



dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 715435/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1990723/2024/STR

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Kamila Mikuš Dudová

236 00 4360

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

9.7.2025

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu jako odvolací správní orgán příslušný dle § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve věci odvolání, které podal Jan Petruš, nar. 1.3.1978, K Hrnčířům 31, Praha 4-Šeberov, zastoupený Mgr. Evou Lachmannovou, advokátkou, IČO 88132757, Římská 103/12, Praha 2-Vinohrady, proti usnesení Úřadu městské části Praha 11, odboru výstavby pod sp. zn. OV/20/046025/Ph, č.j. MCP11/24/059561/OV/Pre ze dne 28.8.2024, jehož předmětem je zastavení řízení o dodatečné povolení stavby označené „Stavby na pozemku parc. č. 542/10 a 542/11, k.ú. Šeberov“ Praha, Šeberov, K Hrnčířům č.p. 31 na pozemku parc. č. 542/10, 542/11 oba v katastrálním území Šeberov, rozhodl dle § 90 odst. 5 správního řádu takto:

**Odvolání se zamítá a usnesení sp. zn. OV/20/046025/Ph,
č.j. MCP11/24/059561/OV/Pre ze dne 28.8.2024 se potvrzuje.**

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

Jan Petruš, nar. 1.3.1978, K Hrnčířům 31, Praha 4-Šeberov, 149 00 Praha 415

Linda Dragonari, nar. 14.2.1979, U průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7-Holešovice

Alexie Hammer-Purgstall, nar. 11.12.1934, Schmerlingplatz 8, 1010 Vídeň, Austria

ArchiProject s.r.o., náměstí Bratří Jandusů 211/18, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114

Právní nástupci – dědici po zesnulých:

Wilhelm Freiher Korb von Weidenheim, nar. 27.5.1931, Fasanenstrasse č.p. 177, 82008 Unterhaching, Germany

Antonia Korb-Weidenheim, nar. 27.5.1931, Fasanenstrasse č.p. 177, 82008 Unterhaching, Germany

Polyxena Korb-Weidenheim, nar. 21.6.1929, Alserstrasse 48, Vídeň, Rakouská republika

Odůvodnění:

Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“) vydal usnesení ze dne 28.8.2024 sp.zn. OV/20/046025/Ph, č.j. MCP11/24/059561/OV/Pre, kterým zastavil řízení o dodatečné povolení stavby. Proti tomuto usnesení podal odvolání Jan Petrů, nar. 1.3.1978, K Hrnčířům 31, Praha 4-Šeberov, zastoupený Mgr. Evou Lachmannovou (dále jen „odvolatel“). Odvolací námítky jsou uvedeny níže, spolu s jejich vypořádáním.

Stavební úřad podle § 86 odst. 2 správního řádu zaslal opatřením č.j. MCP11/24/075640/OV/Pre stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti usnesení odvolat, a vyzval je, aby se k němu do 10 dnů vyjádřili. Osobám, které nejsou stavebnímu úřadu známy, bylo uloženo písemnosti oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce opatřením č.j. MCP11/24/075766/OV/Pre ze dne 21.10.2024. Ve stanovené lhůtě se vyjádřil opatrovník účastníka řízení paní Lindy Dragonari, MČ Praha 7 tak, že odvolání považuje za nedůvodné.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu usnesení podle § 87 správního řádu, předal spis odvolacímu správnímu orgánu.

Odvolací správní orgán po ověření, že odvolání bylo podáno účastníkem řízení, následně zkoumal, zda bylo odvolání podáno v zákonem stanovené lhůtě. Dle ust. § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené usnesení vydal. Dle ust. § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení usnesení. Lhůta je zachována, pokud je odvolání podáno ve lhůtě k poštovní přepravě. Z obsahu spisu vyplývá, že usnesení bylo doručeno do datové schránky zástupce odvolatele dne 5.9.2024, odvolání bylo uplatněno do datové schránky stavebního úřadu dne 19.9.2024, doplněno na výzvu dne 7.10.2024. Z obsahu spisu vyplývá, že odvolání je přípustné a včasné.

Dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného usnesení a řízení, které vydání usnesení předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ust. § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Dne 1.7.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 330 odst. 1 se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětné řízení bylo zahájeno dne 3.9.2020, řízení se dokončuje dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Z obsahu předloženého správního spisu bylo zjištěno, že dne 3.9.2020 byla podána žádost o dodatečné povolení předmětné stavby. Stavební úřad usnesením č.j. MCP11/20/048778/OV/Ph ze dne 18.9.2020 spojeným s výzvou k doplnění podkladů žádosti řízení přerušil, vše ve lhůtě do 18.12.2020. Stavební úřad požadoval doplnit souhlasy vlastníků pozemků parc. č. 542/10 a 542/11 oba v k.ú. Šeberov v souladu s § 184a stavebního zákona. Odvolatel byl současně poučen o tom, že pokud nebudou nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno.

Odvolatel dne 25.3.2022 požádal o přerušení řízení s odůvodněním, že k předmětným pozemkům je v KN zapsáno duplicitní vlastnické právo a probíhá soudní spor mezi ČR – ministerstvem zemědělství a duplicitními vlastníky.

Stavební úřad opatřením č.j. MCP11/22/021363/OV/Pre ze dne 12.4.2022 vyzval odvolatele, aby do 60 dnů od doručení této výzvy doložil, že podal u příslušného soudu žalobu na vydržení pozemku č. parc. 542/11 v k.ú. Šeberov. Následně stavební úřad usnesením č.j. MCP11/22/021778/OV/Pre ze dne 13.4.2022 spojeným s výzvou duplicitním spoluvlastníkům k doložení podání žaloby o určení vlastnického práva k pozemku parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov řízení přerušil, vše ve lhůtě 60 dnů od doručení. Stavební úřad toto Usnesení vydal proto, že aktuální výpis z KN uváděl duplicitní zápis vlastnictví, a to že pozemek parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov, LV č. 1642 je ve vlastnictví společnosti ArchiProject s.r.o. (23/24 podíl) a fyzické osoby (1/24 podíl), duplicitně pak ve vlastnictví čtyř fyzických osob, každá s 1/4 podílem. Odvolatel ve svém podání ze dne 25.3.2022 uvedl, že probíhá soudní spor mezi duplicitně zapsanými spoluvlastníky a Českou republikou – Ministerstvem zemědělství, která se svého vlastnictví k pozemku taktéž domáhá.

Dále bylo z předloženého správního spisu zjištěno, že odvolatel doložil kopii pravomocného rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4, sp. zn. 32 C 54/2005-119 ze dne 8.1.2010, v právní moci dne 20.10.2011. Daný rozsudek však nezahrnuje pozemek parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov.

Dne 17.6.2022 odvolatel sdělil prostřednictvím svého zástupce, že dne 17.6.2022 podal k Obvodnímu soudu pro Prahu 4 žalobu na určení existence služebnosti užívání a umístění stavby parkoviště na části pozemků parc. č. 542/10 a 542/11 v k.ú. Šeberov. Stavební úřad proto řízení o dodatečné povolení předmětné stavby usnesením č.j. MCP11/22/046773/OV/Pre ze dne 11.8.2022 přerušil do doby vydání pravomocného rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4, neboť zjistil, že probíhá řízení o předběžné otázce, na jejímž řešení závisí jeho rozhodnutí.

Stavební úřad vyzval opatřením č.j. MCp11/23/022176/OV/Pre ze dne 16.3.2023 odvolatele a duplicitní spoluvlastníky pozemku parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov, aby ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení této výzvy písemně informovali stavební úřad:

- že o předmětné žalobě dosud nebylo rozhodnuto, ale že řízení probíhá, nebo
- stavebnímu úřadu doručili kopii pravomocného rozsudku ve věci nebo
- stavební úřad písemně informovali o jiných skutečnostech ve věci podané žaloby.

Stavební úřad výše uvedeným opatřením současně žádal o poskytnutí informace o probíhajícím soudním řízení ve věci určovací žaloby žalobce České republiky – ministerstva zemědělství, a dále o informace o dědickém řízení po zesnulé paní Polyxeně Korb-Weidenheim.

Z předloženého správního spisu bylo dále zjištěno, že dědici po zemřelé Polyxeně Korb-Weidenheim jsou:

- Alexie Hammer-Purgstall, nar. 11.12.1934
- Alexander Korb-Weidenheim, nar. 7.6.1928, zemřelý 9.12.2021, jehož dědičkou je Antonia Korb-Weidenheim, nar. 27.5.1931, bytem Fasanenstrasse 177, 82008 Unterhaching, Germany
- Wilhelm Freiherr Korb von Weidenheim, nar. 27.5.1931

Na základě rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j. 29 C 36/2022-34 ze dne 28.11.2022 ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze jako soudu odvolacího č.j. 21 Co 52/2023-57 ze dne 19.4.2023, kterým byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně tak, že žaloba, kterou se žalobce (odvolatel) domáhal určení existence bezúplatné pozemkové služebnosti užívání a umístění stavby parkoviště ve prospěch pozemků parc. č. 197,199/1 a 199/2 v k.ú. Šeberov jako pozemků panujících, se zatížením části pozemků parc. č. **542/10 a 542/11** v k.ú. Šeberov, jako pozemků služebných, **se zamítá**; a dle Usnesení Obvodního soudu Pro Prahu 4 č.j. 29 C 273/2022-117 ze dne 5.5.2023, kterým se řízení o určení existence věcného břemene – bezúplatné pozemkové služebnosti užívání a umístění stavby parkoviště ve prospěch pozemků parc. č. 197, 199/1 a 199/2 v k.ú. Šeberov jako pozemků panujících, se zatížením části pozemku parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov, jako pozemku služebného **zastavuje** dospěl stavební úřad k závěru, že odpadl důvod pro přerušení řízení, proto oznámil opatřením č.j. MCP11/23/049633/OV/Pre ze dne 24.7.2023 zahájení řízení o dodatečné povolení stavby, současně upozornil, že zjistil, že stavebník (zde odvolatel) nezíská nezbytný souhlas k dodatečnému povolení stavby dle § 184a stavebního zákona od vlastníků stavbou dotčených pozemků č. parc. 542/10 a 542/11 oba v k.ú. Šeberov a dospěl k závěru, že existují skutečnosti, které brání žádosti vyhovět.

Dne 31.7.2023 podal odvolatel návrh na přerušení řízení dle § 64 správního řádu s tím, že proti rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 21 o 52/2023-57 ze dne 19.4.2023 podal dovolání s návrhem na odklad právní moci, o kterém dosud nebylo rozhodnuto, a dále podal novou žalobu na určení existence věcného břemene. Nové řízení je u Obvodního soudu pro Prahu 4 vedeno pod sp. zn. 24 C 241/2023. Nadále tedy probíhá řízení o předběžné otázce, jejíž vyřešení má zásadní význam pro řízení o dodatečném povolení stavby.

Stavební úřad provedl dne 5.9.2023 ústní jednání v rámci řízení o dodatečném povolení stavby označené „Stavby na pozemku parc. č. 542/10 a 542/11, k.ú. Šeberov“ Praha, Šeberov, K Hrnčířům č.p. 31 na pozemku parc. č. 542/10, 542/11 oba v katastrálním území Šeberov na místě samém, za účasti jednatele společnosti ArchiProject s.r.o. Ing. arch. Pavla Hodana, odvolatele a jeho právního zástupce. O tomto úkonu byl sepsán protokol č.j.MCP11/23/057568/OV/Pre, ve kterém je uvedeno vyjádření spol. ArchiProject s.r.o., „*že neudělil souhlas a na základě rozsudku MěS, který je pravomocný, žádá o pokračování řízení s výsledkem odstranění černé stavby.*“

Stavební úřad vydal na základě žádosti odvolatele usnesení č.j. MCP11/23/058881/OV/Pre ze dne 11.9.2023, kterým přerušil řízení o dodatečném povolení stavby do doby vydání pravomocného rozsudku Nejvyššího soudu. Nejvyšší soud rozhodl usnesením č.j. 22 Cdo 2658/2023-80 ze dn31.10.2023 tak, že dovolání se odmítá a návrh na odklad právní moci rozsudku MěS v Praze se zamítá. Stavební úřad proto oznámil pokračování v řízení pod. č.j. MCP11/23/075591/OV/Pre ze dne 22.11.2023 a seznámení s podklady pro rozhodnutí. Následně vydal napadené usnesení o zastavení řízení.

Po věcné stránce je předmětem řízení oplocení z ocelových sloupků a pletiva výšky cca 1,80 m, zpevněná plocha zámkové dlažby zakončená betonovým obrubníkem na pozemcích parc. č. 542/10 a 542/11 oba v k.ú. Šeberov.

Odvolací správní orgán k námitkám uvádí (námitky kráceny, psány kurzívou):

Odvolatel považuje napadené usnesení za nesprávné a nezákonné. Správní orgán I. stupně pochybil, když zastavil řízení o dodatečném povolení stavby pro nesplnění výzvy ze dne 18.9.2020 pod č.j. MCP11/20/048778/OV/Ph, a absenci nezbytných podkladů pro řádné posouzení žádosti, konkrétně chybějícího souhlasu vlastníků dotčených předmětnou stavbou. V katastru nemovitostí jsou však u pozemku parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov, LV 1642, kterého se týká řízení o dodatečné povolení stavby, současně zapsáni jako duplicitní spoluvlastníci vedle spoluvlastníků ArchiProject s.r.o. a Lindy Dragonari ještě vlastníci Alexie Hammer-Purgstall, Wilhelm Freier Korb von Weidenheim, Alexander Korb-Weidenheim a Polyxena Korb-Weidenheim. V důsledku úmrtí Wilhelma Freiera Korba von Weidenheim, Antonia Korb-Weidenheim a Polyxeny Korb-Weidenheim, přešly jejich podíly na dědice, čímž se tyto dědicové stali novými duplicitními podílovými spoluvlastníky sousedního pozemku. Nadto je před Obvodním soudem pro Prahu 4 stále vedeno řízení o určovací žalobě České republiky-Ministerstva zemědělství k uvedenému pozemku, přičemž odvolateli není znám jeho stav ani výsledek, neboť není účastníkem tohoto soudního řízení. Výsledek zmíněného sporu o určení vlastnictví, případně dalšího sporu duplicitních vlastníků o určení vlastnictví by zásadně ovlivnil řízení o dodatečném povolení stavby, neboť by vyřešil otázku nejasného vlastnictví sousedního pozemku, od jehož vlastníků odvolatel potřebuje souhlas k dodatečnému povolení stavby podle §184a stavebního zákona z r. 2006. V současné situaci je odvolateli a rovněž i správnímu orgánu I. stupně z jeho úřední činnosti zřejmé, že souhlas spoluvlastníků společnosti ArchiProject s.r.o. a Lindy Dragonari nezíská. Pokud by však tyto duplicitní vlastníci nebyli soudem pravomocně určeni jako vlastníci sousedního pozemku, mělo by pro odvolatele smysl obrátit se na zbývající spoluvlastníky, resp. na právní zástupce zahraničních spoluvlastníků a pokusit se získat jejich souhlasy. Pokud by se totiž odvolateli souhlasy zahraničních spoluvlastníků podařilo získat, byl by stavební úřad povinen posoudit, zda byly uděleny právoplatným vlastníkem pozemků či nikoli.

Jak již výše uvedeno stavební úřad požadoval doplnit souhlasy vlastníků pozemků parc. č. 542/10 a 542/11 oba v k.ú. Šeberov v souladu s § 184a stavebního zákona. Pozemek parc. č. 542/10 v k.ú. Šeberov je ve vlastnictví společnosti ArchiProject s.r.o., která je jediným vlastníkem tohoto pozemku zapsaným na LV č. 825 v katastru nemovitostí. Tato společnost jednoznačně uvedla, že souhlas odvolateli neudělí (viz protokol z ústního jednání č.j. MCP11/23/057568/OV/Pre ze dne 5.9.2023). Tuto skutečnost odvolatel nezpochybňuje, když v odvolání uvádí, že „je zřejmé, že souhlas spoluvlastníků společnosti ArchiProject s.r.o. a Lindy Dragonari nezíská.“ Pro řízení o dodatečné povolení předmětné stavby je tedy irelevantní, kdo z duplicitních spoluvlastníků bude soudem pravomocně určen jako vlastník či spoluvlastník pozemku parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov, když je zřejmé, že souhlas vlastníka pozemku parc. č. 542/10 v k.ú. Šeberov odvolatel nezískal. Odvolací správní orgán se ztotožnil s postupem stavebního úřadu, neboť odvolatel nedoložil souhlasy vlastníků pozemků parc. č. 542/10 a 542/11 v k.ú. Šeberov dle § 184a stavebního zákona k výzvě stavebního úřadu. Stavební úřad opakovaně vyhověl žádosti na přerušení řízení z důvodu soudního řízení. I kdyby bylo vlastnictví pozemku parc. č. 542/11 v k.ú. Šeberov právně vyřešeno, nebylo by možné žádosti odvolatele o dodatečné povolení stavby vyhovět, neboť souhlas vlastníka pozemku parc. č. 542/10 v k.ú. Šeberov nezískal. **Námitka není důvodná.**

Po prostudování předloženého spisu dospěl odvolací správní orgán k závěru, že odvolání není důvodné. Proto bylo rozhodnuto, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Ing. Markéta Vacínová
ředitelka odboru
podepsáno elektronicky

Rozhodnutí se doručuje:

- I. účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatel, doporučeně, fyz. os. do vl. rukou
 1. Mgr. Eva Lachmannová advokátka, IDDS: k8qivdc
zastoupení pro: *Jan Petrů, K Hrnčířům 31, Praha 4-Šeberov*
místo podnikání: Římská č.p. 103/12, 120 00 Praha 2-Vinohrady
 2. Městská část Praha 7, Úřad městské části Praha 7, Odbor právní, IDDS: r44b2x7
opatrovník Lindy Dragonari, U průhonu 1338/38, Holešovice
sídlo: U průhonu č.p. 1338/38, 170 00 Praha 7-Holešovice
 3. Alexie Hammer-Purgstall, Schmerlingplatz č.p. 8, 1010 Vídeň, Austria
 4. ArchiProject s.r.o., IDDS: x564bkq
sídlo: náměstí Bratří Jandusů č.p. 211/18, Praha 10-Uhřetěves, 104 00 Praha 114
 5. právní nástupci po zesnulých:
Wilhelm Freiher Korb von Weidenheim, nar. 27.5.1931, Fasanenstrasse č.p. 177, 82008 Unterhaching, Germany
Antonia Korb-Weidenheim, nar. 27.5.1931, Fasanenstrasse č.p. 177, 82008 Unterhaching, Germany
Polyxena Korb-Weidenheim, nar. 21.6.1929, Alserstrasse 48, Vídeň, Rakouská republika
veřejnou vyhláškou po dobu 15 dnů
- II. ostatní
 5. BM & V s.r.o., IDDS: wvn4a
sídlo: Vysokovská č.p. 1347/6, Praha 9-Horní Počernice, 193 00 Praha 913
 6. Hlavní město Praha, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmah
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
 7. Městská část Praha-Šeberov, IDDS: r3ibjt
sídlo: K Hrnčířům č.p. 160, Praha 4-Šeberov, 149 00 Praha 415
 8. Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, IDDS: nr5bpcl
sídlo: Ocelíkova č.p. 672/1, Háje, 149 00 Praha 415 + spis