



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Sandnerové a soudkyň Mgr. Ivety Postulkové a JUDr. Petry Kamínkové ve věci

žalobkyně: **České přístavy, a. s.**, IČO: 452 74 592
sídlem Jankovcova 1627/16a, 170 00 Praha 7

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské nám. 2/2, 11000 Praha 1

za účasti osob na
řízení zúčastněných: 1) **Městská část Praha 7**
sídlem U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7

2) **Povodí Vltavy, státní podnik**
sídlem Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 1. 2023 č. j. MHMP 205768/2023,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 1. 2023 č. j. MHMP 205768/2023 se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 3 000 Kč do 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby na řízení zúčastněné nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

1. Žalobkyně se u Městského soudu v Praze domáhala zrušení rozhodnutí označeného v záhlaví tohoto rozsudku (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), jímž bylo jako opožděné zamítnuto její odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 7, stavebního úřadu (dále jen „*stavební úřad*“), ze dne 23. 9. 2022 č. j. MČ P7 334873/2022/SU/Vav, kterým bylo na žádost Městské části Praha 7 (dále též „*stavebník*“) vydáno společné povolení záměru „Park U Vody“, Praha 7 – Holešovice, jehož předmětem je komplexní návrh krajinářsko-architektonického řešení úpravy stávajícího městského parku (dále jen „*stavební záměr*“ nebo „*Park U Vody*“).
2. Žalobkyně je vlastníkem bývalé železniční vlečky (dále jen „*vlečka*“) nacházející se mj. na pozemcích parc. č. 2410/15 a 2410/54 v k. ú. Holešovice, tedy na pozemcích, na nichž je umístován Park U Vody. V napadeném rozhodnutí žalovaný konstatoval, že stavební záměr do předmětných nepoužívaných kolejí nezasahuje, tedy vlečka není stavbou, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, a proto žalobkyni nenáleží postavení účastníka řízení podle § 94k písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“). Zároveň však žalovaný připustil, že na několika místech dojde ke styku kolejí s nově navrženými chodníky, a tak existuje možnost, že žalobkyně bude stavebním záměrem, resp. vydaným společným povolením, přímo dotčena ve svých vlastnických právech, a proto jí náleží postavení účastníka řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona z titulu vlastnictví sousední stavby. Účastenství podle § 94k písm. e) stavebního zákona z titulu vlastnictví sousedního pozemku parc. č. 2356/80 žalovaný odmítl s tím, že žalobkyně ve svých vlastnických právech k sousednímu pozemku nebude stavebním záměrem dotčena, neboť v těsné blízkosti pozemku ve vlastnictví žalobkyně se nachází zpevněná plocha sloužící jak pro vjezd do přístavu, tak pro přístup na pozemky, na nichž bude realizován stavební záměr, přičemž tato zpevněná plocha zůstane nedotčena a bude nadále sloužit pro přístup k přilehlým pozemkům. Při posuzování včasnosti odvolání žalovaný vycházel z ust. § 84 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*správní řád*“) a z rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále též „*NSS*“) ze dne 28. 8. 2019, č. j. 6 As 24/2019-22, podle něhož pokud správní orgán neoznámí své rozhodnutí tzv. vedlejšímu (nepřímému) účastníkovi řízení ve smyslu § 27 odst. 2 správního řádu, náleží takové osobě poté, co se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozví, třicetidenní subjektivní odvolací lhůta omezená navíc jednoroční objektivní lhůtou (§ 84 odst. 1 správního řádu). Devadesátidenní subjektivní lhůta pro podání odvolání neomezená žádnou objektivní lhůtou (§ 84 odst. 2 ve spojení s § 83 odst. 2 správního řádu) se vztahuje jen na tzv. hlavní (přímé, neopomenutelné) účastníky řízení ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu. Jakkoli žalobkyně ve svém odvolání tvrdila, že se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla dne 27. 10. 2022, žalovaný v napadeném rozhodnutí dospěl k závěru, že z předložených důkazů vyplývá, že dnem určujícím počátek lhůty pro podání odvolání je 26. 10. 2022. Posledním dnem odvolací lhůty tak byl pátek 25. 11. 2022, avšak odvolání žalobkyně bylo do datové schránky žalovaného dodáno až dne 28. 11. 2022. Proto žalovaný odvolání zamítl jako opožděné.
3. V žalobě žalobkyně namítá, že je tzv. opomenutým účastníkem řízení o schválení stavebního záměru vedeného stavebním úřadem a že zamítnutí odvolání jako opožděného bylo v rozporu se zákonem.
4. Žalobkyně má za to, že měla být účastníkem řízení podle ust. § 94k písm. c) stavebního zákona. Žalobkyně uvádí, že k dotčení vlastnických práv nemusí dojít jen tím, že určitý

stavební záměr bude uskutečněn „na stavbě“, ale také v případě, kdy bude ke stavbě např. přiléhat tak těsně, že ji bude konstrukčně využívat jako oporu nebo při různém křížení či přetínání staveb či umísťováním předmětů v dráze. Podle žalobkyně však žalovaný tyto skutečnosti nevzal v úvahu a v napadeném rozhodnutí přezkoumatelně neodůvodnil, zda a proč předmětný stavební záměr není záměrem, který má být uskutečněn na stavbě žalobkyně. Z projektové dokumentace stavebního záměru (Výkres C3, Koordinační situace) je přitom zřejmé, že vlečka bude na četných místech křížena zpevněnými plochami z vibrovaného šterku, kartáčovaného betonu a kamenné dlažby, což žalobkyně považuje za zásah do zemního tělesa a konstrukčních vrstev vlečky, tj. železničního spodku ve smyslu ust. § 1 písm. a) a b) vyhlášky č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, ve znění pozdějších předpisů. Stejně tak bude dle mínění žalobkyně do železničního spodku vlečky zasazeno vedením potrubí z nátokového objektu v rámci stavebního objektu SO.05 Vodní prvek, jakož i potrubí sloužícího k odtoku vody z jezírka zpět do Vltavy. Z přílohy, která byla přiložena k vyjádření stavebníka k odvolání žalobkyně ze dne 19. 12. 2022, navíc podle žalobkyně vyplývá, že v rámci realizace stavebního záměru nemá dojít pouze k umístění chodníků, resp. jejich okrajů do bezprostřední blízkosti vlečky, ale mají být dotčeny dokonce přímo samotné pražce koleje vlečky, neboť na ně mají být položeny ocelové pásoviny a dřevěné hranoly upevněné ocelovými tyčemi. Takový zásah je podle názoru žalobkyně nutné považovat za realizaci stavebního záměru přímo na stavbě vlečky. Žalobkyně k tomuto dodává, že i v případě, že by stavební záměr nebyl umístěn bezprostředně na samotné vlečce, je nepochybné, že jím budou vlastnická práva žalobkyně dotčena s ohledem na to, že se vlečka nachází v tzv. řešeném území stavebního záměru a vzhledem k úmyslu zakomponovat vlečku do nově koncipovaného, veřejně přístupného parku, kde se předpokládá pohyb veřejnosti přinejmenším v bezprostřední blízkosti vlečky.

5. Žalobkyně dále namítá, že splňuje podmínky účastenství taktéž podle ust. § 94k písm. d) stavebního zákona, neboť má jiné věcné právo k pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, a sice předkupní právo na základě ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“), k pozemku parc. č. 2410/54, k. ú. Holešovice, a rovněž k dalším pozemkům, na nichž je umístěna vlečka a které jsou stavebním záměrem dotčeny.
6. Na základě výše uvedeného má žalobkyně za to, že se v jejím případě mělo uplatnit ust. § 84 odst. 2 správního řádu, které pro určení lhůty odkazuje na § 83 odst. 2 správního řádu. Protože stavební úřad nevydal opravné usnesení podle § 70 věty první správního řádu, mohla žalobkyně podat odvolání do 90 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Žalobkyně v této souvislosti odkazuje na rozsudky NSS ze dne 17. 2. 2009, č. j. 2 As 25/2007-118, a ze dne 21. 7. 2022, č. j. 9 As 95/2022-44. Žalobkyně ve své žalobě činí nesporným, že se s rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 23. 9. 2022, č. j. MČ P7 334873/2022/SU/Vav seznámila dne 26. 10. 2022. Proto mohla podat odvolání do 24. 1. 2023. Vzhledem k tomu, že odvolání podala dne 28. 11. 2022, je žalobkyně přesvědčena, že žalovaný pochybil, když odvolání posoudil jako opožděné, v důsledku čehož je napadené rozhodnutí nezákonné.
7. *Ve vyjádření k žalobě* žalovaný setrval na svém postoji vyjádřeném v odůvodnění napadeného rozhodnutí a navrhl, aby Městský soud v Praze (dále též „*soud*“ nebo „*městský soud*“) žalobu zamítl.
8. Žalovaný je toho názoru, že žalobkyni v předmětném společném územním a stavebním řízení nenáleží postavení účastníka podle § 94k písm. c) stavebního zákona, neboť není

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

vlastníkem stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn. Z předložené dokumentace podle žalovaného vyplývá, že styk nepoužívané vlečky (nejedná se o stavbu vlečky ve smyslu zákona o drahách, protože není napojena na celostátní dráhu ani na jinou vlečku a rovněž povolení k jejímu provozování bylo zrušeno) s nově navrženými chodníky je řešen tak, aby stávající konstrukce vlečky nebyla nijak narušena a aby ani nebyla ovlivněna funkčnost kolejnic. Nebude ani zasahováno do pražců. Stavební záměr tedy není se stavbou vlečky nijak propojen, proto podle mínění žalovaného nelze konstatovat, že by byl uskutečněn na stavbě vlečky, jak se domnívá žalobkyně. Žalovaný dále uvádí, že vedení potrubí z nátokového objektu SO 05.3 v rámci stavebního objektu SO 05 Vodní prvek nepoužívanou vlečku podchází, avšak v takové hloubce, že to nelze považovat za zjevný zásah do železničního spodku, přičemž výkopové práce budou provedeny ručně.

9. Žalovaný rovněž nesouhlasí s tím, že by žalobkyni mělo náležet postavení účastníka řízení podle § 94k písm. d) stavebního zákona, neboť předkupní právo není v tomto případě právem věcným.
10. Žalovaný má za to, že žalobkyni v předmětném společném územním a stavebním řízení náleželo postavení účastníka výhradně podle ust. § 94k písm. e) stavebního zákona, protože je vlastníkem sousední stavby bývalé vlečky. Účastník podle § 94k písm. e) stavebního zákona je tzv. vedlejším účastníkem ve smyslu § 27 odst. 2 správního řádu, proto mu jako opomenutému účastníkovi náleží odvolací subjektivní lhůta 30 dnů a objektivní odvolací lhůta 1 rok (viz § 84 odst. 1 správního řádu). Žalobkyně však podala odvolání až po uplynutí lhůty 30 dnů, a proto bylo její odvolání zamítnuto jako opožděné.
11. Soud o věci samé rozhodl bez nařízení jednání, neboť účastníci řízení s takovým projednáním věci ve stanovené lhůtě nevyjádřili nesouhlas (§ 51 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „ř. s.“).
12. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 věta první ř. s.) a vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 ř. s.). Po prostudování správního spisu a zhodnocení jeho obsahu a rozhodných skutečností dospěl městský soud k závěru, že žaloba je důvodná.
13. Městský soud vycházel z této právní úpravy v rozhodném znění:
14. Podle ust. § 94k písm. c) stavebního zákona účastníkem společného územního a stavebního řízení je vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem.
15. Podle ust. § 94k písm. d) stavebního zákona účastníkem společného územního a stavebního řízení je vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku.
16. Podle ust. § 84 odst. 1 správního řádu osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno poslednímu z účastníků, kterým ho správní orgán oznámil; zmeškání úkonu nelze prominout. Ustanovení tohoto odstavce neplatí pro účastníky uvedené v § 27 odst. 1.

17. Podle ust. § 84 odst. 2 správního řádu neoznámení rozhodnutí se nemůže dovolávat ten, kdo se s ním prokazatelně seznámil. Na takového účastníka se hledí, jako by mu správní orgán doručil rozhodnutí s chybějícím poučením podle § 83 odst. 2.
18. Podle ust. § 83 odst. 2 správního řádu v případě chybějícího, neúplného nebo nesprávného poučení podle § 68 odst. 5 lze odvolání podat do 15 dnů ode dne oznámení opravného usnesení podle § 70 věty první, bylo-li vydáno, nejpozději však do 90 dnů ode dne oznámení rozhodnutí.
19. Soud se v prvé řadě zabýval otázkou vlastnictví k předmětné vlečce. Vlečka je nemovitou věcí, která se neeviduje v katastru nemovitostí, vlastnické právo k ní tedy nelze ověřit z katastru nemovitostí. Sama žalobkyně vlastnictví vlečky nijak nedoložila. Součástí správního spisu však je kopie rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 30. 9. 2015, sp. zn. OU-ZDR0025/15, č. j. DUCR-57085/15/Wo, v němž bylo vysloveno, že byla *na návrh vlastníka, společnosti České přístavy, a.s., IČO 45274592, Jankovcova 1057/6, 170 04 Praha 7-Holešovice, zrušena železniční dráha – vlečka, nazvaná „Vlečka - přístav Holešovice“ v rozsahu od železniční stanice Praha Holešovice kolej č. 6C ve staničení 1,1 km v délce 0,8 km.* V uvedeném rozhodnutí Drážní úřad rovněž zmiňuje povolení k provozování dráhy – vlečky ÚP/1995/0631. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo žalobkyně k předmětné vlečce takto nepřímou vyplývá ze spisového materiálu a ani žalovaný tuto otázku nerozporuje, lze podle názoru soudu konstatovat, že žalobkyně je vlastníkem vlečky, a vycházet z tohoto závěru pro další právní úvahy.
20. Vlečka ve vlastnictví žalobkyně není vlečkou ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, což vyplývá z výše citovaného rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 30. 9. 2015, č. j. DUCR-57085/15/Wo, jímž bylo zrušeno povolení k provozování vlečky žalobkyně, a rovněž ze skutečnosti, že v úseku od mostu Barikádníků až po železniční stanici Praha-Holešovice byla bez náhrady odstraněna stavba dráhy, přes kterou byla vlečka napojena do železniční stanice Praha-Holešovice, a to na základě rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 30. 6. 2021, č. j. DUCR-37476/21/Lj. I přes právě uvedené není pochyb o tom, že je vlečka žalobkyně samostatnou stavbou ve smyslu stavebního zákona, o čemž není sporu ani mezi účastníky tohoto soudního řízení, což dokládá mimo jiné i skutečnost, že žalovaný v usnesení Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 26. 7. 2023, č. j. MHMP 1583304/2023, jímž bylo zastaveno přezkumné řízení, uvádí, že *„přestože je tato stávající kolej nepoužívaná, stále se jedná o stavbu ve smyslu stavebního zákona“*. Stejně tak je nesporné, že vlečka leží na pozemku, na němž se má uskutečnit stavební záměr. Otázkou, která naopak je předmětem sporu, je, zda se stavební záměr uskuteční „na vlečce“ ve smyslu ust. § 94k písm. c) stavebního zákona.
21. Na tomto místě považuje soud za vhodné citovat z rozsudku NSS ze dne 13. 1. 2023 č. j. 10 As 299/2022-56 ve věci, v níž se vedl spor o to, zda žalobce podal včas odvolání proti společnému povolení, přičemž jednou z řešených otázek bylo, zda se stavební záměr bytového komplexu má uskutečnit na vodovodních, plynovodních a kanalizačních přípojkách vedoucích k penzionu ve vlastnictví tamního žalobce. Soud považuje následující pasáž (body 14 až 23) odůvodnění tohoto rozsudku NSS za relevantní pro nyní řešenou věc:
22. *„Je pravda, že ve stěžovatelně případech se může kategorie kvalifikovaných účastníků vymezená ustanovením § 94k písm. c) jevit na první pohled jako příliš úzká. Formulace „vlastník stavby, na které má být uskutečněn stavební záměr“, se zdá mířit především k těm vlastníkům, jejichž*

stavba bude přímo měněna (tj. bude na ní prováděna nástavba, přístavba nebo jiná stavební úprava ve smyslu § 2 odst. 5 stavebního zákona) nebo do jejíž konstrukce nová stavba alespoň přímo zasáhne. Skutečný rozsah účastenství ve společném územním a stavebním řízení zde však nelze zjistit pouhým jazykovým výkladem, ale je nutné použít i výklad systematický.

Úprava společného územního a stavebního řízení byla do stavebního zákona vložena zákonem č. 225/2017 Sb. (jako součást velké novelizace) s účinností k 1. 1. 2018. Podle důvodové zprávy nabírá tento nový institut dvě samostatná řízení, a to územní řízení a stavební řízení. Investor však i nadále může zvolit tradiční cestu – tedy nejdříve projít územním řízením a následně samostatně stavebním řízením.

Přesto tyto dvě procesní cesty vedou ke stejnému hmotněprávnímu cíli, a v důsledku tak budou přinášet stejné hmotněprávní dopady nejen pro investora, ale i pro další osoby, jichž se může dotknout jak samotná výstavba, tak i provoz dokončené stavby. Společné řízení má šetřit investorovi čas a zjednodušovat mu administrativu, ale nemůže stavět do méně výhodného postavení jiné osoby. Obecně formulovaná ustanovení o účastenství ve společném řízení proto nemohou být vykládána úzce: z okruhu jeho kvalifikovaných účastníků totiž nelze vylučovat osoby, které by jinak byly kvalifikovanými účastníky buď samostatného územního, nebo samostatného stavebního řízení (tedy takovými účastníky, kterým by bylo doručováno jednotlivě).

Z ničeho ostatně neplyne, že by zákonodárce zamýšlel pojmout účastenství ve společném řízení úžeji (oproti územnímu a stavebnímu řízení). Naopak tomu, že společné řízení v sobě integruje územní a stavební řízení, odpovídá podle důvodové zprávy „též vymezení účastníků řízení. Okruh účastníků společného řízení představuje integraci § 85 (účastníci územního řízení) a § 109 (účastníci stavebního řízení)“. Při úvaze, jakou kvalitu mělo mít stěžovatelčino účastenství ve společném řízení, je proto třeba zaměřit se na to, do jaké skupiny účastníků by stěžovatelka patřila, pokud by bylo vedeno samostatné územní a zejména pak samostatné stavební řízení.

Podle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona jsou účastníky územního řízení

- 1. žadatel,*
- 2. obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn,*
- 3. vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,*
- 4. osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.*

...

Podle § 109 stavebního zákona jsou účastníky stavebního řízení

- 1. stavebník,*
- 2. vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,*
- 3. vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,*
- 4. **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 prováděním stavby přímo dotčena** [zde jde o § 109 písm. d) stavebního zákona],*
- 5. vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,*

6. ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno.

...

Kdyby v této věci nebylo vedeno společné řízení, ale nejprve územní a poté stavební řízení, musel by stavební úřad zvažovat (pokud by mu stěžovatelka doložila vlastnictví přípojek – k tomu níže), zda stěžovatelka není účastníkem stavebního řízení z titulu vlastnictví stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna [§ 109 písm. d) stavebního zákona]. Zkoumal by, zda její práva mohou být prováděním stavby (zde bytového domu) přímo dotčena. Ve vztahu k vodovodní a plynovodní přípojce by podle soudu musel dospět k závěru, že její práva dotčena být mohou (což nutně neznamená, že budou). Možnost přímého dotčení zpravidla zakládají různé imise, které výstavbu provázejí a mohou pronikat na sousední pozemky (§ 1013 občanského zákoníku). Ve stěžovatelské věci bude vliv vznikající stavby ještě bezprostřednější: její přípojky budou přímo a bezprostředně vystaveny stavební činnosti. Tuto úvahu nemohl stavební úřad vypustit jen proto, že tu nebylo vedeno stavební řízení, ale řízení společné.

Správcí sítí ve svých stanoviscích ke společnému povolení žádali, aby stavebník dodržoval ochranné pásmo plynovodů a plynovodních přípojek, resp. vodovodního zařízení. V ochranném pásmu požadovali postupovat opatrně a používat jen vhodné nářadí, resp. přímo vyloučili používání jiného než ručního nářadí. I pokud ale stavebník dodrží tyto požadavky, zůstává faktem, že bude muset stěžovatelskou vodovodní a plynovodní přípojku vykopat, opatřit chráničkou a opět zakopat – tj. nejen že bude provádět stavební činnost v ochranném pásmu přípojek, ale bude s přípojkami přímo manipulovat. Možnost, že stavebník tím zasáhne do stěžovatelských práv (a třeba při neopatrném zacházení přípojky poškodí), je tedy výraznější než v případě pouhého souseda podle § 94 písm. e) stavebního zákona: nemovitě věci takového souseda totiž leží za hranicí stavebního pozemku a stavebník s nimi přímo nemanipuluje.

Pro úvahu o stěžovatelské kvalifikovaném účastenství není důležité, že stavební činnost přímo nezasáhne do tělesa přípojek, jak uvedl krajský úřad ve svém rozhodnutí. Tím asi úřad mínil, že se nepočítá s přerušením přípojek, jejich přemístěním apod. – jinými slovy výstavba bytového domu nepřivodí změnu dosavadního stavu. To však pro účastenství není podstatné: ustanovení § 94k písm. c) stavebního zákona je nutno vykládat širěji. Okruh účastníků společného řízení, jimž bude stavební úřad doručovat jednotlivě, tak musí zahrnout i ty, jimž by jinak bylo jednotlivě doručováno ve stavebním řízení. Budou sem tak patřit nejen vlastníci staveb, na nichž stavba přímo probíhá [jak to odpovídá doslovnému znění § 94k písm. c) stavebního zákona], ale i vlastníci staveb na pozemku, na němž stavba probíhá [jako podle § 109 písm. d) stavebního zákona], pokud mohou být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena.

Judikatura NSS ostatně dlouhodobě varuje před příliš úzkým výkladem účastenství v řízeních podle stavebního zákona). Zákon neočekává, že by stavební úřad už při stanovení okruhu účastníků podle § 94k písm. c) zkoumal, jak konkrétně a jak intenzivně se stavební záměr dotkne práv jednotlivých vlastníků. Naopak možné dotčení práv se v pochybnostech předpokládá.“

23. V nyní projednávané věci se otázka dotčení práv žalobkyně jako vlastníka stavby vlečky jeví jako jednoznačnější než v situaci řešené citovaným rozhodnutím NSS. Ze spisového materiálu (výkres C3, Koordinační situace stavebního záměru) vyplývá, že vlečka bude na několika místech křížena komunikacemi (chodníky) – dle vyjádření žalovaného bude vlečka ručně podkopána a chodníky mají vlečku podcházet. Z výkresu D.1.1.7, který do správního spisu založil stavebník, pak vyplývá, že má být rovněž zasaženo do samotné

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

vlečky, a to tak, že přes stávající kolejnice a pražce budou umístěny ocelové pásoviny a dřevěné hranoly upevněné do země ocelovými tyčemi. Je tedy patrné, že vlečka bude vystavena stavební činnosti v její bezprostřední blízkosti, a dokonce má dojít k úpravám samotné vlečky. Vlečka žalobkyně má být zakomponována do nové koncepce Parku U Vody a v rámci revitalizace dotčené oblasti má dojít mj. i k určitému „zvelevení“ bývalé drážní vlečky, která je v současnosti nepoužívaná a zarostlá. V žádném případě však nelze pominout fakt, že tato vlečka je stavbou ve výlučném vlastnictví žalobkyně, a jakákoli její změna či úprava musí být chápána jako zásah do vlastnického práva žalobkyně. Na tom nemůže ničeho změnit ani skutečnost, že prováděné úpravy funkce stavby vlečky nezhorší, či ji snad dokonce zlepší.

24. Soud se ztotožňuje se žalobkyní, že výklad ust. § 94k písm. c) stavebního zákona žalovaným je příliš restriktivní, a žalovaný tak dospěl k nesprávnému závěru, že stavební záměr nebude uskutečněn na stavbě ve vlastnictví žalobkyně. Žalovaný se vůbec nezabýval otázkou, nakolik mohou být dotčena práva žalobkyně jako vlastníka stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, ve smyslu § 109 písm. d) stavebního zákona, či dokonce jako vlastníka stavby, na níž má být provedena změna (§ 109 písm. b) stavebního zákona).
25. Soud považuje za vhodné doplnit, že žalobkyně splňuje podmínky účastenství rovněž podle § 94k písm. d) stavebního zákona, jak po právu namítá ve své žalobě.
26. Podle § 3056 odst. 1 občanského zákoníku *vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.* Žalobkyně je vlastníkem stavby vlečky, která se nachází na pozemku parc. č. 2407/56, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Žalobkyni tak svědčí předkupní právo založené zákonným ustanovením § 3056 odst. 1 občanského zákoníku.
27. Věcné právo lze charakterizovat jako právo osoby, které se vztahuje k věci, sleduje její právní osud a působí vůči neomezenému okruhu dalších osob. Zejména tímto se věcné právo odlišuje od závazku, jenž je právním vztahem mezi osobami tvořeným vzájemnými právy a povinnostmi těchto osob.
28. Předkupní právo může mít podobu závazku, pokud je založené smlouvou a má-li účinky pouze mezi smluvními stranami. Může být smluveno také jako právo věcné, pokud není vázáno na konkrétní osobu, ale na nemovitou věc. V daném případě se však jedná o předkupní právo vzniklé ze zákona. Z dikce § 3056 odst. 1 občanského zákoníku je přitom jasně patrné, že předkupní právo je svázáno s pozemkem, na němž je zřízena stavba, jež není součástí tohoto pozemku, a se stavbou, která není součástí pozemku, na němž je zřízena. Není podstatné, kdo konkrétně je vlastníkem pozemku či stavby, a v případě změny v osobě vlastníka (či vlastníků) zůstává toto předkupní právo zachováno. Je tedy zcela nepochybně právem věcným.
29. Podle ust. §94k písm. d) stavebního zákona *účastníkem společného územního a stavebního řízení je vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku.* Vzhledem k tomu, že žalobkyni svědčí zákonné předkupní právo k pozemku, na němž se nachází stavba vlečky a

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

na němž je umístován stavební záměr, je žalobkyně tím, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku. Žalobkyni tak náleží postavení účastníka společného územního a stavebního řízení rovněž podle § 94k písm. d) stavebního zákona.

30. Lze shrnout, že v projednávaném případě měla být žalobkyně nepochybně považována za tzv. hlavního (kvalifikovaného) účastníka společného územního a stavebního řízení ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu, a to podle § 94k písm. c) a d) stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že žalobkyně byla tzv. opomenutým účastníkem řízení a nebylo jí doručeno rozhodnutí stavebního úřadu, měla podle § 84 odst. 2 ve spojení s § 83 odst. 2 správního řádu možnost podat odvolání do 90 dnů ode dne, kdy se s tímto rozhodnutím seznámila (k tomu viz např. rozsudek NSS ze dne 28. 8. 2019 č. j. 6 As 24/2019-22 či rozsudek NSS ze dne 21. 7. 2022 č. j. 9 As 95/2022-44). Odvolání podané žalobkyní 33. den ode dne, kdy se s rozhodnutím stavebního úřadu seznámila, tak mělo být posouzeno jako včasné a žalovaný se jím měl věcně zabývat.
31. S ohledem na shora uvedené Městský soud v Praze dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, napadené rozhodnutí proto zrušil výrokem I. tohoto rozsudku podle § 78 odst. 1 s. ř. s., a to pro jeho nezákonnost spočívající v nesprávném právním posouzení věci, a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení podle § 78 odst. 4 s. ř. s. Podle § 78 odst. 5 s. ř. s. je žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku.
32. Výrok II. tohoto rozsudku o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 s. ř. s. Ve věci měla úspěch žalobkyně, proto jí soud přiznal náhradu nákladů řízení, kterou představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč.
33. Osobám zúčastněným na řízení soud náhradu nákladů pod výrokem III. tohoto rozsudku nepřiznal, k takovému postupu neshledal žádný důvod, když jim žádnou povinnost ve smyslu § 60 odst. 5 s. ř. s. neuložil.

Poučení:

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 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.

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.

Praha 21. září 2023

JUDr. Ludmila Sandnerová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje V. B.