



Sp.zn.: S-MHMP 1638130/2014/SUP/So/Hn

V Praze 16.3.2015

Č.j.: MHMP 423446/2015

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu, jako odvolací správní orgán, příslušný dle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podali

Mgr. Michal Broža, nar. 13.5.1965, Musílkova 488/12, 150 00 Praha 5-Košíře,
zast. Mgr. Viktorem Klímou advokátem, IČO 72013427, Melantrichova 477/20,
110 00 Praha 1, a

Společenství vlastníků jednotek Rezidence Musílkova č.p. 488, Praha 5, IČO 72035692,
Musílkova 488/12, 150 00 Praha 5-Košíře,
které zastupuje Mgr. Viktor Klíma advokát, IČO 72013427, Melantrichova 477/20,
110 00 Praha 1,

(dále též odvolatelé) proti rozhodnutí, které vydal Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury (dále též stavební úřad), pod spis. zn. **OSI. Koš. p. 548-69883/13-Šev-R** ze dne **12.5.2014** a jehož předmětem je

povolení změny stavby bytového domu s nebytovými prostory vč. napojení inženýrských sítí, na pozemcích č. parc. 548, 2063 v k. ú. Košíře, ul. Tůmova, Praha 5, před jejím dokončením, rozhodl podle § 92 odst. 1 správního řádu takto:

I. Odvolání Mgr. Michala Broži, zast. Mgr. Viktorem Klímou, proti rozhodnutí stavebního úřadu spis. zn. **OSI. Koš. p. 548-69883/13-Šev-R** ze dne **12.5.2014**, se zamítá jako **o p o ž d ě n ě**.

II. Odvolání Společenství vlastníků jednotek Rezidence Musílkova č.p. 488, Praha 5, proti rozhodnutí stavebního úřadu spis. zn. **OSI. Koš. p. 548-69883/13-Šev-R** ze dne **12.5.2014**, se zamítá jako **n e p ř í p u s t n ě**.

Odůvodnění:

Stavební úřad vydal dne 12.5.2014 pod spis. zn. OSI. Koš. p. 548-69883/13-Šev-R rozhodnutí, kterým dle § 118 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stavebníku, společnosti povolil změnu uvedené stavby před jejím dokončením.

Citované rozhodnutí bylo napadeno společným odvoláním Mgr. Michala Broži a Společenství vlastníků jednotek Rezidence Musílkova č.p. 488, Praha 5 (dále též společenství), oba zast. Mgr. Viktorem Klímou, advokátem, které bylo doručeno Úřadu městské části Praha 5 dne 13.10.2014. Stavební úřad předložil toto odvolání odvolacímu správnímu orgánu, a to odvolání Mgr. Michala Broži jako opožděné a odvolání společenství jako nepřípustné. Odbor stavební a územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen MHMP) nejprve ověřil, zda bylo uvedené odvolání podáno účastníky řízení a zda je včasné.

Ze spisového materiálu vyplývá, že předmětná stavba bytového domu (BD) včetně přípojek kanalizace, vody, plynu, elektřiny a telefonu byla umístěna rozhodnutím stavebního úřadu zn. OUR. Koš. p.548-81406-Vei-UR ze dne 25.9.2007. Odvolání Ing. Emila Paula a Evy Paulové, Lubomíra Pospíšila a Marie Pospíšilové bylo rozhodnutím o odvolání č.j. S-MHMP 115427/2008/OST/Če ze dne 12.5.2008 zamítnuto a rozhodnutí stavebního úřadu potvrzeno (právní moc 2.6.2008).

Stavba BD byla povolena podle § 117 stavebního zákona autorizovaným inspektorem, Ing. Janou Hejnalovou, ev. č. 0056 dne 17.9.2009, doručeno na stavební úřad dne 30.9.2009 pod č.j. 3665.

Dle výroku nyní napadeného rozhodnutí změna stavby spočívá v:

- změně umístění $\pm 0,000$ z výšky 250,86 m n.m na 251,02 m n.m. B.p.v., maximální výška objektu bude stávající, objekt nepřesahuje výšku 269,66 m n.m. *(změna vyplynula z geodetického zaměření skutečného stavu pozemku č. parc. 548 k.ú. Košíře)*
- změně počtu a složení bytů, původně 2x ateliér, 8x byt do 100 m² užitné plochy, nyní 2x ateliér, 6x byt do 100 m² užitné plochy a 1x byt nad 100 m² užitné plochy, ve fasádách provedeny drobné posuny oken a úpravy velikosti (posuny v rádech cm), změně počtu okenních otvorů – západní fasáda zvětšování oken, východní fasáda zmenšení (žádné z oken do obytných místností nebude zmenšeno pod min. požadavky na denní osvětlení daných místností), upravena koncepce větrání (původně podtlakové s infiltrací u oken nově podtlakové řešení s přivětráním do bytu akustickými štěrbinami Bristec v oknech obytných místností až k prostorům WC, zde je umístěn ventilátor s nepřetržitým provozem)
- v 1.PP - dispoziční úprava západní stěny garáží /nově dodržuje v celém svém průběhu 2 metrový odstup od hranice parcely, dále dle změny skladby bytů a dispozic – výměr užitných ploch je nově navrhován počet parkovacích stání 11 místo původních 12 (řešeno ubráním jednoho jednoduchého parkovacího zakladače)
- 1.NP - dispoziční úprava, přesun pozice kotelny a místnosti pro umístění sběrných nádob na komunální odpad, změna dispozice projekčního ateliéru č. 1.01
- 2.NP - drobné posuny příček přesun komínového tělesa
- 3.NP - drobné posuny příček přesun komínového tělesa
- 4.NP - převzata nově dispozice 3.NP, ruší se mezonetový byt
- 5. – 6. NP - nová dispozice mezonetového bytu, ruší se dva mezonetové byty
- střecha upravena dle návaznosti úprav v podlažích 5. – 6. NP.

Pokud jde o **odvolání Mgr. Michala Broži**, právní zástupce obou odvolatelů v odvolání mj. uvedl, že oba odvolatelé *činí coby účastníci řízení prohlášení o svém vstupu do řízení vedeného nadepsaným správním orgánem pod č.j. OSI.Koš.p.548-69883/13-Šev-R*, tj. do řízení o odvolání proti napadenému rozhodnutí v dané věci.

Ze spisového materiálu je zřejmé, že Mgr. Michal Broža je jako vlastník bytové jednotky č. 488/12, spoluvlastníkem objektu č.p. 488 na pozemku č. parc. 545, zapsané na LV č. 1138,

vše v k. ú. Košíře. Z podkladů založených ve spisu, zejména z oznámení o zahájení řízení o změně stavby před jejím dokončením a z obsahu napadeného rozhodnutí lze zcela nepochybně ověřit, že s vlastníkem uvedené stavby sousedící s navrhovanou změnou stavby, bylo jako s účastníkem ve smyslu § 27 odst. 2 správního řádu v dané věci jednáno. Uvedené písemnosti, tj. oznámení o zahájení řízení a rozhodnutí ve věci byly dle § 144 odst. 2 správního řádu doručovány veřejnou vyhláškou na úřední desce po dobu 15 dnů, a to s ohledem na velký počet účastníků řízení. Vymezením naplnění podmínky pro doručování veřejnou vyhláškou z důvodu velkého počtu účastníků se stavební úřad v napadeném rozhodnutí (str. 4) dostatečným způsobem vypořádal, když u jednotlivých staveb a pozemků sousedících s navrhovanou změnou stavby uvedl počet jejich spoluvlastníků, tj. 79 účastníků řízení, který mnohonásobně převyšuje limitující počet pro tento postup – více jak 30 účastníků. Odvolací správní orgán neshledal v tomto směru pochybení. Odvolatelem namítaná absence správního uvážení o důvodech aplikace tohoto způsobu doručování je zcela irelevantní. Podmínky pro takový postup zcela jednoznačně vymezuje zákon, konkrétně § 144 správního řádu a stavební úřad v dané věci se od tohoto zákonného postupu neodchýlil. Polemika odvolatele o rozporu tohoto způsobu doručování s Úmluvou o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí vyhlášena pod č. 124/2004 Sb. m.s. jako Aarhuská úmluva, je pro posouzení věci zcela bez právního významu.

V případě řízení s velkým počtem účastníků (dle § 144 odst. 1 správního řádu více jak 30 účastníků) se jedná o zvláštní typ správního řízení, které se vyznačuje zejména širším využitím doručování písemností prostřednictvím veřejné vyhlášky, které je při počtu účastníků řízení v rozsahu několika desítek odůvodněno principem procesní ekonomie, kterým jsou ovládána všechna správní řízení.

Odvolatel rovněž v odvolání uvedl, že *odvolání podává v zachované lhůtě dle § 84 odst. 1 správního řádu, jelikož coby osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí ji 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, přičemž okamžik, jímž došlo k započetí běhu odvolací lhůty nastal v daném případě dne 15.9.2014, kdy právní zástupce odvolatele Mgr. Broží nahlédl do příslušného správního spisu, jenž je v dané věci nadepsaným správním úřadem veden.*

Ze správního spisu rovněž vyplývá, že napadené rozhodnutí bylo vyvěšeno na úřední desce dne 14.5.2014 a sejmuto dne 30.5.2014. Účastníkům řízení v dané věci bylo tedy řádně oznámeno v souladu se zákonem. Nelze se ztotožnit s tvrzením odvolatele, že mu rozhodnutí nebylo oznámeno. Nic na tom nemění ani podrobný rozbor odvolatelovy negace tohoto způsobu doručování.

Posledním dnem pro podání odvolání bylo pondělí 16.6.2014. Vzhledem k tomu, že odvolání Mgr. Michala Broží bylo Úřadu městské části Praha 5 doručeno dne 13.10.2014, jde o **opožděné odvolání**.

Pokud jde o **odvolání Společenství vlastníků jednotek Rezidence Musílkova č.p. 488, Praha 5**, odvolací správní orgán uvádí:

Bytový dům č.p. 488 v k. ú. Košíře byl prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, rozdělen na jednotky bytové a nebytové. Jednotliví vlastníci jednotek podle velikosti jednotky jsou současně spoluvlastníky budovy (stavby), popř. pozemku. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek, jakož i spoluvlastnictví ke společným částem budovy upravoval zákon o vlastnictví bytů, podle něž vzniklo společenství vlastníků jednotek, jakožto právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat

se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům. S účinností nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (NOZ) se právní úprava společenství vlastníků jednotek přesunula přímo do nového občanského zákoníku, jenž zároveň ruší vzorové stanovy. Těmi se dosud řídí právní poměry společenství vlastníků jednotek do doby, než si schválí vlastní stanovy. S novými vzorovými stanovami přitom nová právní úprava nepočítá. NOZ používá na místo dosavadního pojmu „společenství vlastníků jednotek“ legislativní zkratku „společenství vlastníků“. Společenství vlastníků je i podle nové právní úpravy považováno za právnickou osobu, má nadále vlastní právní způsobilost. Tato způsobilost je v NOZ, shodně jako dříve, pozitivně omezena pouze na jednání, která souvisí se zajišťováním správy domu a pozemku. Pouze v mezích tohoto účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem a právně jednat s vlastníky jednotek i se třetími osobami (§ 1194 odst. 1 NOZ).

Negativně je způsobilost společenství omezena tak, že společenství vlastníků nesmí podnikat nebo se podílet na podnikání či jiné činnosti podnikatelů, ani být jejich společníkem nebo členem. Současně se stanoví, že k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, nebo se zaváže podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, se nepřihlíží. Výslovně je naopak konstatována možnost společenství vlastníků se sdružovat, a to buď s jiným společenstvím ke spolupráci při naplňování svého účelu, nebo v právnických osobách působících v oblasti bydlení. Zavázat se však společenství může pouze k poskytnutí členského vkladu nebo členských příspěvků. Opět je tak kladen důraz na ochranu vlastníků jednotek před možnými závazky společenství, které může nabývat majetek a nakládat s ním pouze při naplňování svého účelu, jímž je správa domu a pozemku.

Obsah pojmu správa domu a pozemku je v nové právní úpravě vymezen na úrovni zákonného předpisu (a nejen vzorovými stanovami vydanými ve formě nařízení). V současné době se správou domu rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu. NOZ používá přesnější a zároveň obecné vymezení, které může pojmut celou škálu nejrůznější činnosti. Správa domu a pozemku má tak zahrnovat vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu má zahrnovat i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v podobě účinné od 1.1.2013, vymezuje účastníky stavebního řízení (podle § 118 odst. 3 stavebního zákona se na řízení o změně stavby před jejím dokončením přiměřeně vztahují ustanovení o stavebním řízení) speciálně, resp. odchýlně od obecné právní úpravy ve správním řízení. Vymezení okruhu účastníků stavebního řízení je obsaženo v § 109 stavebního zákona. Podle odst. 1 písm. e) *je mj. účastníkem stavebního řízení vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno*. Z dikce tohoto ustanovení je zřejmé, že přímé dotčení vlastnického práva v sobě kumuluje primární předpoklad, a to, že se jedná o vlastníka nemovitosti sousedící s navrhovanou stavbou. Společenství, jak je již výše uvedeno, se stávalo účastníkem pouze takového stavebního řízení, jehož předmětem byl stavební záměr, který měl být uskutečněn na domě, ve kterém společenství vykonávalo správu společných částí domu (podle stavebního zákona ve znění účinném do 31.12.2012), nikoliv společenství bytového domu sousedícího s povolovanou stavbou.

Podle § 1196 NOZ *společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.*

Je tedy nepochybné, že toto je jediný případ, kdy společenství ze zákona zastupuje vlastníky jednotek. Argumentace odvolatele je proto v této souvislosti právně nedůvodná. Lze tedy shrnout, že společenství nemůže být nositelem jiných práv, než těch, která se týkají správy společných částí domu, a práva, která nesouvisí zejména se správou společných částí domu, není způsobilá vykonávat. To znamená, že společenství nemůže vystupovat jako nositel těchto jiných práv v řízení před správními orgány a domáhat se zde jejich ochrany. V daném případě odvolatel vstoupil do pozice svých členů a mimo rámec právní způsobilosti, kterou mu zákon o vlastnictví bytů, resp. nyní NOZ, přiznává. Pouze ten, kdo má postavení účastníka řízení, je oprávněn hájit svoje subjektivní práva. Práva a povinnosti jiné osoby lze hájit jen na základě zmocnění k zastupování. Jestliže jednotliví členové, tj. vlastníci jednotek, měli za to, že byli vydáním napadeného rozhodnutí dotčeni na výkonu svých vlastnických práv dotčení, mohli se v řízení o změně stavby před jejím dokončením těchto práv domáhat sami.

Správní řád připouští, aby *osoba, která byla účastníkem řízení, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, mohla dle ust. § 84 odst. 1 správního řádu podat odvolání v subjektivní lhůtě 30 dnů, a to 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 byl oznámil (neplatí pro účastníky uvedené v § 27 odst. 1).* V daném případě ze všech výše uvedených skutečností vyplývá, že společenství není osobou, které by svědčilo v řízení o změně stavby před jejím dokončením postavení účastníka, a proto požadavek na vstup do řízení jako opomenutý účastník, nemá oporu v zákoně, a to nejen v ust. § 84 odst. 1 správního řádu, ale ani v NOZ a ani v ust. § 109 stavebního zákona (ve vazbě na ust. § 118 stavebního zákona). Jde proto v případě **společenství o odvolání nepřipustné.**

Dle ust. § 92 věty první správního řádu *odvolací správní orgán opožděné nebo nepřipustné odvolání zamítne.* S ohledem na tuto skutečnost tedy rozhodl odvolací správní orgán tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání.

Dle ust. § 92 věty druhé a násl. správního řádu *jestliže rozhodnutí již nabylo právní moci, odvolací správní orgán následně zkoumá, zda nejsou dány předpoklady pro přezkoumání rozhodnutí v přezkumném řízení, pro obnovu řízení nebo pro vydání nového rozhodnutí. Shledá-li předpoklady pro zahájení přezkumného řízení, pro obnovu řízení nebo vydání nového rozhodnutí, posuzuje se opožděné nebo nepřipustné odvolání jako podnět k přezkumnému řízení nebo žádost o obnovu řízení nebo žádost o vydání nového rozhodnutí.*

Přezkumné řízení je mimořádným opravným prostředkem, na který není právní nárok. V souladu s ust. § 94 správního řádu *v přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.*

Rovněž obnova řízení a nové rozhodnutí jsou mimořádnými opravnými prostředky. Řízení ukončené pravomocným správním rozhodnutím se na návrh účastníka řízení obnoví z důvodů uvedených v ust. § 100 odst. 1 správního řádu, pokud tyto důvody mohou odůvodňovat jiné řešení otázky, která byla předmětem rozhodování. Výčet je taxativní, z jiných důvodů nelze obnovu řízení povolit nebo nařídit.

Podle výše uvedených kritérií bude předmětné rozhodnutí přezkoumáno a o výsledku přezkoumání budou odvolatelé vyrozuměni samostatným opatřením.

Poučení o odvolání:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

otisk úředního razítka

Ing. Markéta Vacínová
vedoucí oddělení metodiky
odboru stavebního a územního plánu

Obdrží:

I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatelé, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou:

1. T.L.S property investment a.s., IDDS: fdagpgs
sídlo: Karlovo náměstí č.p. 557/30, 120 00 Praha 2
zastoupení pro: SIANT BUILDING s.r.o., Karla Engliše 3221/2, 150 00 Praha 5
2. Mgr. Viktor Klíma advokát, IDDS: kufg9zu
místo podnikání: Melantrichova č.p. 477/20, 110 00 Praha 1
zast. pro: Mgr. Michal Broža, Musílkova 488/12, 150 00 Praha 5
zast. pro: Společenství vlastníků jednotek Rezidence Musílkova č.p. 488, Praha 5

II. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 2 správního řádu, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou
veřejnou vyhláškou na úřední desce po dobu 15 dnů:

3. Magistrát hlavního města Prahy, úřední deska, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1

III. ostatní:

5. Úřad městské části Praha 5, úřední deska, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 – **pouze pro informaci**
6. Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, IDDS: yctbyzq
sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

IV. na vědomí: MHMP SUP - spis