



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 549570/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1795811/2020/STR

Vyřizuje/tel.:

JUDr. Klára Kayedová

236 00 4771

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

28.4.2021

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako 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 § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle ust. § 97 odst. 3 správního řádu

r u š í

souhlas se změnou užívání, který vydal Úřad městské části Praha 1, stavební úřad, pod spis.zn. S UMCP1/258860/2020/VÝS-Mš-2/1987, č.j. UMCP1 298840/2020 ze dne 9.7.2020 na základě oznámení společnosti [REDACTED]

[REDACTED], ve věci

**„změny užívání bytu [REDACTED] na nebytový prostor – ordinaci praktického lékaře ve [REDACTED]
Praha 1, Nové Město č.p. 1987, Národní 22“**

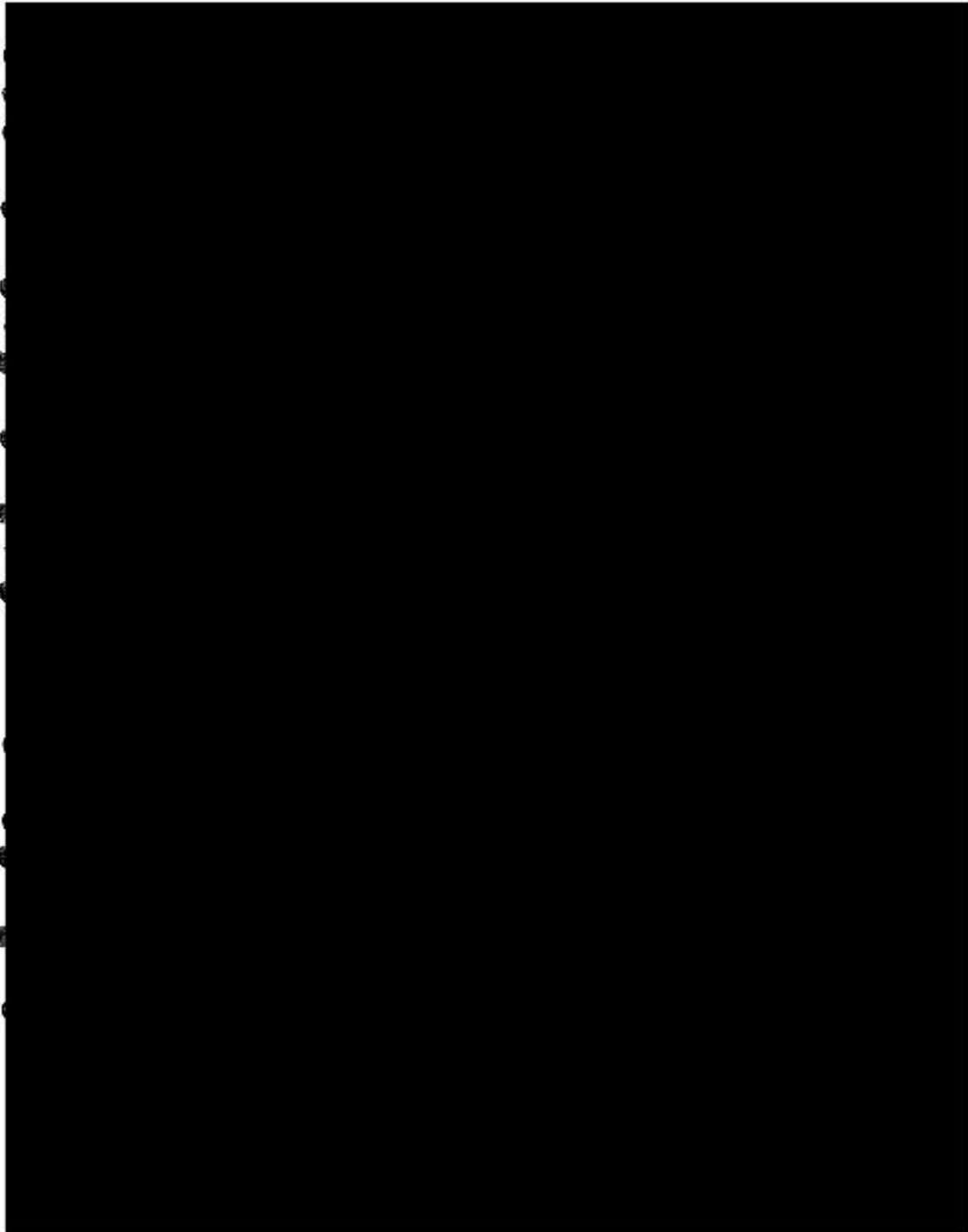
na pozemku parc. č. 823 v katastrálním území Nové Město.

a věc vrací k novému projednání.

Současně v souladu s ust. § 99 odst. 3 správního řádu určuje, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

[REDACTED]



Odůvodnění:

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, (dále jen nadřízený správní orgán) zkoumal na základě podnětu [redacted] [redacted] zda nejsou dány předpoklady pro přezkoumání souhlasu se změnou v užívání jak je popsán ve výroku tohoto rozhodnutí . Podle ust. § 127 odst. 3 stavebního zákona je k přezkumnému řízení příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal, tedy Magistrát hl. m. Prahy.

Nadřízený správní orgán dospěl k závěru, že jsou dány důvody stanovené zákonem pro přezkum předmětného opatření. Zahájil tedy přezkumné řízení usnesením č.j. MHMP 96009/2021 ze dne 25.1.2021.

Ustanovení § 127 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) stanoví, že souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal. Přezkoumávaný souhlas nabyl právních účinků doručením oznamovateli dne 11.7.2020.

Dle § 127 odst. 1 stavebního zákona změna v užívání stavby, která není podmíněna změnou dokončené stavby, oznamuje stavebnímu úřadu osoba, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby. Oznámení obsahuje popis a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K oznámení se připojí doklad o vlastnickém právu ke stavbě, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, popřípadě souhlas vlastníka stavby se změnou v užívání, a v případě změny v užívání stavby spočívající v prodloužení doby trvání dočasné stavby nebo změny dočasné stavby na stavbu trvalou se připojí též souhlas vlastníka pozemku, na kterém je stavba umístěna, dokumentace s vyznačením stávajícího a nového způsobu užívání jednotlivých místností a prostorů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou je stavba napojena, pokud to změna v užívání stavby vyžaduje, a závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy nebo tímto zákonem.

Předmětem oznámení změny v užívání bytové jednotky na ordinaci praktického lékaře nejsou žádné stavební úpravy. Stavebník doložil požadovaný zakres půdorysu části [REDAKCE] s vyznačením stávajícího způsobu užívání (výkres D.1.0.) i nového způsobu užívání (výkres D.1.1.) jedná o změnu v užívání bez stavebních úprav. Stavebník - [REDAKCE] oznámil předmětnou změnu v užívání dne 16.6.2020.

Vzhledem k tomu, že se jedná o dům rozdělený na jednotky, podléhá změna v užívání bytové jednotky souhlasu ostatních spoluvlastníků tak, jak je uvedeno ve stanovách Společenství vlastníků jednotek pro dům Národní č.p. 116 a č.p. 1987 Praha 1. Ustanovení § 127 odst. 1 stavebního zákona, jak je uvedeno výše, požaduje pro změnu v užívání souhlas vlastníka stavby, tedy i spoluvlastníků stavby.

Ustanovení § 184a odst. 1 stavebního zákona stanoví: *Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*

Dle ustanovení § 184a odst. 4 stavebního zákona se odstavce 1 a 2 použijí obdobně u postupů podle části třetí hlavy III a části čtvrté hlavy I, které nejsou správním řízením. Z toho vyplývá, že citované ustanovení platí i pro oznámení změny v užívání jednotky v bytovém domě, kdy je dotčeno vlastnické právo všech spoluvlastníků domu rozděleného na jednotky.

Souhlas společenství vlastníků jednotek musí mít oporu ve stanovách společenství a musí být vyjádřen způsobem, který vyplývá z výpisu z obchodního rejstříku.

Stavební úřad při udělení souhlasu se změnou v užívání akceptoval souhlas společenství vlastníků jednotek, který byl podepsán pouze jedním členem výboru společenství, a to [REDAKCE] přestože z výpisu z obchodního rejstříku vyplývá, že je-li k úkonu vyžadována písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

Ustanovení § 127 odst. 3 stavebního zákona stanoví, že souhlas se změnou užívání se doručí dotčeným orgánům a vlastníkovému výboru, pokud není oznamovatelem. V daném případě měl být souhlas doručen všem spoluvlastníkům stavby č.p. 1987, k.ú. Nové Město. Na výzvu nadřízeného orgánu nebyl stavební úřad nebyl schopen prokázat, že souhlas doručil ostatním spoluvlastníkům stavby, doklady o doručení nepředložil a uvedl, že byli obesláni pouze na vědomí. Takový postup není v souladu se zákonem.

Ustanovení § 94 odst. 5 správního řádu zní: *Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (§ 97 odst. 3) nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení (§ 99).* Toto ustanovení je třeba bez zbytku aplikovat i na projednávaný případ.

Nadřízený orgán v této souvislosti odkazuje na nálezy Ústavního soudu č.j. I. ÚS 17/16 ze dne 4.9.2018 ve kterém se uvádí následující:

Ústavní soud setrvale vychází z toho, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státu (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať už v individuálním případě plynou přímo z normativního právního aktu nebo z aktu aplikace práva. Důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost orgánů státu, ať už jde o rozhodování orgánů moci zákonodárné, výkonné či soudní, je jedním ze základních atributů právního státu. Princip dobré víry pak působí bezprostředně v rovině subjektivního základního práva jako jeho ochrana, v rovině objektivní se pak projevuje jako princip presumpce správnosti aktu veřejné moci [nálezy sp. zn. IV. ÚS 150/01 ze dne 9. 10. 2003 (N 117/31 SbNU 57), I. ÚS 163/02 ze dne 9. 11. 2004 (N 169/35 SbNU 289), II. ÚS 2742/07 ze dne 10. 7. 2008 (N 130/50 SbNU 139)].

Je proto stěžejní akceptovatelné, pokud orgán veřejné moci při výkonu veřejné moci autoritativně přezkoumá a osvědčí určité skutečnosti, čímž vyvolá v jednotlivci dobrou víru ve správnost těchto skutečností a v samotný akt státu, aby následně konstatoval, že je třeba jej pro zjištěná pochybení odstranit či uplatnit jiné negativní následky [nálezy I. ÚS 544/06 ze dne 3. 12. 2007 (N 217/47 SbNU 855) a IV. ÚS 298/09 ze dne 1. 3. 2010 (N 35/56 SbNU 391)]. Tyto závěry platí i pro uplatňování dozorních procesních prostředků ochrany objektivního práva.

V případech čistě vertikálních vztahů, v nichž byly nezákonným rozhodnutím založeny oprávnění nebo výhoda jednotlivce oproti stavu, který měl podle objektivního práva nastat, avšak který v důsledku nezákonnosti nenastal, je nutno důvěru v akty veřejné moci a právní jistotu nabytí práv pokládat za zásadní a ustoupit od její ochrany pouze za situace ohrožení vskutku závažného veřejného zájmu. Je totiž věcí státu, aby ve správních řízeních, která vede, nechyboval, a pokud k tomu přeci jenom dojde, aby zásadně nesl následky svých pochybení.

Nezbytnost ochrany důvěry v akty veřejné moci a z nich nabytých práv však může být oslabena tam, kde není dána dobrá víra v jejich správnost či zákonnost. Platí přitom, že dobrá víra se předpokládá a je na veřejné moci, aby její existenci vyvrátila.

V této souvislosti mohou nastat v zásadě tři modelové skupiny situací, jejichž hranice však nebudou vždy jasné vymezené a rozlišení v konkrétních případech tak bude na aplikační praxi (tak cit. náleží sp. zn. I. ÚS 946/16).

*První skupinu situací představuje nezákonnost aktu veřejné moci způsobená čistě **pochybením na straně veřejné moci, zejména procesními vadami či nesprávným výkladem práva.** Za této situace může být důvěra jednotlivce narušena jen ze zcela zásadních důvodů veřejného zájmu. Platí totiž, že za správnost vlastního postupu a správnost interpretace právní úpravy odpovídá veřejná moc, nikoliv její adresáti, a případné nedostatky třeba přičítat na její vrub. Do této skupiny patří například nezákonná rozhodnutí z důvodů spočívajících v nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů, případně nesprávné posouzení podkladů předložených. Dobrá víra a důvěra ve správnost a zákonnost aktu bude v takových případech na straně jednotlivce dána. Pokud správní orgán výjimečně přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno minimalizovány (urychleným novým rozhodnutím, odškodněním podle zákona č. 82/1998 Sb., či užitím jiných prostředků právního řádu).*

*Druhou skupinu představuje nezákonnost způsobená **pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc - jednotlivec.** Půjde o **pochybení orgánů veřejné moci, o nichž osoba, již svědčí žalobou napadené rozhodnutí, musela vědět.** Do této skupiny patří zejména rozhodnutí vydaná na základě nesprávných či zjevně neúplných, zejména skutkových zjištění a předpokladů, na což jednotlivec přes svou vědomost před vydáním rozhodnutí či po něm neupozornil. Za takové situace nemůže být dána dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, což však nevylučuje důvěru v jeho zákonnost a neměnnost (zejména s ohledem na plynutí času a rozvoj navazujících právních vztahů). Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno zmírněny.*

*Třetí skupinu pak představuje nezákonnost způsobená především či výlučně ze strany oprávněného ze správního rozhodnutí. Půjde zejména o situace, v nichž oprávněný orgány veřejné moci **úmyslně uvedl v omyl uvedením nepravdivých skutečností, předložením nepravdivých podkladů, případně dosáhl příznivého rozhodnutí jiným protiprávním způsobem** (např. jednáním majícím znaky trestného činu). Za takové situace nemůže být dána ani dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, ani důvěra v jeho zákonnost a neměnnost. Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, zpravidla nebude důvodu, proč osobu oprávněnou z tohoto rozhodnutí chránit před dopady jejího protiprávního jednání (ledaže by bylo třeba chránit práva třetích, nezúčastněných osob).*

V daném případě lze potvrdit možnost, zmiňovanou Ústavním soudem jako první, tedy že se jedná o **pochybení orgánů veřejné moci, o nichž oznamovatel musel vědět.** Z předloženého správního spisu je zřejmé, že oznamovatel musel vědět, že ke změně v užívání je třeba souhlasu ostatních spoluvlastníků stavby. Poprvé totiž změnu v užívání oznámil již

25.3.2020. Stavební úřad reagoval na oznámení usnesením o projednání změny v užívání v řízení č.j. UMCP1 131755/2020 ze dne 31.3.2020. Řízení zároveň přerušil a vyzval oznamovatele mimo jiné k doložení zápisu ze schůze společenství vlastníků jednotek. Ve spisu se nachází podání zástupce oznamovatele ze dne 9.6.2020, ve kterém uvádí, že doplňuje oznámení o závazná stanoviska dotčených orgánů a „souhlas vlastníka“. Taková listina se však ve spise nenachází. Podáním ze dne 12.6.2020 zástupce oznamovatele bere oznámení o změně v užívání zpět a stavební úřad na to usnesením č.j. UMCP1 255655/2020, sp. zn. S UMCP1/127409/2020/VÝS-Mš-2/1987 ze dne 15.6.2020 řízení ve věci změny v užívání zastavuje.

Dne 16.6.2020 oznamovatel prostřednictvím svého zástupce opět oznámil změnu v užívání, přiložil závazná stanoviska dotčených orgánů a kopii listiny nazvané „souhlas“, na níž je uvedeno, že Společenství vlastníků jednotek pro dům Národní č.p. 116 a č.p. 1987 Praha 1 souhlasí se změnou užívání bytové jednotky [redacted] budově č.p. 1987, k.ú. Nové Město na ordinaci praktického lékaře. Uvedeno je datum 1.11.2019. U jména [redacted] je připojen nečitelný podpis, u jména [redacted] podpis chybí.

Z uvedeného je zřejmé, že souhlas spoluvlastníků stavby nebyl proveden způsobem požadovaným stanovami společenství vlastníků a ustanoveními stavebního zákona. Je rovněž zřejmé, že oznamovatel postupoval v součinnosti se stavebním úřadem, když vzal první oznámení zpět a vyhnul se tak splnění výzvy k odstranění vad oznámení. Je tedy evidentní, že oznamovatel v dobré víře nebyl a že byla významně negativně dotčena práva spoluvlastníků stavby.

Nadřízený orgán ruší předmětný souhlas se změnou užívání ke dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, aby zmírnil negativní dopad svého rozhodnutí na oznamovatele tak, jak požaduje nález ústavního soudu. Ten by měl mít přiměřený čas na řešení vzniklé situace.

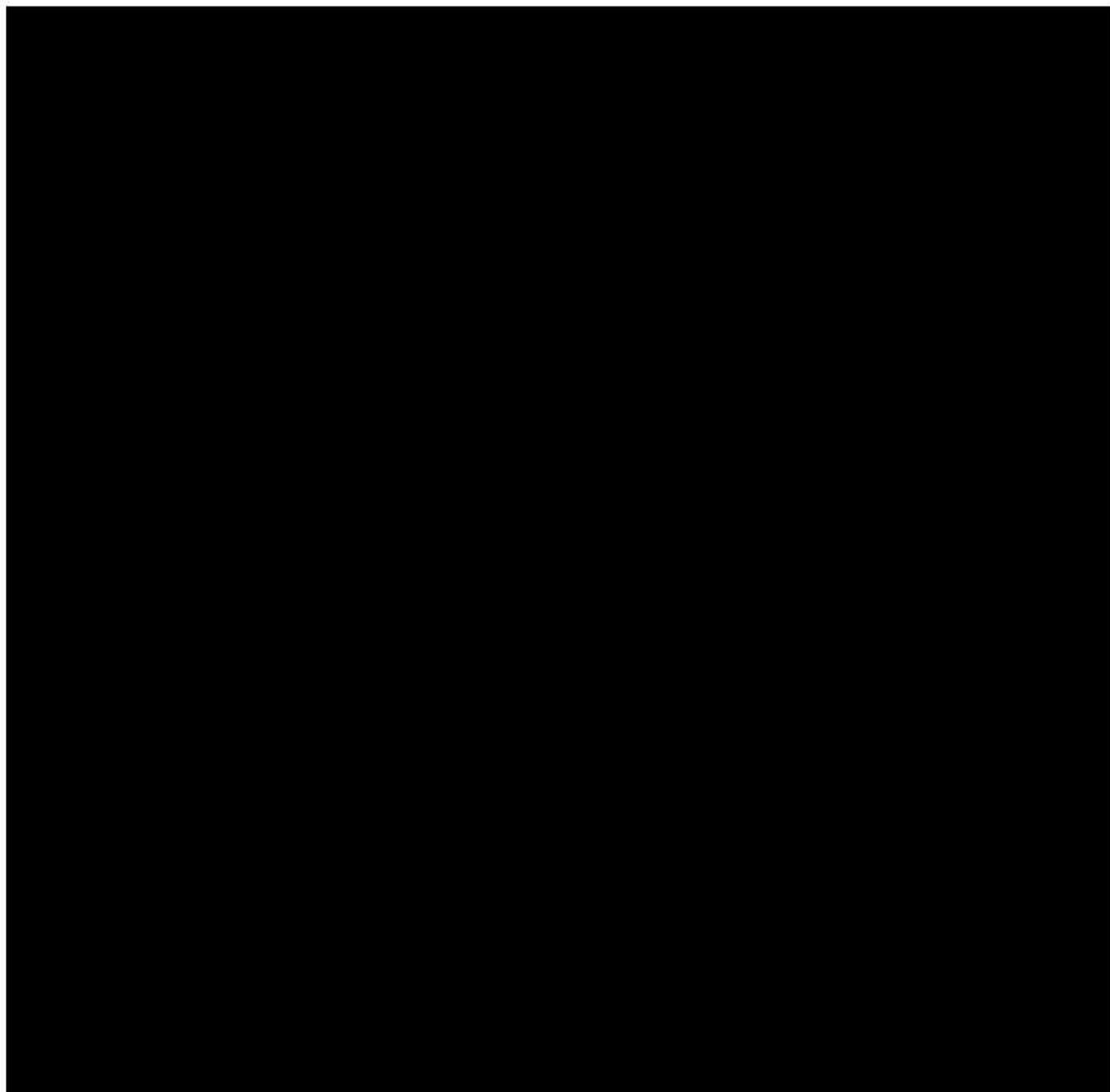
Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, na základě všech výše uvedených skutečností proto v přezkumném řízení zrušil souhlas se změnou v užívání stavby, který vydal Úřad městské části Praha 1, stavební úřad, pod spis.zn. S UMCP1/258860/2020/VÝS-Mš-2/1987, č.j. UMCP1 298840/2020 ze dne 9.7.2020 a věc vrátil k novému projednání.

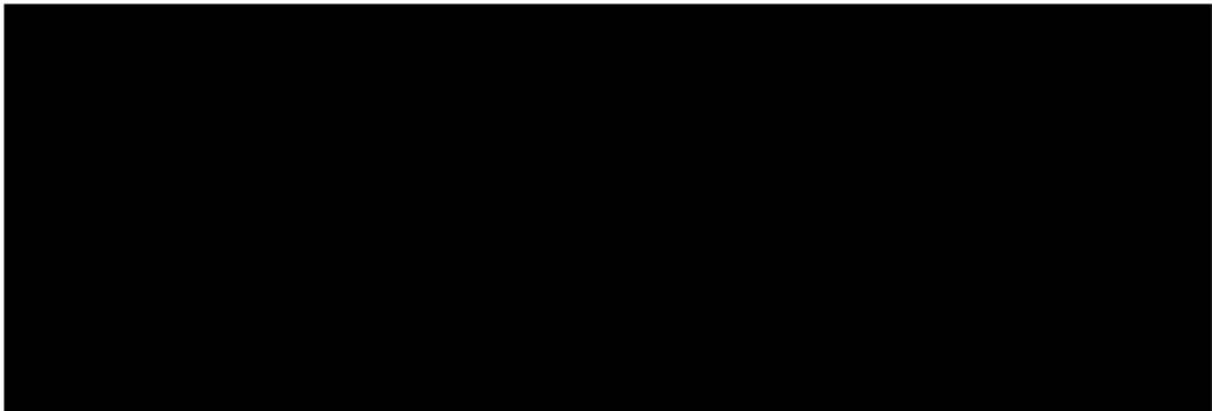
Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Ministerstvu pro místní rozvoj podáním učiněným u odboru stavebního řádu MHMP, Jungmannova 29, Praha 1, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Obdrží:





II. ostatní

33. Úřad městské části Praha 1, stavební úřad, IDDS: b4eb2my
sídl: Vodičkova č.p. 681/18, 110 00 Praha 1-Nové Město

III. na vědomí



MHMP STR - spis