DATOVOU SCHRÁNKOU

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor stavebního řádu

prostřednictvím

Úřad městské části Praha 14
Odbor výstavby
ul. Bratří Venclíků 1073
198 21 Praha 9

Spisový znak: **UMCP14/18/02976/OV/BARJ**
Číslo jednací: **UMCP14/23/27855/OV/KOPZ**

Dne 13/07/2023

Věc: **ODVOLÁNÍ**

Dne 06/06/2023 bylo do datové schránky společnosti Real Bloom a.s., IČO: 015 27 207, se sídlem Radniční 133/1, PSČ: 370 01, České Budějovice (dále jen „**Real Bloom**" či „**Společnost**") doručeno usnesení nadepsaného správního orgánu č. j. UMCP14/23/27855/OV/KOPZ, sp. zn. UMCP14/18/02976/OV/BARJ ze dne 05/06/2023 (dále jen „**Usnesení**"), jímž nadepsaný orgán rozhodl následovně:

Úřad městské části Praha 14, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, zjistil, že u dočasné stavby

"Dočasná stavba autosalonu"
Praha 9, Dolní Počernice, Národních Hrdinů č.p. 474

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1326, 1328/2, 1328/12, 1328/13 v katastrálním území Dolní Počernice, jejímž vlastníkem je

Real Bloom a.s., IČO 01527207, Radniční 133/1, 370 01 České Budějovice

(dále jen "vlastník"), uplynula stanovená doba jejího trvání a nebyla povolena změna v užívání stavby, viz usnesení ze dne 25.10.2021 pod sz.pn UMCP14/18/16874/OV/BARJ a č.j. UMCP14/21/39034/OV/KOPZ, které nabylo právní moci dne 19.5.2022 poté, co bylo na základě odvolání vlastníka potvrzeno rozhodnutím Magistrátu hl.m. Prahy, odborem stavebního řádu, ze dne 5.5.2022, č.j. MHMP 78606/2022, a na základě tohoto zjištění:

I. Podle § 129 odst. 1 písm. f) stavebního zákona

n a ř i z u j e

vlastníkovi odstranění stavby.

Real Bloom podala proti nadepsanému Usnesení dne 21. 6. 2023 v plném rozsahu odvolání.

Nadepsaný správní orgán vyzval Společnost svou výzvou datovanou dne 27. 6. 2023, č.j. UMPC14/23/31270/OV/KOPZ, doručenou do datové schránky Společnosti dne 3. 7. 2023 k doplnění podaného odvolání a to ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení této výzvy.

Společnost tímto činí a své odvolání ve stanovené lhůtě tímto doplňuje.

Společnost má za to, že správní orgán nesprávně zhodnotil námitky Společnosti doručené v podání ze dne 26. 1. 2023. Společnost v tomto svém podání především namítala, že má za to, že řízení o odstranění stavby má být přerušeno do pravomocného skončení řízení o žádosti Společnosti ze dne 09/09/2022 o změnu v užívání Stavby, která spočívá ve změně užívání Stavby na stavbu trvalou, podané dle ust. § 129 odst. 6 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „**Žádost**"). Řízení o Žádosti je u zdejšího úřadu vedeno pod sp. zn. UMCP14/22/37388/OV/KOPZ, načež je tedy ve smyslu ust. § 129 odst. 6 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nepřípustné, aby bylo vedeno Řízení o odstranění.

Společnost dále nadepsaný stavební úřad upozornila i na probíhající soudní řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 8 A 64/2022 (účastníky tohoto soudního řízení jsou Společnost a Magistrát hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1) o žalobě Společnosti (dále jen „Žaloba") proti rozhodnutí žalovaného ze dne 05/05/2022, č.j. MHMP 782606/2022, spis. zn. S-MHMP 2061409/2021/STR, jímž žalovaný potvrdil rozhodnutí nadepsaného správního orgánu ze dne 25/09/2021, č. j. UMCP14/21/39034/OV/KOPZ, spis. zn. UMCP14/18/16874/OV/BARJ. Ani ve věci tohoto řízení nebylo rozhodnuto.

Stavební úřad na tyto námitky Společnosti ohledně probíhajících řízení, které představují předběžnou otázku v rámci řízení o odstranění stavby nikterak nereagoval a ve svém Usnesení pouze sdělil následující:

Přestože z citovaného ustanovení stavebního zákona lze dovozovat pouze jednorázovou a vyčerpatelnou možnost tímto způsobem nařízení odstranění stavby odvrátit, stavební úřad je srozuměn s judikaturou, která ***ojediněle připouští možnost projednat žádost o změnu v užívání stavby opakovaně, pokud dojde ke změně okolností, za nichž bylo prvně rozhodováno,*** *například se změní územní plán, který vyhovění předchozí žádosti bránil. V opakované žádosti však vlastník stavby neuvedl žádné takové nové okolnosti. Především zcela opomenul,* ***že hlavním důvodem zastavení řízení o jeho předchozí žádosti bylo, že nedokázal předložit souhlas vlastníka pozemku se svým záměrem, ačkoliv takový souhlas představuje nezbytnou přílohu žádosti.*** *Na této okolnosti se vůbec nic nezměnilo, a proto nová žádost vlastníka nemůže být úspěšná.*

Vlastník stavby se mýlí, pokud dovozuje, že správní řízení o odstranění stavby má být až do pravomocného vyřešení přerušeno, neboť § 129 odst. 6 stavebního zákona požaduje přerušení řízení pouze v souvislosti s žádostí uplatněnou do 30 dnů od oznámení řízení o odstranění stavby. To vše bylo naplněno. I ***další žádost, nyní o změně na stavbu trvalou, sice představuje předběžnou otázku v řízení o odstranění stavby, avšak v souladu s § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu je přerušení řízení procesní možností správního orgánu, nikoliv povinností****. Stavební úřad o této věci uvážil tak, že kdyby vlastník stavby stále dokola podával nové a nové žádosti stejného obsahu, mohl by fakticky neomezeně blokovat řízení o odstranění stavby. Takový postup by byl v rozporu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a proto k němu správní orgán nepřistoupil.*

Společnost má za to, že správní orgán pochybil, kdy nepřistoupil k přerušení řízení o odstranění stavby. Postup stavebního úřadu předcházející vydání napadaného Usnesení je nesprávný a v rozporu s právními předpisy, jakož i základními zásadami stavebního řízení.

Správní orgán ve svém rozhodnutí dále sdělil, že je mu známo stanovisko insolvenčního správce vlastníka pozemku parc. č. 1328/2, k.ú. Dolní Počernice, na němž je stavba umístěna, společnosti AUTOSPACE s.r.o., Prokopova 148/15, 130 00 Praha 3- Žižkov (dále jen „AUTOSPACE"), JUDr. Ing. Miroslava Kořenáře, který jednoznačně uvedl, že s prodloužením doby trvání stavby nesouhlasí, tedy souhlas neposkytne.

Argumentace správního orgánu není důvodná, neboť v insolvenčním řízení dlužníka AUTOSPACE, vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. MSPH 78 INS 27452 / 2012 probíhá incidenční spor sp. zn. 178 ICM 1953 / 2020, ve kterém je řešena otázka vlastnictví pozemků, na nichž se dotčená stavba nachází. Tento incidenční spor v němž se Společnost domáhá vyloučení pozemků z majetkové podstaty dlužníka AUTOSPACE a to z důvodu, že majetkové právo k pozemkům svědčí právě Společnosti. V případě, že Společnost bude v tomto řízení úspěšná, je nepochybné, že souhlas vlastníka pozemků s prodloužením doby trvání stavby bude dán, neboť vlastníkem stavby i pozemků bude tentýž subjekt.

Fakticky se jedná o určovací žalobu o určení vlastnického práva k pozemkům jejíž výsledek může mít zásadní význam pro řízení jak o řízení o dodatečném povolení stavby tak i pro řízení o odstranění stavby.

Stavební úřad ve svém Usnesení zmiňuje, že jediná překážka bránící vydání dodatečného povolení stavby je právě souhlas vlastníka pozemku. Řízení v němž může být rozhodnuto o určení vlastnictví Společnosti k pozemkům na nichž stavba leží tak dozajista představuje předběžnou otázku v řízení o odstranění stavby.

Ani argumentace stavebního úřadu o tom, že přerušení řízení v případě probíhajícího řízení o předběžné otázce nepředstavuje povinnost správního orgánu řízení přerušovat, ale pouhou možnost danou mu na zvážení nemůže v tomto případě obstát.

Tímto svým postupem by totiž stavební úřad nastolil naprosto absurdní situaci, kdy vlastník pozemků a vlastník stavby bude stejnou osobou, jediná překážka bránící dodatečnému povolení stavby odpadne, ale v důsledku naprosto zřejmého zneužití správního uvážení bude tento vlastník nucen Usnesení vyhovět a svou stavbu odstranit, kdy již nebude možné při existenci pravomocného rozhodnutí o odstranění stavby podat novou žádost o dodatečné povolení stavby.

Z výše uvedeného důvodu tak má Společnost za to, že je Usnesení nesprávné a jako takové má být zrušeno.

Real Bloom a.s.

CashDirect

DO DATOVÉ SCHRÁNKY

Městská část Praha 14
Úřad městské části
Odbor výstavby

Sp. zn. UMCP14/18/02976/OV/BARJ

Dne 12. 7. 2023

Věc: **Odvolání proti rozhodnutí nařízení odstranění stavby ze dne 5. 6. 2023, č.j. UMCP14/23/27855/OV/KOPZ - doplnění**

Společnost Cashdirect One a.s., se sídlem Bozděchova 1840/7, 150 00 Praha 5, IČO: 09867163 (dále jen „**Odvolatel**"), jako zástavní věřitel mající postavení účastníka nadepsaného řízení dle ust. § 129 odst. 10 stavebního zákona podala proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 14, odbor výstavby ze dne 5. 6. 2023, č.j. UMCP14/23/27855/OV/KOPZ (dále jen „**Rozhodnutí**") dne 21. 6. 2023 své odvolání.

Na výzvu příslušného stavebního úřadu ze dne 27. 6. 2023, č.j. UMCP14/23/31322/OV/KOPZ Odvolatel tímto toto své odvolání doplňuje.

Odvolatel, jako zástavní věřitel má za to, že **postup stavebního úřadu předcházející vydání napadaného Rozhodnutí je nesprávný a v rozporu s právními předpisy, jakož i základními zásadami stavebního řízení.**

Stavební úřad, jako správní orgán má při svém rozhodování postupovat vždy tak, aby co nejméně zasahoval do práv a oprávněných zájmů dotčených osob a jejich práva a oprávněné zájmy v co nejvyšší míře chránil (ust. § 2 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád).

Odvolatel, jako zástavní věřitel na základě smlouvy o postoupení pohledávek ze dne 15. 3. 2022 za společností Real Bloom a.s., IČ: 01527207, se sídlem Radniční 133/1, 370 01 České Budějovice (dále jen „**Real Bloom**") pohledávku ve výši 60.000.000,- Kč s příslušenstvím (dále jen „**Pohledávka**"), která je ve prospěch Odvolatele vymáhána v rámci exekučních řízení vedených soudním exekutorem JUDr. Janem Paraskou, pod sp. zn. 130 EX 2809/15 a 130 EX 2810/15.

Tato Pohledávka je zajištěna zástavním právem exekutorským k nemovité věci ve vlastnictví Real Bloom a to konkrétně ke stavbě č. p. 474, stojící na pozemku parc. č. 1328/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Dolní Počernice, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jejíž odstranění Rozhodnutím nadepsaný stavební úřad nařídil.

Je tak zřejmým, že rozhodnutí o odstranění stavby by s ohledem na majetkovou situaci Real Bloom nenávratným způsobem znemožnilo uspokojení Pohledávky, čímž vznikne Odvolateli újma v řádech vyšších desítek miliónů korun.

S ohledem na to, že správní orgán je povinen při své činnosti šetřit práva mimo jiné i třetích osob, nabytých v dobré víře, což je jedna ze základních zásad činnosti správního orgánu má Odvolatel za

to, že pokud by došlo k realizaci Rozhodnutí a tím i k odstranění stavby došlo by k nepřípustnému a nezvratnému zásahu do práv Odvolatele (jakož i dalších zástavních věřitelů).

Z výše uvedené zásady dále vyplývá, že zásah do práv třetích osob je možný jen v nezbytném rozsahu.

Součástí odůvodnění Rozhodnutí je i informace stavebního úřadu, že v této věci probíhají dosud pravomocně neskončena řízení o předběžných otázkách, a to, řízení o změně užívání stavby a dále soudní řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 8 A 64/2022.

Stavební úřad v odůvodnění Rozhodnutí sděluje, že přestože dosud nedošlo k pravomocnému skončení řízení o změně užívání stavby, jež představuje předběžnou otázku v řízení o odstranění stavby, rozhodl se řízení o odstranění stavby ve smyslu ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu nepřerušit.

Důvod k nepřerušení řízení o odstranění stavby spatřuje stavební úřad v tom, že z ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu nevyplývá, že přerušení řízení v případě probíhajícího řízení o předběžné otázce není povinností správního orgánu, ale toto ustanovení dává správnímu orgánu jen možnost takto učinit.

Ust. § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu formuluje v řízení o předběžné otázce možnost správního orgánu probíhající řízení přerušit a neukládá to správnímu orgánu jako povinnost bez dalšího. Odvolatel má však i přesto za to, že správní orgán musí i s přihlédnutím k základním zásadám zvážit postup spíše vedoucí k přerušení řízení, aby nedošlo k zbytečným zásahům do práv a povinností Odvolatele, jakož i dalších třetích osob.

S ohledem na výše uvedené tak Odvolatel žádá, aby bylo Rozhodnutí zrušeno.

Cashdirect One a.s.

Úřad městské části Praha 14
Odbor výstavby
ul. Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9

Znak spisu: UMCP14/18/02976/OV/BARJ

Č.j.: UMPC14/23/27855/OV/KOPZ

Dne 21. 7. 2023

Doplnění odvolání proti usnesení č.j. UMPC14/23/27855/OV/KOPZ, sp. Zn. UMCP14/18/02976/OV/BARJ ze dne 5. 6. 2023

Obchodní společnost JSP Real s.r.o., sídlo: Hybernská 1009/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 24244937, jakožto účastník nadepsaného řízení, podala dne 29. 6. 2023 odvolání proti usnesení č.j. UMPC14/23/27855/OV/KOPZ, sp. zn. UMCP14/18/02976/OV/BARJ ze dne 5. 6. 2023.

Výzvou stavebního úřadu ze dne 3. 7. 2023, č.j. UMCP14/23/32184/KOPZ, doručenou dne 11: 7. 2023 byla společnost vyzvána k doplnění svého odvolání.

Společnost má za to, že napadené rozhodnutí předcházel nesprávný procesní postup nadepsaného orgánu, který má za následek nesprávnost (ne-li dokonce nicotnost) napadeného usnesení.

Napadené usnesení je také v rozporu s právy většiny zajištěných věřitelů, jejichž zástavní práva váznou na inkriminované stavbě (zejména s ústavně zaručeným právem vlastnit majetek). Tuto skutečnost nadepsaný úřad při vydání napadeného usnesení zcela ignoroval.

Správní orgán nemůže zneužívat svého postupu a zasahovat do oprávněných zájmu třetích osob (zde zástavních věřitelů, které mají zástavní právo na nemovité věci, o níž správní orgán rozhodl napadeným usnesením tak, že nařídil její odstranění. Tímto postupem tak pouze na základě rozhodnutí správního orgánu dojde k zániku zástavy a tak i ke vzniku škody v řádech miliónů korun.

K takovémuto bezprecedentnímu zásahu do práv třetích osob, tak správní orgán může přistoupit pouze ve výjimečných situacích, kdy není možné dosáhnout svých zájmů jiným způsobem. Tento postup musí být taktéž řádně odůvodněn.

V odůvodnění usnesení je označeno několik dosud pravomocně neskončených řízení, které mohou mít zásadní vliv na důvodnost vydání rozhodnutí o odstranění stavby.

I s ohledem na výši možné škody, tak je více než vhodné vyčkat na skončení předmětných řízení a až následně přistupovat k dalším krokům. Bez řádného zdůvodnění takového bezprecedentního zásahu do práv třetích osob toto usnesení trpí svou nepřezkoumatelností.

JSP Real s.r.o. je v zájmu ochrany svých práv nucena odvolacímu správnímu orgánu navrhnout, aby předmětné napadené usnesení zcela zrušil a vrátil věc orgánu prvního stupně k novému projednání.

JSP Real s.r.o.