



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Naděždy Řehákové a soudců Mgr. Martina Kříže a JUDr. Ivanky Havlíkové v právní věci žalobce: **e-support s.r.o.**, se sídlem Praha 5 – Smíchov, Na Cihlářce 3177/30, IČ: 27415970, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2, za účasti této osoby zúčastněné na řízení: AHOLD Czech Republic, a.s., se sídlem Brno, Slavičkova 827/1a, zast. JUDr. Mojmírem Ježkem, Ph.D., advokátem se sídlem Praha 1, Betlémské nám. 6, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5.10.2009, č.j. S-MHMP-334814/2009/OST/So/Čv

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního ze dne 5.10.2009, č.j. S-MHMP-334814/2009/OST/So/Čv se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku náhradu nákladů řízení ve výši 2.000,- Kč.**
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í:

Rozhodnutím označeným v záhlaví tohoto rozsudku (dále jen „napadené rozhodnutí“) žalovaný podle § 92 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zamítl jako nepřijatelné odvolání žalobce proti rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 5 ze dne 12.1.2009 č.j. Vys. Sm. p. 2483/6-4625/08 De-R, jímž byla k žádosti stavebníka, společnosti AHOLD Czech Republic, a s., povolena stavba - stavební úpravy budovy bez č.p. na pozemku č. parc. 2483/6

v k. ú. Smíchov, ulice Na Cihlářce 32, Praha 5. V odůvodnění napadeného rozhodnutí žalovaný uvedl, že rozhodnutí správního orgánu I. stupně napadl žalobce podáním ze dne 22.1.2009, kterým jako vlastník objektu č.p. 3177 v k. ú. Smíchov ve „vyjádření účastníka správního řízení“ oznamuje účast v uvedeném stavebním řízení a které zároveň obsahuje „odvolání účastníka řízení“ proti stavebnímu povolení. Pro případ, že by odvolání nebylo posouzeno jako včasné, má být dle žalobce považováno za návrh na obnovu řízení a pro případ, že by bylo posouzeno jako nepřípustné, je podáván podnět k přezkoumání stavebního povolení v přezkumném řízení. V podání žalobce zejména namítl, že opomenutím nepochybného účastníka řízení (tj. žalobce) došlo k hrubému porušení zákona a řízení, které předcházelo vydání rozhodnutí, je zatíženo nezákonným postupem správního orgánu, což způsobuje vady vydaného rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že vady nejde odstranit v odvolacím řízení, nezbytvá, než rozhodnutí, které nemohlo díky této vadě nabýt právní moci, zrušit.

Žalovaný se nejprve zabýval tím, zda odvolání žalobce je odvoláním účastníka řízení. Z předloženého správního spisu přitom zjistil, že žádostí stavebníka, společnosti AHOLD Czech Republik, a.s., ze dne 11.11.2008 bylo zahájeno stavební řízení o povolení stavebních úprav předmětného objektu - prodejny Albert, spočívajících v dispozičních změnách přiček. Okruh účastníků řízení stavební úřad vymezil dle § 27 odst. 1 správního řádu v návaznosti na § 109 odst. 1 písm. a) a d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) tak, že jimi jsou stavebník a vlastník stavby, společnost Manhattan Development, a.s. Po provedeném řízení bylo dne 12.1.2009 vydáno odvoláním napadené stavební povolení čj. V ýs. Srn. p. 2483/6-4625/08 De-R.

Žalovaný dále konstatoval, že stavební řízení bylo v daném případě zahájeno za účinnosti nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon speciálně vymezuje okruh účastníků řízení v § 109 odst. 1, podle nějž jsou účastníky stavebního řízení a) stavebník, b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu g), c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, i ten, kdo má k pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena, e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno, f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno, g) společenství vlastníků jednotek. Žalovaný ověřil, že dle dokumentace ke stavebnímu povolení se jednalo o přestavbu vnitřních prostor objektu samoobslužné prodejny Albert na pozemku parc.č. 2483/6 v k.ú. Smíchov v ul. Na Cihlářce 32, Praha 5. Úprava chodníku před stávajícím vstupem je z ulice U Šalamounky a není předmětem stavebního povolení. Dle části dokumentace „Zásady organizace výstavby“ staveniště v prostoru prodejny nemělo být rozšiřováno mimo hranice prodejny; plocha pro návoz stavebního materiálu měla být vyčleněna v zásobovacím prostoru z ul. Na Cihlářce a materiál měl být ihned přemíst'ován do prostoru prodejny; kontejner pro odvoz stavební sutě měl být umístěn na zásobovací rampě. Na základě výše uvedeného se dle žalovaného lze ztotožnit se závěrem stavebního úřadu, že se stavební úpravy uvnitř prodejny nemohou přímo týkat vlastníka sousedního objektu č.p. 3177 tak, jak to pro přiznání účastenství ve stavebním řízení předpokládá § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, resp. není splněna kumulativní podmínka pro účastenství pro stavební řízení, tj. vedle vlastnického nebo jiného práva k pozemku či stavbě sousedící s předmětnou stavbou také přímé dotčení těchto práv.

Pro úplnost žalovaný konstatoval, že usnesením čj. Vys. Sm. p. 2483/6-226/09/De-usn. ze dne 27.3.2009 stavební úřad dle 28 odst. 1 správního řádu rozhodl o tom, že žalobce není účastníkem předmětného stavebního řízení. Ve výroku usnesení je mj. uvedeno, že stavební úřad rozhodl podle § 28 odst. 1 správního řádu, podle nějž „za účastníka bude v pochybnostech považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak. O tom, zda osoba je či není účastníkem, vydá správní orgán usnesení...“. Citované ustanovení slouží správnímu orgánu k řešení sporů v otázkách účastenství. Je nesporné, že navazuje na ust. § 27, kdy však nemusí být ve všech případech vždy zcela jednoznačné a nesporné vymezení okruhu účastníků řízení, resp. jejich zařazení do příslušné kategorie podle § 27. Žalobce podal proti tomuto usnesení odvolání, o kterém bylo odvolacím orgánem rozhodnuto dne 25.9.2009 pod sp. zn. S-MHMP - 432603/2009/OST/So tak, že žalovaný dle ust. § 90 odst. 1 písm. a) správního řádu citované usnesení odboru výstavby zrušil a řízení o účastenství zastavil s odůvodněním, že odvoláním napadené usnesení o účastenství ve stavebním řízení nemá z procesního hlediska oporu v zákoně a nemělo být vůbec vydáno, neboť námitka žalobce obsažená v podání ze dne 22.1.2009, označeném jako „odvolání“, je předmětem samostatného řízení o tomto odvolání.

Žalovaný při přezkoumání rozhodnutí správního orgánu I. stupně (v návaznosti na citované usnesení o účastenství žalobce ve stavebním řízení) a souvisejícího spisu a projektové dokumentace shledal, že stavební úřad se zabýval odůvodněním závěru, že jako s účastníkem řízení jednal pouze se stavebníkem. Z výše uvedeného je zřejmé, že žalobce v předmětném řízení neměl přiznané postavení účastníka řízení a žalovaným nebyly shledány relevantní skutečnosti pro zpochybnění tohoto postupu, a to zejména z důvodu absence důkazů rozhodných pro posouzení negativního dopadu předmětné změny stavby na okolní stavby a na okolí vůbec. Vzhledem k tomu, že podle § 81 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí může odvolat pouze účastník, pokud zákon nestanoví jinak, nelze odvolání žalobce považovat za odvolání účastníka řízení, a proto je nepřípustné.

Žalovaný považoval za nezbytné vyjádřit se rovněž k tvrzením žalobce, která sice nejsou obsažena v „odvolání“ proti stavebnímu povolení, ale v odvolání proti usnesení o účastenství ve stavebním řízení ze dne 17.4.2009 (viz výše), které s tímto odvolacím řízením věcně souvisí, a to že žalobce je vlastníkem stavby, která byla v souvislosti s předmětnou změnou stavby odstraněna, a dále že je majitelem pozemku, na kterém má být stavba realizována. K těmto tvrzením žalovaný uvedl, že vzhledem k výše popsanému rozsahu změny stavby, která je předmětem stavebního řízení a kterou ověřil z dokumentace a správního spisu (porovnáním snímku katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí na internetu, výkresu C „Situace stavby“ v měřítku 1 : 250 a dále výkresů č. 104 v měřítku 1 : 100 „Pohledy - stávající stav“ /pohled severovýchodní/ a č. 116 „Pohledy - návrh“ /pohled severovýchodní/), je prodejna zapuštěna do objektu administrativní budovy na pozemku parc.č. 2483/2 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví žalobce. Stavební úpravy prodejny Albert byly navrhovány i v části prodejny, která je na pozemku parc.č. 2483/2. Jde však o historicky stávající právní i faktický stav, který není navozen předmětnou změnou stavby. Tento stav je prokazatelně existující a bylo by možné (spíše by bylo žádoucí) jej upravit do jednoznačně vypovídajících právních vztahů (věcné břemeno). Vlastník pozemku parc. č. 2483/2 k.ú. Smíchov a stavby na něm, tj. žalobce, tento stav dosud akceptoval. Pokud se tedy cítí předmětnou stavbou, resp. stavebními úpravami, příp. odstraněním souvisejících staveb uvnitř prostoru stávající prodejny přímo dotčen, je možné toto řešit občanskoprávní cestou. Žalovaný na základě všech výše uvedených skutečností dospěl k závěru, že odvoláním napadené stavební povolení je v právní moci, neboť nebylo napadeno řádným odvoláním.

Závěrem žalovaný s poukazem na § 92 správního řádu uvedl, že o výsledku přezkoumání stavebního povolení v souladu s tímto ustanovením bude žalobce vyrozuměn.

Žalobou podanou u Městského soudu v Praze se žalobce domáhal zrušení napadeného rozhodnutí, jakož i zrušení rozhodnutí správního orgánu I. stupně, a vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení. V žalobě nejprve konstatoval, že vlastní sousední pozemek parc. č. 2483/2 a sousední nemovitost čp. 3177, která se nachází na pozemku parc. č. 2483/2. Z projektové dokumentace stavby bylo zřejmé, že stavba probíhá z části na pozemku žalobce a že dojde k odstranění části stavby na jeho pozemku. Stavební práce budou probíhat i na pozemku a stavbě patřící žalobci. Stavební povolení žalobce napadl odvoláním, protože toto rozhodnutí bylo vydáno v hrubém rozporu se zákonem, a to z toho důvodu, že žalobce nebyl přizván jako účastník řízení, ačkoli je účastníkem řízení podle § 109 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona. Součástí odvolání byl i návrh na vydání předběžného opatření, kterým by stavebníkovi bylo přikázáno zdržet se všech stavebních prací. Správní orgán I. stupně na uvedené podání reagoval tak, že dne 28.1.2009 odeslal pouze sdělení, že žalobce není účastníkem řízení a v odvolacím řízení nepokračoval; o předběžném opatření odmítl rozhodnout. Nedodržel tak postup uvedený v § 86 až § 88 správního řádu. V případě, že měl za to, že odvolání bylo podáno osobou, která není účastníkem řízení a jednalo se tedy o nepřipustné odvolání, měl postupovat podle § 88 odst. 1 třetí věta správního řádu - tedy napsat stanovisko, proč je odvolání nepřipustné a do deseti dnů spolu se spisem předat nadřízenému orgánu k rozhodnutí. O předběžném opatření měl rozhodnout do deseti dnů. Žalobce se úspěšně domáhal ochrany proti nečinnosti stavebního úřadu u žalovaného, který orgánu prvního stupně přikázal rozhodnout o předběžném opatření a současně si vyžádal spis, následkem čehož došlo k řádnému pokračování odvolacího řízení. Správní orgán I. stupně na příkaz žalovaného rozhodl o předběžném opatření a následně vydal samostatné rozhodnutí, že žalobce není účastníkem stavebního řízení. Toto rozhodnutí žalobce napadl odvoláním s tím, že vydané rozhodnutí nemá žádnou oporu ve správním řádu a vůbec nemělo být vydáno. Žalovaný se s tímto názorem ztotožnil a uvedené rozhodnutí zrušil. O odvolání žalobce rozhodl žalovaný dne 5.10.2009 napadeným rozhodnutím tak, že odvolání jako nepřipustné zamítl. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí je zřejmé, že žalovaný tak rozhodl proto, že žalobce nepovažuje za účastníka řízení. Žalobce se však považuje za účastníka řízení podle § 109 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona. Mezi žalobcem a žalovaným není rozporu o tom, zda stavba povolená stavebním povolením měla proběhnout i na pozemku parc. č. 2483/2 patřícímu žalobci. Žalovaný sám v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvádí, že „stavební úpravy prodejny Albert byly navrhovány i v části prodejny, která je na pozemku 2483/2“. Žalovaný tedy nepřiznal žalobci postavení účastníka stavebního řízení, ačkoli neměl žádné pochybnosti o tom, že povolená stavba bude probíhat i na pozemku žalobce. Zákon však v takovém případě postavení účastníka řízení přiznává majiteli tohoto pozemku vždy a bez výhrad (§ 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). Protože stavební úpravy jsou plánovány i na pozemek parc. č. 2483/2 a dle stavu v katastru nemovitostí se na celém tomto pozemku nachází pouze stavba č.p. 3177 patřící žalobci, je žalobce vlastníkem stavby, na níž má být provedena změna, a je tedy účastníkem řízení. Zákon v takovém případě přiznává vlastníkovu stavby vždy postavení účastníka stavebního řízení (§ 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona).

Žalobce namítl, že přikázat majiteli stavby a pozemku strpět změnu stavby a ani ho nepřizvat jako účastníka řízení o této změně stavby je nejen v rozporu se stavebním zákonem, ale též hrubým zásahem do vlastnických práv zaručených Listinou základních práv a svobod. Argument žalovaného, že stav, kdy se prodejna zčásti nachází na pozemku žalobce je historicky právní i faktický stav, který není navozen navrženou stavbou, neobstojí, protože

navrženou stavbou je navržena změna tohoto stavu. Žalobce nenapadá odvoláním historický stav, ale tvrdí, že pokud má dojít ke změně jeho stavby na jeho pozemku, nemůže tak stavebník učinit bez toho, aby ho přizval jako účastníka stavebního řízení o změně stavby. Žalobce též nesouhlasí s argumentací žalovaného, že dosud akceptoval stav, kdy stavebník využíval pozemek a stavbu žalobce ke svým podnikatelským účelům. Tato argumentace žalovaného dovedená ad absurdum znamená, že pokud bez právního důvodu začne někdo užívat nemovitost jiného a bude chtít následně provést změnu této nemovitosti, bude účastníkem tohoto řízení on sám jako stavebník, ale majitel stavby a majitel pozemku, na kterém tato stavba stojí, postavení účastníka tohoto stavebního řízení mít nebude.

Žalobce dále namítl, že nikdy stavebníkovi neudělil souhlas s užíváním stavby ani pozemku a není mu známo, že by takový souhlas vůbec kdy udělil některý z jeho právních předchůdců. Doporučení žalovaného, co má žalobce dělat, pokud se cítí předmětnou stavbou dotčen, není na místě. Stavební úřad je tu od toho, aby povoloval stavby a jejich změny. Je to jeho základní funkce, pro kterou byl zřízen a na kterou nesmí rezignovat. Argumentace žalovaného by znamenala, že každý si může stavět, kde chce a co chce, a pokud tím náhodou zasáhne do práva jiného, může se poškozený domáhat ochrany svého práva občanskoprávní žalobou u soudu..

Kromě výše uvedeného je žalobce současně vlastníkem sousední stavby, a je tedy účastníkem řízení §109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Žalovaný nepovažoval žalobce za účastníka řízení podle tohoto ustanovení, přestože žalobce ve svém podání jasně doložil, že vnější stěna budovy žalobce tvoří vnitřní stěnu a část stropu prodejny, že byly navrženy a provedeny nátěry stavby na majetku žalovaného a že bylo navrženo zbourání příček navazujících na budovu žalovaného (správně žalobce). Žalobce je současně vlastníkem sousedního pozemku, a je tedy účastníkem řízení podle §109 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Žalovaný nepovažoval žalobce za účastníka řízení podle tohoto ustanovení, přestože žalobce ve svém podání jasně doložil, že je vlastníkem části zásobovacího prostoru, kde měl probíhat a kde probíhal odvoz a skladování stavební suti a stavebního materiálu.

Žalovaný dle mínění žalobce pochybil rovněž tím, že nedostatečně ověřil skutkový stav věci, když neprovedl místní šetření skutečného stavu a propojení obou staveb.

Žalobce shrnul, že z výše uvedeného vyplývá, že důvody pro zamítnutí jeho odvolání nebyly dány.

Žalovaný navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl. Ve vyjádření k žalobě vyslovil nesouhlas s argumentací žalobce, že mu žalovaný nepřiznal postavení účastníka stavebního řízení, ačkoli neměl žádné pochybnosti o tom, že povolená stavba bude probíhat i na pozemku ve vlastnictví žalobce, jakož i s argumentací, že žalobci náleželo postavení účastníka řízení podle § 109 odst. 1 písm. c) a písm. b) stavebního zákona, protože stavba měla být provedena i na stavbě, již je žalobce vlastníkem, dále podle písmene e) téhož ustanovení, neboť žalobce je vlastníkem stavby sousedící s navrhovanou změnou stavby, a též podle písm. d), neboť je vlastníkem pozemku sousedícího s navrhovanou změnou stavby. Uvedenou argumentaci žalovaný označil za irelevantní., přičemž v plném rozsahu odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí. Dále ve vyjádření k žalobě uvedl, že v odvolacím řízení dostatečně ověřil, že dle dokumentace ke stavebnímu povolení se jednalo o přestavbu vnitřních prostor objektu samoobslužné prodejny Albert na pozemku parc.č. 2483/6 v k.ú. Smíchov v ul. Na Cihlářce 32, Praha 5. Dle části dokumentace „Zásady organizace výstavby“ staveniště v prostoru prodejny nemělo být rozšiřováno mimo hranice prodejny;

plocha pro návoz stavebního materiálu měla být vyčleněna v zásobovacím prostoru z ul. Na Cihlářce, materiál měl být ihned přemísťován do prostoru prodejny; kontejner pro odvoz stavební sutě měl být umístěn na zásobovací rampě. Na základě výše uvedeného se žalovaný ztotožnil se závěrem stavebního úřadu, že se stavební úpravy uvnitř prodejny nemohou přímo týkat vlastníka sousedního objektu č.p. 3177 v k. ú. Smíchov tak, jak to pro přiznání účastenství ve stavebním řízení předpokládá ust. § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, resp. že není splněna kumulativní podmínka pro účastenství pro stavební řízení, kterou je vedle vlastnického nebo jiného práva k pozemku či stavbě sousedící s předmětnou stavbou také přímé dotčení těchto práv.

Pokud jde o žalobcem namítané tvrzení, že je vlastníkem stavby, která byla v souvislosti s předmětnou změnou stavby odstraněna, a dále že je majitelem pozemku, na kterém má být realizována stavba, žalovaný zopakoval, že rozsah změny stavby, která byla předmětem stavebního řízení a kterou žalovaný ověřil z dokumentace a správního spisu (porovnáním snímku katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí na internetu, výkresu C „Situace stavby“ v měřítku 1 : 250 a dále výkresů č. 104 v měřítku 1 : 100 „Pohledy-stávající stav“ /pohled severovýchodní/ a č. 116 „Pohledy - návrh“ /pohled severovýchodní/), vypovídá, že prodejna je zapuštěna do objektu administrativní budovy na pozemku parc.č. 2483/2 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví žalobce. Stavební úpravy prodejny Albert byly sice navrhovány i v části prodejny, která je na pozemku parc.č. 2483/2, ale žalovaný trvá na tom, že jde o historicky stávající právní i faktický stav, který není navozen předmětnou změnou stavby. Tento stav je prokazatelně existující a bez dosud jednoznačně vypovídajících právních vztahů (věcné břemeno) jej vlastník pozemku parc. č. 2483/2 k.ú. Smíchov, a vlastník stavby na něm, tj. žalobce, dosud akceptoval. Pokud se tedy cítí předmětnou stavbou, resp. stavebními úpravami, příp. odstraněním souvisejících staveb uvnitř prostoru stávající prodejny přímo dotčen, je skutečně možné, resp. žádoucí toto řešit občanskoprávní cestou. Správními (např. stavebními) řízeními nelze dle žalovaného suplovat nedostatečně ošetřené vztahy historicky existujících staveb, dochází-li uvnitř těchto staveb ke stavebním úpravám, které se navenek vlastníků sousedících nemovitostí přímo nedotknou. S uvedenou argumentací dle žalovaného souvisí i irelevantnost žalobní námitky, že žalobce (a ani žádný z jeho předchůdců) nikdy nedal stavebníkovi souhlas s užíváním stavby či pozemku. Jde o námitku, která je zcela mimo věcnou působnost stavebního úřadu, potažmo odvolacího správního orgánu, a s předmětem projednávané věci nesouvisí. Pokud jde o námitku, že žalovaný neprovedl místní šetření, žalovaný toto tvrzení jako neopodstatněné odmítl s tím, že provedení ohledání na místě není zákonem obligatorně stanoveno. Je výlučně na uvážení odvolacího správního orgánu, zda takovýto důkaz užije. V daném případě byly z projektové dokumentace dostatečně ověřeny všechny relevantní skutečnosti významné pro rozhodnutí o odvolání.

Osoba zúčastněná na řízení svého práva podat písemné vyjádření k věci samé nevyužila.

Městský soud v Praze na základě podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to v mezích žalobcem uplatněných žalobních bodů. V posuzované věci vyšel z následně uvedené právní úpravy:

Podle § 109 odst. 1 stavebního zákona, ve znění účinném k datu vydání napadeného rozhodnutí, účastníkem stavebního řízení je

a) stavebník,

- b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu g),
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem,
- d) 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 navrhovanou stavbou přímo dotčena,
- e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,
- g) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu účastník může proti rozhodnutí podat odvolání, pokud zákon nestanoví jinak.

Podle § 92 odst. 1 správního řádu opožděné nebo nepřipustné odvolání odvolací správní orgán zamítne. Jestliže rozhodnutí již nabylo právní moci, 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 pro 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.

Po provedeném řízení dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná. Soud o věci uvážil takto:

Mezi účastníky řízení není sporu o tom, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. 2483/2 v k.ú. Smíchov (dále jen „pozemek parc. č. 2483/2“) a nemovitosti čp. 3177 nacházející se na tomto pozemku. Dle zjištění žalovaného popsanych v odůvodnění napadeného rozhodnutí je prodejna Albert, k níž se předmětné stavební povolení upíná, zapuštěna do objektu administrativní budovy (čp. 3177) na pozemku parc.č. 2483/2 ve vlastnictví žalobce. Žalovaný výslovně konstatoval, že *stavební úpravy prodejny Albert byly navrhovány i v té části prodejny, která je na pozemku parc.č. 2483/2*, tj. na pozemku ve vlastnictví žalobce. Již na základě této skutečnosti mělo být žalobci ve stavebním řízení bez dalšího přiznáno postavení účastníka řízení, neboť žalobce je ve smyslu § 109 odst. 1 písm. c/ stavebního zákona vlastníkem jednoho z pozemků, na kterém má být stavba (spočívající v daném případě ve stavebních úpravách již existující budovy, v níž se nachází prodejna Albert) prováděna. Soud plně přisvědčuje názoru žalobce, že zmíněné ustanovení stavebního zákona kromě vlastnického práva k pozemku, na kterém má být stavba prováděna, nevyžaduje pro přiznání účastnictví ve stavebním řízení splnění žádné další podmínky (s výjimkou toho, že daná osoba není stavebníkem). Jinými slovy řečeno, každý subjekt, na jehož pozemku má být povolovaná stavba prováděna a který není stavebníkem, musí být vždy bez dalšího vzat za účastníka stavebního řízení týkajícího se takové stavby. Tento požadavek zákonodárce je nanejvýš opodstatněný a logický, neboť vlastník pozemku musí mít právo účastnit se řízení ohledně stavby, která má být realizována na jeho pozemku, aby se mohl

k takové stavbě vyjádřit a aby mohl v řízení realizovat další práva, která účastníkům řízení zákon přiznává.

Argumentace, v níž žalovaný označuje skutečnost, že stavební úpravy prodejny Albert byly navrhovány i v té části prodejny, která se nachází na pozemku parc. č. 2483/2 ve vlastnictví žalobce, za prokazatelně existující „historicky stávající právní i faktický stav, který není navozen předmětnou změnou stavby,“ je pro posouzení věci naprosto irelevantní. Z hlediska vymezení okruhu účastníků předmětného stavebního řízení není podstatné, kdy a na základě jaké skutečnosti tento stav nastal či jak dlouho trvá, stejně jako není podstatné to, zda žalobce jakožto prokazatelný vlastník pozemku parc. č. 2483/2 tento stav v minulosti akceptoval či nikoliv. Jak již bylo řečeno shora, jedinou rozhodující skutečností, na základě níž měl stavební úřad se žalobcem jednat jako s účastníkem stavebního řízení, je zjištění, že je prokazatelně vlastníkem pozemku, na kterém má být předmětná stavba zčásti realizována.

Žalobce je nejenom vlastníkem pozemku parc.č. 2483/2, na kterém má být povolovaná stavba zčásti realizována, ale je i vlastníkem stavby - administrativní budovy čp. 3177, která stojí na tomto pozemku a do které je dle zjištění žalovaného prodejna Albert, jíž se stavební povolení týká, stavebně zapuštěna. To znamená, že žalobce je vlastníkem jiné stavby nacházející se na pozemku, na kterém má být povolovaná stavba prováděna. Vzhledem k bezprostřednímu stavebnímu propojení obou objektů bylo na místě, aby stavební úřad (a stejně tak i žalovaný) považoval žalobce za účastníka stavebního řízení též podle § 109 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Možnost přímého dotčení vlastnického práva žalobce navrhovanou stavbou totiž nelze vyloučit. To platí tím spíše, má-li být podle ověřené projektové dokumentace plocha pro návoz stavebního materiálu vyčleněna v zásobovacím prostoru z ulice Na Cihlářce a kontejner pro odvoz stavební sutě umístěn na zásobovací rampě, tedy v bezprostřední blízkosti či dokonce přímo na části žalobcova pozemku parc.č. 2483/2 a v bezprostřední blízkosti jím vlastněné stavby administrativní budovy čp. 3177. Lze totiž důvodně předpokládat, že stavební činnost související s prováděním povolované stavby může v daném případě negativně zasáhnout žalobcovo vlastnické právo k těmto nemovitostem, jehož součástí je i právo na jejich pokojné užívání. Tomuto závěru ostatně nasvědčuje i prohlášení žalobce obsažené v úvodu jeho podání ze dne 21.1.2009, že stavebník při provádění stavby vstupuje na jeho pozemek parc.č. 2483/2, skládá zde stavební suť a vjíždí na tento pozemek mechanizací.

Soud na tomto místě považuje za potřebné zdůraznit, že pro přiznání postavení účastníka stavebního řízení osobě mající vlastnické právo ke stavbě stojící na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, podle § 109 odst. 1 písm. d) stavebního zákona postačí toliko *možnost* přímého dotčení tohoto práva navrhovanou stavbou. V případě žalobce tato možnost přímého dotčení na právech vyplývá ze skutečností popsanych v předchozím odstavci.

Jestliže dle tvrzení samotného žalobce je jeho pozemek parc.č. 2483/2 pozemkem, na kterém má být povolovaná stavba (zčásti) prováděna, přičemž tomuto tvrzení přisvědčil i žalovaný, nelze tento pozemek ve vztahu k povolované stavbě označit za „sousední pozemek“ ve smyslu § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona a žalobcovo účastenství ve stavebním řízení dovozovat z tohoto ustanovení.

Podle stavebního povolení se mají povolované stavební úpravy týkat výlučně budovy bez č.p., stojící (z větší části) na pozemku parc. č. 2483/6 v k.ú. Smíchov. Žalobci tedy nelze přisvědčit v tom, že stavbou, na níž má být provedena změna, je jeho stavba č.p. 3177 stojící



na pozemku parc. č. 2483/2, a že mu z tohoto titulu náleželo postavení účastníka stavebního řízení též podle §109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Předmětem tohoto přezkumného soudního řízení bylo výlučně posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí, jímž bylo jako nepřípustné zamítnuto odvolání podané žalobcem proti stavebnímu povolení ze dne 12.1.2009. Soud se proto zabýval toliko námitkami vyvracejícími závěr žalovaného, že žalobci nepříslušelo postavení účastníka stavebního řízení, v němž bylo stavební povolení vydáno. Z tohoto pohledu shledal soud irelevantními žalobní námitky směřující proti pochybením stavebního úřadu při rozhodování o návrhu žalobce na vydání předběžného opatření či při vydání usnesení ze dne 27.3.2009 čj. Vys. Sm. p. 2483/6-226/09/De-usn.

Žalovaný skutečně nebyl povinen před vydáním rozhodnutí provést místní šetření. K závěru o tom, že žalobci podle zákona náleží postavení účastníka stavebního řízení, bylo možné dospět na základě výše popsanych zjištění, která měl žalovaný k dispozici i bez provedeného místního šetření.

Lze shrnout, že stavební úřad v projednávané věci pochybil, když v řízení, které vyústilo ve vydání stavebního povolení, se žalobcem nejednal jako s účastníkem řízení. Z téhož důvodu je nezákonné i napadené rozhodnutí, jímž žalovaný zamítl jako nepřípustné odvolání podané žalobcem proti stavebnímu povolení s odůvodněním, že postup stavebního úřadu spočívající v opomenutí žalobce jako účastníka stavebního řízení byl v souladu se zákonem. Soudu proto nezbylo než napadené rozhodnutí pro nezákonnost zrušit (§ 78 odst. 1 s.ř.s.). V souladu s ust. § 78 odst. 4 s.ř.s. soud současně vyslovil, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení. Právním názorem, který soud ve zrušujícím rozsudku vyslovil, je v dalším řízení správní orgán vázán (§ 78 odst. 5 s.ř.s.).

Za splnění podmínek zakotvených v ust. § 51 odst. 1 s.ř.s. soud o věci samé rozhodl bez nařízení jednání (žalobce ani žalovaný nevyjádřili do dvou týdnů od doručení výzvy soudu svůj nesouhlas s takovým projednáním věci).

Ve druhém výroku tohoto rozsudku přiznal soud v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 věta první s.ř.s. žalobci, který měl ve věci úspěch, právo na náhradu nákladů řízení spočívajících v zaplaceném soudním poplatku ve výši 2.000,- Kč.

Podle ust. § 60 odst. 5 s.ř.s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil; z důvodů zvláštního zřetele hodných jí může soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. V daném případě soud osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost neuložil a neshledal ani důvody hodné zvláštního zřetele, pro které by jí mohl přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Proto ve třetím výroku tohoto rozsudku rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**P o u č e n í :** **Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud. Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s.ř.s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat**

**označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie. Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).**

V Praze dne 30. května 2013

**JUDr. Naděžda Řeháková v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Matznerová, DiS.