

Mgr. Štěpán Janáč, advokát
Na Poříčí 1041/12, 110 00 Praha 1
reg. u České advokátní komory pod č. 13258

Městskému soudu v Praze
Spálená 2
112 16 Praha 2

V Praze dne 8.10.2021

č.j. bude přiděleno

žalobce:

Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, IČO 75107961, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00, zastoupeno Ing. Jaroslavem Novotným - předsedou výboru,
zastoupen: **Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem**, se sídlem Na Poříčí 1041/12, 11000 Praha 1, reg. u ČAK pod č. 13258, na základě plné moci ze dne 4.10.2021

žalovaný:

Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor stavebního řádu, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, 110 01, jako odvolací správní orgán

Prvoinstanční orgán – stavební úřad, jehož rozhodnutí bylo napadeno odvoláním žalobce:

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, Písková 830/2, 143 00 Praha 4 -Modřany

**Žaloba na přezkoumání a zrušení rozhodnutí správního orgánu podle § 65 a násl.
soudního řádu správního**

SOP za podanou žalobu bude zaplacen na výzvu soudu

Přílohy:

- plná moc
- napadené rozhodnutí žalovaného
- rozhodnutí stavebního úřadu vydané v prvním stupni
- odvolání žalobce proti napadenému rozhodnutí žalovaného

A.

Specifikace rozhodnutí stavebního úřadu v prvním stupni

Žalobce je osobou zastupující vlastníky bytových jednotek vymezených v budově Modřany, č.p. 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, byt. dům, na pozemcích p.č. 4359/45, 4359/46, 4359/47, 4359/48, 4359/49, 4359/50, jejich součástí jsou podíly na společných částech uvedené budovy a na uvedených pozemcích v k.ú. Modřany, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Dne 28. 3. 2019 ohlásil stavebník – společnost Fisolta Property a.s., IČO 27085414, Antala Staška 1670/80, 140 00 Praha 4-Krč, kterou zastupuje Karla Polydorová, IČO 47107278, Běchorská 2229/15, Praha 9-Horní Počernice, 193 00, odstranění stavby občanské vybavenosti Sázava č.p. 3173, 3172 a 3174, mezi ul. Rilská, Angelovova a Poljanovova, v k.ú. Modřany, umístěné na pozemcích parc. č. 4359/51 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 170 m², 4359/52 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 406 m², 4359/53 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1584 m² a 4400/98 ostatní plocha o výměře 3149 m², v katastrálním území Modřany. (dále též jako „**objekt Sázava**“)

Stavební úřad dne 15. 4. 2019, pod č.j. P12 16758/2019 OVY, spis. zn. OVY/14035/2019/Nv, rozhodl o projednání odstranění stavby v řízení, vyzval stavebníka k doplnění podkladů a usnesením řízení o odstranění stavby přerušil. Stavebník podal dne 14. 6. 2019 žádost o prodloužení lhůty k doplnění podkladů a stavební úřad usnesením ze dne 21. 6. 2019, č.j. P12 25953/2019 OVY, spis. zn. OVY/14035/2019/Nv, lhůtu k doplnění podkladů prodloužil. Dne 15. 10. 2019, pod č.j. P12 41174/2019 OVY, spis. zn. OVY/14035/2019/Ve, oznámil stavební úřad zahájení řízení veřejnou vyhláškou. Dne 25. 11. 2019, pod č.j. P12 46950/2019 OVY, spis. zn. OVY/14035/2019/Ve, stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění podkladů a usnesením řízení přerušil. Usnesením, ze dne 24. 2. 2020, č.j. P12 8066/2020 OVY, spis. zn. OVY/14035/2019/Ve, stavební úřad prodloužil lhůtu k doplnění požadovaných podkladů. Dne 18. 6. 2020, pod č.j. P12 22838/2020 4/ 39 Č.j. MHMP 994854/2021 OVY, spis. zn. OVY/14035/2019/Ve, stavební úřad vyzval účastníky řízení k seznámení s podklady pro vydání rozhodnutí.

Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby vydal dne 17.8.2020 pod č.j. P12 47046/2019 OVY, spis. zn. OVY/14035/2019/Ve, rozhodnutí, kterým zamítl námítky odvolatelů a povolil odstranění předmětné stavby "Objekt občanské vybavenosti Sázava č.p. 3173, 3172 a 3174", mezi ul. Rilská, Angelovova a Poljanovova, v k.ú. Modřany, umístěné na pozemcích parc. č. 4359/51 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 170 m², 4359/52 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 406 m², 4359/53 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1584 m² a 4400/98 ostatní plocha o výměře 3149 m², v katastrálním území Modřany a stanovil podmínky pro odstranění stavby.

B.

Specifikace napadeného rozhodnutí žalovaného, jakožto odvolacího orgánu ve správním řízení

Proti rozhodnutí stavebního úřadu, specifikovanému v části A., podali odvolání Štěpán Janáč, Angelovova 3168/5, 143 00 Praha 4, Jiří Libus, nar. 26.1.1977, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00, Šárka Lipovská, nar. 15.12.1982, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00, Miloš Průcha, nar. 3.6.1942, Levského 3199/39, Praha 4-Modřany, 143

00, Věra Sophia Rosol'anka, nar. 4. 11. 1959, Poljanova 3159, 143 00, Praha 4, Městská část Praha 12, IČO 00231151, Písková 830/25, Praha 4-Modřany, 143 00, Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, Ing. Jaroslav Novotný - předseda výboru SVJ, IČO 75107961, Angelovova 3169/7, Praha 4-Modřany, 143 00, Společenství vlastníků domu Mladenovova 3230-3234, Praha 4 - Modřany, Martina Svobodová - předsedkyně, IČO 75039249, Mladenovova 3234/9, Praha 4-Modřany, 143 00.

Žalobce v jím podaném odvolání uvedl, že stavební úřad se řádně nevypořádal s námitkami, podanými žalobcem proti záměru odstranění stavby, žalobce v rámci odvolání namítal zejména to, že stavební úřad povolil odstranění objektu Sázava, aniž by bylo postaveno na jisto, jak budou předmětné stavební pozemky následně využity, kdy předmětná plocha byla architektonicky a urbanisticky koncipována jako centrum služeb pro obyvatele okolní zástavby, a kdy zbouráním zdejších objektů služeb by došlo i k narušení původní koncepce a omezení přístupu okolního obyvatelstva ke základním službám, zejména pak od možnosti nákupu potravin, což by způsobilo značné problémy zejména starší části místní populace.

Žalovaný - Hlavního města Praha, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor stavebního řádu, oddělení právní, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, 110 01, vydal dne 10.8.2021 rozhodnutí pod č.j. MHMP 994854/2021, sp. zn.: S-MHMP 1760738/2020/STR, kterým v postavení odvolacího správního orgánu v rámci přenesené působnosti rozhodl tak, že odvolání, které podali Štěpán Janáč, Jiří Libus, Šárka Lipovská, Miloš Průcha, Věra Sophia Rosol'anka, Městská část Praha 12, Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, Ing. Jaroslav Novotný - předseda výboru SVJ, Společenství vlastníků domu Mladenovova 3230-3234, Praha 4 - Modřany, Martina Svobodová – předsedkyně, se zamítá a rozhodnutí č.j.: P12 47046/2019 OVY, spis.zn.: OVY/14035/2019/Ve, ze dne 17. 8. 2020 se potvrzuje. (dále též jen jako „**napadené rozhodnutí**“)

C.

Skutkové a právní důvody, pro které považuje žalobce napadené rozhodnutí žalovaného za nesprávné a nezákonné:

Proti výše uvedenému rozhodnutí Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Odbor stavebního řádu, oddělení právní, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, 110 01, ze dne 10.8.2021, č.j. MHMP 994854/2021, sp. zn.: S-MHMP 1760738/2020/STR, žalobce namítá následující:

1. Žalobce v rámci odvolacího řízení namítal prohloubení deficitu služeb, obchodů a občanské vybavenosti v případě demolice objektu Sázava. Žalovaný k této námitce uvedl, že takové požadavky jsou údajně nad rámec zákona, neboť dle žalovaného žádný právní předpis nestanoví povinnost zajistit (resp. zachovat) v území určitý počet obchodů, resp. např. minimální rozsah občanské vybavenosti.

Žalobce s uvedeným stanoviskem žalovaného nesouhlasí. Ze strany žalovaného jde především o nemístné zjednodušení problematiky. Vlivem odstranění areálu Sázava by nedošlo k pouhému snížení „počtu obchodů“, jak uvádí žalovaný, ale došlo by k odstranění celého centra služeb, které bylo v rámci plánování urbanistického

charakteru sídliště umístěno právě do jeho středu, a které mělo a má primárně sloužit obyvatelům sídliště.

Objekt Sázava je jednopodlažní stavba občanské vybavenosti, umístěná v centru sídliště Modřany, vzniklého v 80. letech minulého století. (výška objektu není žalovaným uváděných 9.3 m, skutečná výška je pouhých cca. 4,5 m).

V současné době objekt slouží svému účelu, nachází se v něm osm provozoven obč. vybavenosti, konkrétně supermarket (t.č. Albert), dále bar, pivnice s venkovním posezením, pizzerie s venkovním posezením, bar č. 2 s venkovním posezením a dětským koutkem, kadeřnictví, provozovna rychlého občerstvení (Kebab), prodejna smíšeného zboží (večerka). Uvedené provozovny slouží k zajišťování základních potřeb vlastníků bytových domů v centrální a též východní části sídliště.

Charakter objektu Sázava reflektuje i platný územní plán hl. m. Prahy, který dané území klasifikuje jako plochu „SV“, tj. území všeobecně smíšené, s využitím pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Jedná se o území stávající sídlištní struktury původního založení modernistického města, kde vymezené plochy pro veřejné a smíšené funkce s občanskou vybaveností jsou obklopeny sídlištní bytovou zástavbou.

Objekt Sázava je jediný svého druhu v centrální části sídliště, se supermarketem, zajišťujícím nákup potravin a smíšeného zboží pro několik tisíc obyvatel sídliště.

V místě se nenacházejí jiné supermarkety, nejbližší ve velké vzdálenosti - Penny Hasova 849m, Lidl Lhotecká 980m a Billa Sofijské nám. 792m, tj. všechny téměř 1 kilometr, tj. mimo běžnou docházkovou vzdálenost.

Objekt Sázava tak má svoji nezastupitelnou funkci pro život obyvatelů sídliště. Jeho případným odstraněním by došlo k negativnímu ovlivnění životních podmínek více než 1500 lidí v nejbližším okolí, další tisíců obyvatel v širším okolí objektu, kteří by byli nuceni zajišťovat si denní nákupy ve vzdálených nákupních střediscích.

2. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádí, že vlastník stavby má právo stavbu odstranit, resp. nakládat se svým vlastnictvím tak, že stavbu odstraní, s tím, že „pouze ve zcela výjimečných případech může být v tomto svém ústavním právu omezen“ Žalovaný poukazuje na ústavní právo vlastníka objektu, nicméně již nespecifikuje, o jaké konkrétní ústavní právo se má jednat.

Podle odst. 1 čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, jako součástí ústavního pořádku České republiky (dále jen „Listina“) má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Mezi základní práva a svobody tak nepatří právo vlastníka na odstranění stavby, jak uvádí žalovaný. Naopak lze poukázat na ust. čl. 11, odst. 3 Listiny, podle kterého vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Podle Listiny je nepřipustné užívat vlastní věc nebo s ní nakládat takovým způsobem, který narušuje nebo ohrožuje oprávněné zájmy jiných osob nebo veřejný zájem.

Vlastník objektu Sázava tak není v daném případě oprávněn nakládat se svým vlastnickým právem libovolně, tj. např. objekt bez jakéhokoli hospodářského důvodu odstranit. Veřejný zájem na určitém způsobu nakládání s předmětnou stavbou zde musí jednoznačně převažovat nad soukromým zájmem vlastníka.

Stejně tomu je tak v případě vlastnictví pozemku, na kterém se například nachází veřejná cesta, kdy vlastník takového pozemku není oprávněn cestu zneprístupnit, či odstranit a je povinen respektovat charakter a veřejné užívání takového pozemku.

Není pak důvod pohlížet odlišně na případ odstranění veřejně prospěšné stavby, kterým je centrum obchodů a služeb, vybudované za účelem zajišťování a uspokojování potřeb obyvatel sídla.

Navrhované odstranění stavby objektu Sázava, v důsledku kterého by došlo ke značnému snížení pohody bydlení v místě, kdy pohoda bydlení je dána kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, mezi něž patří i zajištění služeb a občanské vybavenosti v daném místě, by bylo právě takovým nepřijatelným výkonem vlastnického práva, porušujícím výše uvedené ustanovení čl. 11, odst. 3 LZPS.

3. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí cituje příslušné pasáže územního plánu, ve kterém je předmětná plocha, na níž se dotčené pozemky spol. Fisolta Property a.s. nacházejí, charakterizována svým využitím jako „SV“ (všeobecně smíšené), v návaznosti na to pak argumentuje tím, že záměrem stavebníka není pouze odstranění předmětného objektu Sázava, nýbrž i výstavba nového bytového objektu s parterem komerčního charakteru. Tato argumentace se opakovaně objevuje na několika místech odůvodnění napadeného rozhodnutí.

Pokud správní orgán dochází v rámci své rozhodovací činnosti k závěrům, je povinen uvést, z jakých důkazů a skutkových zjištění k takovým závěrům dospěl. Takové odůvodnění však daném případě chybí. Žalovaný nevysvětlil, na základě čeho dospěl k závěru, že další využití pozemků po demolici bude v souladu se schváleným územním plánem, když z napadeného rozhodnutí není patrné, že by stavebník platně ohlásil jakýkoliv stavební záměr (mimo odstranění objektu), příp. že by stavebníku byl jakýkoliv konkrétní stavební záměr povolen pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu. Tvzení správního orgánu o tom, že se „*záměrem stavebníka je nahradit odstraněný stavební objekt novostavbou*“, je pouhou spekulací, neboť v napadeném rozhodnutí absentuje konkrétní údaj o případném povolení takové novostavby. Absence takového údaje je přitom dána skutečností, že do současné doby dle informací žalobce nebylo pravomocně rozhodnuto o povolení další výstavby na pozemku.

Žalobce v této souvislosti poukazuje na judikát – rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As – 54/2010 – 121 (č. 2211/2011 Sb., NSS), z něžž plyne, že správní orgán není v rámci své úvahy oprávněn posuzovat budoucí stavební záměry vlastníka, jenž se rozhodne svoji stavbu zbourat. Napadené rozhodnutí je tak v rozporu s judikaturou vyšších soudů.

Pokud žalovaný poukazuje na bod B.1.g) Souhrnné technické zprávy „Věcné a časové vazby – podmiňující, vyvolané, související investice“ Souhrnné technické zprávy, která byla údajně jedním z podkladů napadeného rozhodnutí, a kde se uvádí, že „*Věcně a časově bude demolice koordinována s výstavbou nového objektu.*“, pak tento údaj je pouze proklamativní, neboť z napadeného rozhodnutí není patrné, jak by taková

koordinace měla probíhat, což ostatně ani není reálně proveditelné, neboť z napadeného rozhodnutí není patrné, že by byla na předmětných pozemcích povolena nová stavba, která by mohla být předmětem takové koordinace.

Navíc v podmínkách odstranění stavby, vyplývajících z rozhodnutí o povolení odstranění stavby, je uvedeno (podmínka č. 23), že „*Po dokončení odstranění předmětné stavby bude pozemek urovnán tak, aby nedocházelo k podmačování okolních pozemků a zatravněn.*“ Stavební úřad, ani žalovaný se přitom s touto skutečností, namítanou již v rámci prvoinstančního řízení, nijak nevypořádali. Uvedená podmínka přímo vyjadřuje, že na odstranění předmětné stavby nebude navazovat vybudování stavby nové. Žalovaný nevysvětlil rozpor mezi jeho tvrzením o údajných bohatých stavebních záměrech stavebníka (viz např. str. 29 odůvodnění napadeného rozhodnutí, dále např. 34 napadeného rozhodnutí), a výše uvedenou podmínkou povolení o odstranění stavby, ze kter plyne, že pozemek má být po odstranění stavby zatravněn.

4. Navíc na str. 27 napadeného rozhodnutí žalovaný, v souvislosti s námitkou, v níž jiní odvolatelé požadují kumulativní zhodnocení se sousední demolicí jeslí v ulici Levského, uvádí, že taková námitka je nedůvodná, neboť zatím nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí ve věci demolice objektů Levského, a výsledek řízení nelze dle žalovaného předjímat.

Žalovaný nevysvětlil, proč v případě demolice jeslí Levského nelze předjímat výsledek řízení o povolení této demolice, a naproti tomu v případě nové výstavby na pozemcích stavebníka, která není stejně tak zatím pravomocně povolena, tento výsledek předjímat lze, a žalovaný tak činí, když zatím pravomocně nepovoleným údajným záměrem stavebníka opakovaně a setrvale argumentuje. Pokud žalovaný uvádí, že námitka odvolatelů stran demolice objektu Levského je spekulativní, pak stejně spekulativní musí být tvrzení žalovaného týkající se údajného budoucího stavebního záměru spol. Fisolta Property a.s.

Žalovaný si navíc sám v uvedené argumentaci protirečí, když na jiném místě odůvodnění svého rozhodnutí (str. 32) uvádí, že předmětem tohoto řízení není nová stavba na místě předmětné stavby, nýbrž odstranění předmětné stavby.

Taktéž tvrzení žalovaného o tom, že záměr novostavby bytového domu je řadě odvolatelů již údajně znám, nemá taktéž žádnou oporu v provedeném dokazování v rámci předmětného správního řízení.

Žalobce má za to, že žalovaný svým postupem schvaluje snahu stavebníka obejít zákon, kdy se stavebním v samostatném řízení snaží dosáhnout povolení o odstranění stavby, aby následně v předpokládaném řízení o povolení novostavby (která dle informací má dosahovat zcela nepřiměřených rozměrů a objemu a má být převážně zaměřena na výstavbu několika set nových bytů v lokalitě, která není na takové rozšíření bytové výstavby dimenzována a přizpůsobena) tímto způsobem vyloučil námitky dotčených vlastníků sousedních pozemků na urbanistický charakter lokality, kdy lze předpokládat, že stavebník bude následně argumentovat skutečností, že tento urbanistický charakter byl v důsledku odstranění stavby již změněn. Žalovaný této snaze stavebníka bohužel vychází vstříc, když neakceptuje oprávněné námitky dotčených vlastníků sousedních nemovitostí.

5. Sídliště Modřany je stabilizovaným územím, tvořeným souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá žádný významný rozvoj ani změny [oddíl 16 odst. 37) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění]. Jedná se o území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nemají zásadně měnit. Z hlediska limitů rozvoje je zde možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury [oddíl 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy] Odstranění objektu Sázava by přitom bylo výrazným negativním zásahem do tohoto stabilizovaného území, žádost stavebníka je tak v rozporu s výše uvedenými požadavky.

V územním řízení vedeném ohledně staveb ve stabilizovaném území musí být jednoznačně prokázáno a odůvodněno, že navržený záměr vhodným způsobem reaguje na okolní zástavbu a lze jej považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území dle požadavku ustanovení oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění, návrh stavebníka takové odůvodnění neobsahuje.

Struktura sídliště Modřany je pravidelně tvořena tak, aby bytové domy ve vymezených blocích obklopovaly objekty občanské nebo veřejné vybavenosti, tak je určena základní kompozice posuzovaného sídlištního celku. Urbanistická struktura sídliště, hierarchizace a typizace prostoru a jejich kompozice, včetně hmotového určení zástavby ve stávajících kapacitách a funkčního určení jsou přitom potvrzeny platným územním plánem. Stavební činnost, spočívající v odstranění objektu Sázava, která je popsána v žádosti stavebníka, se uvedenému zjevně vymyká a nemá v územním plánu oporu. Na předmětných pozemcích je tak stavebník povinen respektovat stávající stav, a objekt zde se nacházející zachovat, eventuálně jej vhodně dotvořit, či rehabilitovat, se zachováním jeho původního účelu, ve formě, kapacitě a využití jako v současnosti.

Žalovaný akceptoval názor stavebního úřadu, který uvedl, že námítky, týkající znehodnocení urbanistické struktury sídliště Modřany jsou nedůvodné, neboť stavební úřad je podanou žádostí stavebníka - ohlášení o odstranění předmětné stavby vázán a nemůže vyhovět požadavkům, které jdou nad rámec stavebního zákona a prováděcích předpisů, s tím, že dle správního orgánu námitka týkající se prohloubení deficitu služeb, obchodů a občanské vybavenosti v případě provedení demolice předmětné stavby s uvedenými předpisy nesouvisí.

S uvedeným tvrzením žalobce nesouhlasí, neboť občanská vybavenost je dle stavebního zákona jednou ze základních funkčních složek sídel (vedle bydlení, výroby, rekreace dopravy a technického vybavení), navíc má žalobce za to, že princip vázanosti žádostí stavebníka znamená pouze to, že správní orgán není oprávněn překročit rozsah žádosti, tj. např. povolit provedení či odstranění jiné stavby než stavebník žádá. Tato zásada rozhodně neznamená, že je správní orgán povinen jakékoliv žádosti stavebníka vyhovět, a nijak se nedotýká povinnosti správního orgánu respektovat nejenom zákonné předpisy, ale i základní lidská práva a svobody.

6. K námitce žalobce, týkající se narušení, až znehodnocení urbanistického a architektonického řešení stávající lokality, žalovaný uvedl, že k takovému znehodnocení nemůže dojít, neboť záměrem stavebníka je nahradit odstraněný objekt novostavbou, která bude respektovat stávající stav.

Uvedený názor žalovaného jednak popírá smysl veřejnoprávní úpravy územního řízení a stavebního řádu, kdy podle názoru žalobce nemůže veřejnoprávní orgán podporovat vývoj prostředí, který by vedl k znehodnocení urbanistického celku sídliště, navíc žalovaný znovu, jako ostatně na vícero místech odůvodnění napadeného rozhodnutí, argumentuje údajným záměrem novostavby, která ovšem evidentně nebyla do současné doby povolena, a navíc pokud žalovaný uvádí, že tato možná budoucí novostavba bude respektovat stávající stav, je takové tvrzení ničím nepodložené, ba naopak je v rozporu s aktuálními informacemi, které má žalobce o údajném stavebním záměru spol. Fisolta Property a.s., podle kterých je záměrem tohoto stavebníka umístit na pozemek namísto stávajícího přízemního objektu služeb stavbu bytového domu, navíc převyšující úroveň okolní zástavby, tj. stavbu o několikanásobku objemu stávajícího objektu.

7. Stavební úřad v prvním stupni poukázal na Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 190/2008 a rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 13/2010, podle kterého je údajně *čistě na vůli vlastníka pozemku, jakou stavbu na něm postaví*. Žalovaný uvedl, že tento judikát lze podpůrně použít.

Uvedené tvrzení stavebního úřadu je dezinterpretací zmíněného rozsudku, neboť podobný závěr z uvedeného judikátu nevyplyvá, navíc zmíněný rozsudek NSS se týkal kasační stížnosti proti rozhodnutí správního orgánu o povolení stavby, skutkový základ případu je tak odlišný.

8. Žalovaný dále v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že vlastník stavby má právo ji odstranit, a odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 6. 8. 2010, č.j. 7 As 54/2010 – 121, ze kterého dle názoru žalovaného vyplývá, že s ohledem na ústavní ochranu vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) jako jednoho ze základních lidských práv nelze až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá-li na tom zájem a chce-li ji odstranit.

Žalobce namítá, že podle § 128, odst. 2 stavebního zákona stavební úřad povolí odstranění stavby jen za podmínky, že se záměr nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů.

V daném případě se však záměr stavebníka třetích osob významně dotýká, jen žalobce reprezentuje více než stotřicet dotčených vlastníků bytů na sousedním pozemku, podmínka uvedená v § 128, odst. 2 stavebního zákona tak splněna není.

9. Žalovaný dále poukazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As – 54/2010 – 121 (č. 2211/2011 Sb., NSS), podle kterého *nelze až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá-li na tom zájem a chce-li ji odstranit, ať již z jakýkoliv důvodů*, stavební úřad dále uvádí, že v řízení nebylo prokázáno, že se v daném případě jedná o důležitý veřejný zájem, aby byl stavebník nucen k zachování svoji stavby.

Předmětem uvedeného soudního rozhodnutí je však především otázka formálních náležitostí ohlášení odstranění stavby, vč. fikce, že vlastníkoví stavby vzniklo oprávnění stavbu odstranit na základě ohlášení. Předmětem posouzení tak byla otázka překážky rei iudicata ve vztahu k následnému povolení o odstranění stavby, v rámci uvedeného rozhodnutí tak byl posuzován skutkově i procesně odlišný případ, kdy žalobci brojili proti správnímu rozhodnutí z jiných důvodů, než které uplatňuje žalobce v případě areálu Sázava.

V odůvodnění uvedeného rozhodnutí Nejvyšší správní soud uvádí, že stavební úřad může na základě zákona do realizace vlastnického práva autoritativně zasáhnout, a tím toto základní právo omezit, ovšem jen z důvodů specifikovaných ve stavebním zákoně, jimiž jsou ohrožení veřejného zájmu a práv jiných osob. Z uvedeného judikátu tak neplyne, že by byl správní orgán povinen schválit odstranění jakékoliv stavby, o které stavebník požádá, bez ohledu na oprávněné zájmy vlastníků sousedních nemovitých věcí.

10. Pokud žalovaný uvádí, že s ohledem na ústavní ochranu vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) jako jednoho ze základních lidských práv nelze až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá-li na tom zájem a chce-li ji odstranit, pak žalobce má za to, že v případě objektu Sázava je zde právě důležitý veřejný zájem na tom, aby stávající poměry byly zachovány.

Přestože žalovaný sám cituje ustanovni přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, podle které *z hlediska limitů rozvoje je zde možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury (oddíl 8 odst. 3)*, z odůvodnění napadeného rozhodnutí není patrné, že by se žalovaný vypořádal s rozporem mezi uvedeným požadavkem a záměrem stavebníka na odstranění stavby.

Žalovaný dále ironizuje odvolací námitky, když uvádí, že skutečnost, že odvolatel *nebude mít supermarket v blízkosti bydliště*, nelze považovat za nesoulad s veřejným zájmem.

Námitky žalobce však směřují proti pravděpodobnému znehodnocení urbanistické struktury sídliště, nikoliv proti pouhému odstranění jedné z mnoha provozoven, nacházejících se v objektu areálu Sázava. Navíc pokud i zde žalovaný uvádí, že stavebník údajně hodlá koordinovat odstranění objektu Sázava s výstavbou nového objektu, platí to, co žalobce uváděl výše, tj. že k dnešnímu dni nebylo vydáno pravomocné povolení o výstavbě nového objektu, tudíž taková argumentace žalovaného je spekulativní a nepodložená.

11. Žalovaný dále v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádí, že žalobcem namítané požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům.

Žalobce však ve svých námitkách a odvolání neakcentoval zatížení okolí v průběhu stavby. Pohoda bydlení je dána kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, mezi něž patří i zajištění služeb a občanské vybavenosti v daném místě. Vypořádání se žalovaného s uvedenou námitkou žalobce se tak mýlí s věcným vymezením této námitky.

Navíc sám žalovaný ve svém rozhodnutí (str. 34) uvádí, že za jedno z kritérií pohody bydlení v dané lokalitě považovat rovněž dostupnost občanské vybavenosti v místě stavby. Pokud následně záměr odstranění stávajícího objektu ospravedlňuje údajným budoucím vznikem stavby bytového domu s vybaveností komerčního charakteru v parteru, pak žalobce znovu namítá, že k dnešnímu dni nebylo vydáno pravomocné povolení o výstavbě nového objektu, tudíž taková argumentace žalovaného je spekulativní a nepodložená.

Poukaz na možnou budoucí výstavbu, jejíž povolení žalovaný neposuzoval, a která nebyla pravomocně povolena se objevuje mimo již výše zmíněné pasáže ještě na několika dalších místech odůvodnění napadeného rozhodnutí (např. str. 35, str. 36 napadeného rozhodnutí), a je tak de facto stěžejním argumentem žalovaného, který ovšem postrádá relevanci, pokud, jak je již výše uvedeno, do současné doby nebylo rozhodnuto o povolení další výstavby na pozemcích stavebníka.

Důkaz: správním spisem Městské části Praha 12 zn. OVY/14035/2019/Nv

C.

Rozsah a důvodnost napadení napadeného rozhodnutí žalovaného správní žalobou:

Žalobce napadá napadené rozhodnutí v plném jeho rozsahu.

D.

Doklad o včasnosti podání žaloby:

Napadené rozhodnutí žalovaného bylo zveřejněno na úřední desce od 12.8.2021 do 27.8.2021, tj. ke dni 27.8.2021 se považovalo za doručené všem účastníkům řízení a osobám uvedeným v § 27, odst. 2 stavebního zákona. Má se tak za to, že napadené rozhodnutí tak bylo žalobci doručeno formou veřejné vyhlášky ke dni 27.8.2021.

Lhůta pro podání žaloby v trvání dvou měsíců, stanovená v § 72 odst. 1 s. ř. s. tak běží do 27.10.2021. Tato žaloba je tak podávána v zákonné lhůtě.

E.

Návrh výroku rozsudku:

S ohledem na výše uvedené, kdy se žalovaný nevypořádal s námitkami žalobce uvedenými v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu o povolení odstranění stavby objektu Sázava, a kdy žalovaný své odůvodnění napadeného rozhodnutí založil na nepodložené spekulaci o možné budoucí výstavbě na předmětných pozemcích, žalobce navrhuje, aby soud napadené rozhodnutí

z r u š i l

jako předčasné a neodůvodněné.

Žalobce má zároveň za to, že stavební úřad by měl následně řízení o povolení odstranění stavby přerušit až do doby, kdy bude postaveno na jisto, zda-li stavebník uspěje se svým záměrem nové stavby na předmětných pozemcích, a to i s ohledem na samotným žalovaným tvrzenou nutnou koordinaci, která ovšem bez pravomocného rozhodnutí o případném následném stavebním záměru není možná.

F.

Návrh na přiznání odkladného účinku žalobě

S ohledem na to, že napadené rozhodnutí žalovaného je pravomocné, a stavebníkovi tak nic nebrání provést odstranění předmětné stavby objektu Sázava, a tím trvale a nevratně znehodnotit urbanistickou strukturu sídliště Modřany, navrhuje žalobce ve smyslu ustanovení § 73, odst. 2 soudního řádu správního, aby soud po vyjádření žalovaného přiznal žalobě

odkladný účinek,

neboť výkon a následky napadeného rozhodnutí by pro žalobce znamenaly nepoměrně větší újmu, než jaká přiznáním odkladného účinku může vzniknout stavebníkovi či jiným osobám. Zákonná podmínka, podle které nemá být přiznání odkladného účinku v rozporu s důležitým veřejným zájmem je splněna, neboť v dosavadním řízení nebylo tvrzeno ani prokazováno, že by odstranění objektu Sázava bylo v jakémkoliv veřejném zájmu.

V zastoupení žalobce,

Mgr. Štěpán Janáč
advokát