

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

Nejvyššímu správnímu soudu
Moravské náměstí 6
Brno

Městský soud v Praze č. j. 5 A 110/2021- 131

V Praze dne 24.11.2024

Kasační stížnost

proti rozsudku Městského soudu v Praze ve věci žaloby na přezkoumání rozhodnutí správního orgánu podle § 65 a násl. s. ř. s., o přezkoumání rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 10. 8. 2021, č.j. MHMP 994854/2021

Žalobce:

Společenství vlastníků Angelovova 3166 - 3171, IČO 75107961, Angelovova 3169/7, 143 00 Praha 4-Modřany,

zastoupen: **Mgr. Štěpánem Janáčem, advokátem**, se sídlem Na Poříčí 1041/12, 11000 Praha 1, reg. u ČAK pod č. 13258

Žalovaný:

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, se sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Rozsudek napadený kasační stížností:

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21.10.2024, č. j. 5 A 110/2021- 131

SOP za podanou kasační stížnost bude zaplacen na výzvu soudu

Žalobci byl dne 9.11.2024 prostřednictvím jeho právního zástupce doručen rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 21.10.2024, č. j. 5 A 110/2021- 131 , kterým soud zamítl žalobu proti rozhodnutí žalovaného Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, ze dne 10. 8. 2021, č.j. MHMP 994854/2021, kterým bylo potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12 ze dne 17. 8. 2020, č. j. OVY/14035/2019/Ve, o povolení odstranění stavby areálu Sázava.

Proti uvedenému rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21.10.2024, č. j. 5 A 110/2021- 131 podává žalobce v zákonné lhůtě

k a s a č n í s t í ž n o s t .

I.

Rekapitulace výchozích skutečností

1. Žalobce - Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 (dále též „SVJ“ či „SVJ Angelovova“), je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu 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 a uvedených pozemků, v k.ú. Modřany, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 je navíc vlastníkem pozemku p.č.: 4400/224, v k.ú. Modřany, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 9599.
2. 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. Rílská, 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.

3. 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 Rosolanka, 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.
4. 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 podal žalobu k Městskému soudu v Praze. neboť má za to, že skutkový stav, ze kterého žalovaný vychází, nebyl dostatečně zjištěn a rozhodnutí je též věcně nesprávné a nezákonné pro rozpor s obecně závaznými právními předpisy.

II.

Odůvodnění kasační stížnosti

IV. 1 Námitky procesního charakteru

IV.1.1 Námitka nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí

Žalobce v rámci žaloby namítal, že v napadeném rozhodnutí žalovaného absentují skutková zjištění k jeho závěru, že „*záměrem stavebníka není pouze odstranění předmětného objektu Sázava, nýbrž i výstavba nového bytového objektu s parterem komerčního charakteru*“. Žalovaný námitku zamítl jako nedůvodnou, současně ovšem žalovaný v napadeném rozhodnutí opakovaně (viz např. str. 36 napadeného rozhodnutí) uvedl, že budoucí stavební záměr neposuzoval, neboť uvedené není předmětem řízení o odstranění stavby.

Městský soud v Praze v tomto ohledu pouze odkázal na str. 29 a 36 napadeného rozhodnutí, o kterém uvedl, že v v uvedených bodech údajně žalovaný vysvětlil, že k uvedenému tvrzení dopěl na základě předloženého materiálu - Souhrnné technické zprávy, konkrétně bodů B. 1. g) „Věcné a časové vazby - podmiňující, vyvolané, související investice“ a bodu B. 4. a) STZ „*Úpravy terénu a řešení vegetace po odstranění stavby - Terénní úpravy po odstranění stavby*“, kdy v těchto bodech je uvedeno, že „*Věcně a časově bude demolice koordinována s výstavbou nového objektu.*“

Soud se však nevypořádal s námitkou žalobce, podle které žalovaný ve svém rozhodnutí 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 stavebníku byl jakýkoliv konkrétní stavební záměr povolen pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu. Tvrzení 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, které v době rozhodnutí ještě nebylo vydáno. 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.*“ což nekoresponduje s údajným záměrem na výstavbu nové budovy na předmětných pozemcích.

Soud se s uvedenou námitkou žalobce nevypořádal, neboť nevyložil, z jakého důvodu považoval za správný závěr odvolacího správního orgánu, který ve svém rozhodnutí postavil na jisto, že na předmětných pozemcích bude žadatel stavět nový bytový objekt, aniž by však o umístění takového objektu bylo v době rozhodnutí žalovaného vydáno pravomocné správní rozhodnutí.

Tím spíše pak tato žalobní námitka nabývá na významu nyní v situaci, kdy napadené rozhodnutí o povolení odstranění stavby areálu Sázava bylo zrušeno rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 21.10.2024, č.j. 5 A 111/2021- 115.

Tvrzení soudu, že „*je přesvědčen, že existence souběžného řízení o umístění stavby musela být žalovanému známa i z úřední povinnosti*“ pak dle názoru žalobce není relevantní, neboť za podstatné lze považovat pouze zdali bylo o umístění novostavby pravomocně rozhodnuto či nikoliv, a s ohledem na rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 21.10.2024 č.j. 5 A 111/2021- 115 je pravděpodobné, že dojde podobným způsobem i k přezkumu rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12, odbor výstavby ze dne 17.5.2023 zn. OVY/37620/2019/Št Čj: P12 3625/2023 OVY a návazujícího rozhodnutí Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Odbor stavebního řádu, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, 110 01, ze dne 6.5.2024, č.j. MHMP 620805/2024 Sp. zn.: S-MHMP 1825954/2023/STR, neboť bez pravomocného rozhodnutí o odstranění stavby pozbývá rozhodnutí o umístění novostavby věcného opodstatnění a vykonatelnosti.

IV.1.2 Nenaplnění podmínky § 128 odst. 2 stavebního zákona (dotčení třetích osob)

Soud v odůvodnění napadeného rozsudku odkázal na rozsudek NSS sp. zn. 7 As 54/2010, kde Nejvyšší správní soud zdůraznil prioritu soukromého vlastnického práva před ingerencí státu, mající za důsledek, že až na výjimky dané důležitým veřejným zájmem nelze nikoho nutit, aby zachoval svoji stavbu, nemá-li na tom zájem a chce-li ji odstranit, a to ať již z jakýchkoli důvodů, soud akceptoval stanovisko žalovaného, který v odůvodnění odvolacího rozhodnutí uvedl, 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 poukazoval na ústavní právo vlastníka objektu, nicméně již nespecifikoval, o jaké konkrétní ústavní právo se má jednat.

Žalobce namítá, že 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 má 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. Podle 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 nepřípustné užívat vlastní věc nebo s ní nakládat takovým způsobem, který

narušuje nebo ohrožuje oprávněné zájmy jiných osob nebo veřejný zájem. Žalobce poukazoval na veřejný zájem na určitému 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) 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 nepřípustným výkonem vlastnického práva, porušujícím výše uvedené ustanovení čl. 11, odst. 3 LZPS.

Soud se ve svém odůvodnění s uvedenými žalobními námitkami dostatečně nevypořádal, když pouze paušálně uvedl, že posuzované věci žalovaný neshledal existenci důležitého veřejného zájmu.

Podle § 128, odst. 2 stavebního zákona stavební úřad povolí odstranění stavby jen za podmínky, že se záměr se nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů. Žalobce má za to, že v daném případě se však záměr stavebníka třetích osob významně dotýká, jen žalobce reprezentuje více než sto dotčených vlastníků bytů na sousedním pozemku, podmínka uvedená v § 128, odst. 2 stavebního zákona tak splněna není. Pokud soud akceptoval názor žalovaného, že údajně 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.

IV.2 Zásah do stabilizovaného území

Žalobce namítal, že povolením odstranění objektu Sázava dojde ke změně urbanistické struktury sídliště a nemožnosti uplatnit námitky týkající se dosavadní urbanistické struktury území.

Soud v odůvodnění uvedl, že v rámci hodnocení souladu budoucího záměru s urbanistickou strukturou bude provedeno srovnání plochy záměru s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, a to v rámci tzv. širšího okolí záměru.

Uvedené odůvodnění není dle názoru žalobce relevantní, neboť za podstatné lze považovat pouze zdali bylo o umístění novostavby pravomocně rozhodnuto či nikoliv, a s ohledem na rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 21.10.2024 č.j. 5 A 111/2021- 115, kterým bylo zrušeno pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby, je pravděpodobné, že dojde podobným způsobem i k přezkumu rozhodnutí stavebního úřadu o povolení umístění stavby, neboť bez pravomocného rozhodnutí o odstranění stavby pozbývá rozhodnutí o umístění novostavby věcného opodstatnění a vykonatelnosti.

IV.3 Prohloubení deficitu občanské vybavenosti území, narušení veřejného zájmu, zásah do pohody bydlení

1.

Žalobce se neztotožňuje se závěrem žalovaného, aprobevaného soudem v rámci napadeného rozsudku, podle kterého námitky, týkající znehodnocení urbanistické struktury sídliště Modřany jsou nedůvodné, odůvodněné poukazem na to, že 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.

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.

Stávající objekt Sázava je jednopodlažní stavba občanské vybavenosti, umístěná v centru sídliště Modřany, vzniklého v 80. letech minulého století. V současné době objekt slouží svému účelu, nachází se v něm větší množství provozoven. 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 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 zákl. potřeb vlastníků bytových domů 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. Objekt Sázava tak má svoji nezastupitelnou funkci pro život obyvatelů sídliště. Jeho případným nahrazením stavbou primárně bytového domu by došlo k negativnímu ovlivnění životních podmínek obyvatel v širším okolí objektu, kteří by byli nuceni zajišťovat si denní nákupy ve vzdálených nákupních střediscích.

Prohloubení deficitu služeb, obchodů a občanské vybavenosti v případě demolice objektu Sázava by došlo 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 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.

Soud dále odůvodnění napadeného rozsudku uvedl, že předmětné námitky žalobce nepřipouští z důvodu nedostatku aktivní legitimace na straně žalobce, když společenství vlastníků jednotek se může stát účastníkem tehdy, mohou-li být přímo dotčeny společné části spravované společenstvím, přičemž podle soudu společenství vlastníků jednotek může být stavebním záměrem dotčeno pouze v případě, pokud stavební záměr může přímo zasáhnout společné části nemovitosti spravované společenstvím a žaloba neobsahuje žádná konkrétně prokazatelná tvrzení, z nichž by byl patrný přímý vliv stavebního záměru na společné části domu a pozemku ve správě žalobce.

S uvedeným názorem soudu žalobce nesouhlasí, neboť pod správu společných částí domu lze zahrnout vše, co bytovému domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení, tj. lze zde zahrnout i jednání společenství, směřující k ochraně vlastníků jednotek před nepříznivými důsledky stavebních záměrů včetně daného záměru na odstranění stavby, která je v daném případě určena výlučně pro uspokojování potřeb obyvatel sídliště, což plyne z jejího kolaudačního určení, jejího umístění, a i z faktického dosavadního využití stavby, ve které se nacházejí výlučně jen provozovny určené pro zajišťování základních potřeb obyvatel sídla (potraviny, restaurace, rychlé občerstvení, kadeřnictví, večerka) a které neplní žádnou jinou (např. bytovou) funkci.

Závěr soudu, že na základě žalobních tvrzení žalobce neshledal, že by stavebním záměrem mohla být přímo dotčena jeho práva a byl by tedy aktivně procesně legitimován k podání této žalobní námítky, je tak dle názoru žalobce závěrem nesprávným.

K tomuto žalobce doplňuje zápis ze shromáždění žalobce ze dne 8.11.2023, ze kterého je patrné, že vlastníci jednotek pověřili žalobce jakožto právnickou osobou k veškerým jednáním za účelem zamezení záměru výstavby nadrozměrného objektu na místě areálu Sázava, včetně záměru na odstranění stavby areálu. (viz bod 5. zápisu, str. 3) Pokud tedy soud při ústním jednání provedl z vlastní iniciativy důkaz konstatováním obsahu stanov žalobce, a konstatoval, že v něm údajně uvedené zmocnění není obsaženo, pak soud mohl stejným způsobem provést uvedený zápis ze shromáždění, který je stejně jako stanovy zveřejněn a plně dostupný ve sbírce listin obchodního rejstříku.

Důkaz: zápis ze shromáždění vlastníků žalobce ze dne 8.11.2023

Žalobce - Společenství vlastníků Angelovova 3166–3171 je navíc přímým vlastníkem pozemku p.č.: 4400/224, v k.ú. Modřany, obec Praha, jedná se o pozemek kolem bytového domu č.p. 3166–3171.

Dle názoru žalobce soud svým rozhodnutím vyjádřil podporu vývoje prostředí, který by vedl ke znehodnocení urbanistického celku sídliště, pokud by bez náhrady došlo k odstranění areálu Sázava, určeného výlučně k uspokojování potřeb obyvatel sídla, plnění výlučně této funkce, umístěním nadrozměrné stavby bytového domu na pozemek namísto stávajícího přízemního objektu služeb, navíc převyšující úroveň okolní zástavby, tj. stavbu o několikanásobku objemu stávajícího objektu

III.

Návrh rozhodnutí Nejvyššího správního soudu

Na základě výše uvedených skutečností má žalobce za to, že Rozsudek Městského soudu v Praze **ze dne 21.10.2024, č. j. 5 A 110/2021- 131** je rozhodnutím nesprávným, proto žalobce navrhuje, aby jen Nejvyšší správní soud

z r u š i l ,

a uložil Městskému soudu v Praze, aby o věci znovu jednal a rozhodl.

V zastoupení žalobce,

Mgr. Štěpán Janáč, advokát