku č. 1 k Dohodě spoluvlastníků o užívání nemovitosti ze dne 5.6.2008 je patrné, že právní předchůdci nynějších podílových spoluvlastníků s možností vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku, na základě kterého by došlo k rozdělení a následnému převodu částí pozemku parc.č. 156/20 mezi jednotlivé spoluvlastníky, počítali. Stejně tak v podané žádosti o dodatečné povolení neoprávněné stavby sami žalobci uvedli, že „bude v nejbližší době podána žádost na Obecní úřad Chýně na katastrální rozdělení tohoto pozemku a po jeho souhlasném vyjádření a po zaměření bude podána žádost na úřad ohledně povolení rozdělení parcely č. 156/60 na tři části dle smlouvy o vypořádání spoluvlastnictví. Poté bude předmětné oplocení relevantní i z hlediska stavebního zákona“.

Z uvedeného vyplývá, že si byli žalobci již při podání žádosti vědomi toho, že před stavbou dělicího plotu měl být pozemek reálně rozdělen, což by umožnilo stavebnímu úřadu dodatečně povolit stavbu dělicího oplocení tak, aby „stavba byla relevantní i z hlediska stavebního zákona“, jak sami v žádosti uvedli. Zasláná výzva k doložení majetkového vypořádání se všemi spoluvlastníky pozemku pro ně tedy nebyla tak nesrozumitelná a překvapivá, jak v reakci na tuto výzvu uvedli.

K námitce žalobců, že pokud nebude možné postupovat podle zákona o vlastnictví bytů, je nutné aplikovat § 139 odst. 2 občanského zákoníku, zdůrazňuje soud, že postup dle tohoto ustanovení na danou věc aplikovat nelze, neboť jak soud již shora uvedl, předmětem tohoto řízení není hospodaření se společnou věcí. Ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku upravuje právě hospodaření se společnou věcí a to tak, že o něm rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud. V dané věci ale není předmětem řízení hospodaření s pozemkem ve smyslu občanského zákoníku, ale dodatečné povolení stavby plotu, který reálně rozdělil pozemek. Nelze přehlédnout, že stavbou dělicího oplocení dochází v podstatě k obejití řízení podle § 82, který v odstavci 2 stanoví, že rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je možno vydat pouze na žádost

podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků. K reálnému rozdělení pozemku by tak bylo nutno doložit opět souhlas všech spoluvlastníků.

Městský soud tak na základě uvedených skutečností dospěl k závěru, že z listin, které žalobci předložili na výzvu stavebního úřadu, nelze dovodit, že by jednotliví spoluvlastníci měli konkrétní odpovídající podíl na pozemku tak, aby bylo patrné, že jsou oprávněni na tomto pozemku vybudovat oplocení oddělující jednotlivé pozemky v souladu se stavebním zákonem. Pokud tedy žalobci požadované majetkoprávní vypořádání mezi spoluvlastníky nedoložili, což je patrné z obsahu správního spisu, nesplnili svou povinnost předložit doklad požadovaný stavebním zákonem, a proto byl zcela správný postup stavebního úřadu, když řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby pro její nedoplnění zastavil.

K odkazu žalobců na rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 10.11.2004, sp.zn. 3 As 50/2003-57, ze kterého je podle nich patrné, že Nejvyšší správní soud přiznává, že při rozhodování o dodatečném stavebním povolení je třeba vzít v potaz většinové rozhodnutí spoluvlastníků dle § 139 odst. 2 občanského zákoníku, uvádí soud, že závěry tohoto rozsudku na projednávanou věc nedopadají, neboť judikát řeší souhlas vlastníků domu ve vztahu ke stavebním úpravám, které na domě provedla nájemnice zcela bez jejich souhlasu. To je ale zcela odlišná situace, neboť otázky nájemního vztahu jsou dle ustálené judikatury považovány za týkající se hospodaření se společnou věcí, ale jak soud již dříve uvedl v této věci o hospodaření se společným majetkem nejde.

Městský soud v Praze tedy po projednání podané žaloby na základě výše uvedeného odůvodnění neshledal důvody pro zrušení žalobou napadeného rozhodnutí a nezjistil, že by žalobou napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu se zákonem v důsledku krácení práv žalobce. Proto žalobu podle ustanovení § 78 odstavec 7 s.ř.s. v plném rozsahu zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst.1 s.ř.s., neboť ve sporu úspěšnému žalovanému správnímu orgánu žádné prokazatelné náklady řízení nad rámec běžných činností správního orgánu nevznikly a soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo, když žalobci nebyli ve sporu úspěšní.

Pokud jde o náklady řízení, které vznikly osobám zúčastněným na řízení, soud dospěl k závěru, že v dané věci nejsou dány předpoklady pro rozhodnutí soudu o jejich náhradě. Podle ustanovení § 60 odst.5 s.ř.s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinností, kterou jí soud uložil. V posuzované věci soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost v řízení nestanovil, pouze jim dal možnost uplatnit v probíhajícím řízení jejich právo.

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). 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 7. listopadu 2013

JUDr. Hana Veberová
předsedkyně senátu