



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Petra Kuchynky a soudců JUDr. Ondřeje Szalonnáse a Mgr. Jaroslava Škopka ve věci

žalobce: **R. M.**, bytem X,  
zastoupeného Mgr. Danielem Maškem, advokátem, Opletalova  
1535/4, 110 00 Praha 1,

proti  
žalovanému: **Krajský úřad Karlovarského kraje**, IČ 70891168, Závodní 353/88,  
360 21 Karlovy Vary,

za účasti osoby **J. P.**, bytem X,  
zúčastněné  
na řízení:

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 2. 2018, č.j. 1218/SÚ/17-3,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

## Odůvodnění:

### [I] Předmět řízení

1. Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování (dále jen „stavební úřad“ nebo „prvoinstanční správní orgán“), rozhodnutím ze dne 6. 11. 2017, č.j. 82742/2017/OSÚP/LEMO (dále jen „prvoinstanční rozhodnutí“), zamítl žalobcovu žádost ze dne 8. 2. 2016 o dodatečné povolení stavby „*Oplocení umístěné na částech pozemku parc. č. X, X u stavby rodinného domu k. ú. X, obec X*“ (dále jen „Stavba“).
2. Napadeným rozhodnutím byla k žalobcovu odvolání provedena změna (doplnění) ve výrokové části prvoinstančního rozhodnutí v tom, že zamítnutí dodatečného povolení Stavby bylo vydáno podle § 115 a § 129 odst. 3 stavebního zákona. Zbývající část prvoinstančního rozhodnutí byla potvrzena.
3. Žalobce se žalobou ze dne 28. 3. 2018, Krajskému soudu v Plzni (dále jen „soud“) doručenou téhož dne, domáhal zrušení napadeného i prvoinstančního rozhodnutí.
4. Územní řízení a stavební řízení jsou upraveny zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
5. Správní řízení je upraveno zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

### [II] Žaloba

6. Žalobce namítal nezákonnost napadeného rozhodnutí, neboť žalovaný dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním a věc nesprávně právně posoudil.
7. Žalovaný dospěl k nesprávnému závěru, že umístění Stavby je v rozporu s platným Územním plánem města Sokolov (dále jen „Územní plán“) [= Stavba je v rozporu s Územním plánem, neboť se nachází na pozemcích parc. č. X a X v k. ú. X (dále též jen „dotčené pozemky“) v ploše VP 10 (veřejné prostranství) v lokalitě Ovčárna, s místní komunikací pro obsluhu zástavby v lokalitě BI 13, přičemž veřejná prostranství jsou veřejně přístupná bez omezení].
8. Žalobce s touto částí odůvodnění napadeného rozhodnutí nesouhlasil. Žalobce v té souvislosti poukázal na skutečnost, že v době, kdy oplocení vybudoval, byla Stavba zcela v souladu s tehdy platným Územním plánem města Sokolov. Žalobce byl přesvědčen o tom, že pro posouzení souladu Stavby s Územním plánem je rozhodný stav Územního plánu v době realizace Stavby, přičemž případná pozdější změna Územního plánu učiněná v rozporu s již dříve realizovanou Stavbou již na posouzení věci nemůže mít vliv. Uvedené platí tím více, že předmětné části pozemků parc. č. X a X v katastrálním území X ohraničené oplocením byly žalobci městem Sokolov na základě nájemní smlouvy ze dne 5. 12. 2005 pronajaty za účelem zřízení zahrady u jeho rodinného domu.
9. Žalobce navíc v souvislosti s pronájmem předmětných částí uvedených pozemků od města Sokolov, jako od vlastníka předmětných pozemků, dále obdržel souhlas s tím, aby na pronajatých částech předmětných pozemků oplocení vybudoval. Toto žalobce považoval za zcela stěžejní skutečnost.
10. Uvedená nájemní smlouva byla následně doplněna dne 14. 10. 2013 a v předmětném

dodatku bylo konstatováno, že se předmětné části pozemků parc. X a X pronajímají jako zahrada u žalobceva rodinného domu. Již jen z podstaty věci samotné je jasné, že zahrada je vždy oplocena.

11. Město Sokolov pronajalo žalobci v roce 2014 na základě nájemní smlouvy ze dne 10. 10. 2014 za účelem užívání pozemku jako zahrady část pozemku parc. č. X v katastrálním území X. Při předání předmětné nově pronajaté části uvedeného pozemku byl podepsán předávací protokol, ve kterém bylo konstatováno, že město Sokolov ví o existenci oplocení. Ani v tomto případě město Sokolov proti oplocení nic nenamítalo, což zcela koresponduje s tím, že toto bylo vybudováno s jeho souhlasem a že s ním ještě na konci roku 2014 souhlasilo.
12. Žalobci byly pronajaty příslušné části předmětných pozemků ohraničené oplocením jako zahrada, navíc město Sokolov (jako jejich vlastník) přímo vyslovilo svůj souhlas s tím, aby na nich žalobce oplocení vybudoval. Bylo by proto v rozporu se zákonem, aby následná změna Územního plánu města Sokolov toto (v uzavřené nájemní smlouvě závazně ujednané využití dotčených pozemků) do budoucna znemožnila.
13. Žalobce měl za to, že bylo v rozporu se zákonem rozhodnuto o změně Územního plánu způsobem, který je v rozporu s platnou a účinnou nájemní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a městem Sokolov, a proto je Územní plán v této části neplatný, resp. platný je původní územní plán, který umístění oplocení na příslušných částech pozemků parc. X a X umožňoval a dle kterého se žalobce při realizaci stavby oplocení řídil.
14. Žalobce v roce 2005 na stavebním úřadě v Sokolově ověřoval, zdali je kromě souhlasu města Sokolova s umístěním oplocení a výše uvedené nájemní smlouvy potřeba zajišťovat ještě i nějaké další veřejnoprávní oprávnění k provedení a následnému užívání stavby oplocení. Pracovníkem stavebního úřadu byl ujistěn, že nikoli.
15. Žalobce byl proto přesvědčen, že umístění stavby oplocení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s Územním plánem. Pokud žalovaný dospěl k opačnému závěru, stalo se tak proto, že vyšel z nesprávně zjištěného skutkového stavu a věc nesprávně právně posoudil, neboť dle žalobce není možné za daných okolností přihlížet ke změnám Územního plánu přijatým po realizaci stavby oplocení.
16. Žalovaný dále v napadeném rozhodnutí dospěl k nesprávnému skutkovému a právnímu závěru, že žalobce neprokázal právní vztah k pozemkům, kde se uvedená stavba oplocení nachází, když tyto pozemky jsou ve vlastnictví města Sokolova, které se stavbou údajně nesouhlasilo.
17. Žalobce má příslušné části pozemků pronajaty od města Sokolova za účelem zřízení zahrady u svého rodinného domu a město Sokolov mu v souvislosti s tím v přípise ze dne 28. 6. 2005, jenž je součástí správního spisu, výslovně udělilo souhlas s realizací předmětného oplocení. Toto bylo zcela logické, když v podstatě každá zahrada je oplocena.
18. Není možné, aby město Sokolov postupovalo tak, že souhlas s vybudováním oplocení nejprve udělí a následně (poté, kdy žalobce se značnými náklady oplocení vybuduje) mu tento souhlas bez dalšího odejme. Takový postup by byl v rozporu se zákonem, zejména se zákonnou povinností předcházet vzniku škody a jiné újmy stanovenou v § 2900 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
19. Žalobce tedy uzavřel, že potřebný právní vztah k předmětným pozemkům, na nichž je

Stavba umístěna, žalovanému dostatečným způsobem prokázal. Pokud žalovaný v napadeném rozhodnutí dospěl k opačnému závěru, pak je tento jeho závěr skutkově i právně nesprávný.

20. Žalovaný své zamítavé stanovisko odůvodnil také tím, že nebylo možné posoudit, zda Stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem, protože žalobce nepředložil projektovou dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou a žádost o dodatečné povolení stavby oplocení nedoplnil o dokladovou část. Stavba tak dle názoru stavebního úřadu nemohla být posouzena ve smyslu § 129 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.
21. Ani s tím žalobce nesouhlasil. Jak již uváděl v odvolání, je i nadále přesvědčen o tom, že s ohledem na to, o nakolik jednoduchou stavbu se jedná, jsou podklady, které předložil stavebnímu úřadu, zcela dostačující. Rovněž s ohledem na proběhlé místní šetření je dle žalobceva názoru nepochybné, že Stavba byla realizována zcela v souladu s obecnými požadavky na výstavbu a není v rozporu s žádným veřejným zájmem, který by byl chráněn zvláštním právním předpisem. Je též v souladu s úkoly a cíli územního plánování, zejména s Územním plánem (resp. s jeho původní variantou, podle které je namístě věc posuzovat).

### **[III] Vyjádření žalovaného k žalobě**

22. Žalovaný se k žalobě vyjádřil v podání ze dne 2. 5. 2018. Připomněl, že předmětem řízení je stavba oplocení z prefabrikovaných typizovaných betonových dílců, které jsou osazeny do betonových sloupků. Součástí oplocení je vjezdová brána a vstupní branka. Podání žádosti o dodatečné povolení stavby předcházelo zjištění stavebního úřadu, že žalobce provedl Stavbu na pozemcích parc. X a X v k. ú. X, které jsou ve vlastnictví města Sokolov, bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem.
23. Stran žalobní námitky týkající se rozporu Stavby s Územním plánem žalovaný konstatoval, že se touto námitkou zabýval již v odvolacím řízení a má za to, že otázka posouzení souladu umístění Stavby s platným Územním plánem je vztažena vždy k projednání umístění stavby, případně povolení stavby, pokud tak vyplývá ze stavebního zákona, nikoliv k termínu realizace stavby, která by měla logicky následovat až po projednání a povolení záměru ve smyslu stavebního zákona. V daném případě již realizované Stavbě, která byla provedena bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, umožňuje stavební zákon vlastníkově nebo stavebníkovi v řízení o dodatečném povolení stavby (zahájeném na žádost vlastníka nebo stavebníka stavby) po prokázání splnění zákonných požadavků, mezi které je zahrnut i soulad umístění stavby s územně plánovací dokumentací, takovou stavbu dodatečně povolit. Jedná se tedy o soulad umístění stavby s územně plánovací dokumentací platnou v době případného vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. Vzhledem k tomu, že žalobce realizoval Stavbu bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, nelze uvažovat dodatečné posouzení souladu stavby s územně plánovací dokumentací platnou v době realizace nepovolené stavby, neboť ta byla odlišná od územně plánovací dokumentace platné v době vydání rozhodnutí o zamítnutí žádosti o dodatečné povolení stavby. Soulad umístění Stavby není tedy možno posoudit zpětně s již neplatnou územně plánovací dokumentací.
24. Stran souhlasu vlastníka pozemků dotčených s umístěním Stavby žalobce uvedl, že i k této námitce se vyjádřil již v odvolacím řízení. Vzhledem k doloženému

jednoznačnému nesouhlasu vlastníka pozemků s umístěním stavby ze dne 28. 3. 2017 a dále následně doloženému nesouhlasu s prodejem částí dotčených pozemků, posoudil stavební úřad (i žalovaný) tuto skutečnost jako neprokázání práva založeného smlouvou provést stavbu. V případě sporu ohledně udělení souhlasu se Stavbou mezi žalobcem a vlastníkem pozemků, na nichž je Stavba umístěna, se jedná o soukromoprávní vztah, jenž nepřísluší řešit stavebnímu úřadu v řízení o dodatečném povolení stavby a ani žalovanému v odvolacím řízení. K uvedenému nutno doplnit, že postup řízení o dodatečném povolení stavby řeší § 129 odst. 2 stavebního zákona, z něhož vyplývá, že v řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až § 115 stavebního zákona. V dané věci, která je posuzována v režimu dodatečného povolení stavby, stavební zákon neuvažuje zjednodušený postup pro umístění stavby formou územního souhlasu, nýbrž formou územního rozhodnutí. Výše uvedená ustanovení umožňují v případě vlastníka pozemků, na nichž je dodatečně povolovaná stavba umístěna, který je odlišný od stavebníka, doložení práva provést stavbu pouze formou smlouvy nikoli formou souhlasu [§ 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona].

25. Stran žalobcem spatřované nezákonnosti změny Územního plánu ohledně uzavřené nájemní smlouvy mezi žalobcem a městem Sokolov a neplatnosti Územního plánu, ve znění změny č. 1, v části dotčených pozemků, žalovaný uvedl, že toto posouzení nebylo předmětem vedeného řízení o dodatečném povolení Stavby a posouzení zákonnosti změny Územního plánu nespadá do kompetence stavebního úřadu.
26. Dále, to, že žalobce byl pracovníkem stavebního úřadu v roce 2005 ujištěn, že záměr provedení Stavby nevyžaduje veřejnoprávní oprávnění k jeho provedení a následnému užívání, není ze spisového materiálu zřejmé a nelze se k tomu vyjádřit.
27. K posouzení (ne)prokázání práva založeného smlouvou provést stavbu oplocení umístěného na pozemcích ve vlastnictví města Sokolov se žalovaný vyjádřil již shora a též i v odvolacím řízení.
28. K žalobcově námitce ohledně dostatečnosti doložených podkladů žádosti o dodatečné povolení stavby a posouzení ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona se žalovaný též vyjádřil v odvolacím řízení. Žalobce se domnívá, že s ohledem na provedené místní šetření je nepochybné, že stavba byla provedena v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, není v rozporu s veřejným zájmem chráněným zvláštními právními předpisy a je v souladu s úkoly a cíli územního plánování a územním plánem města Sokolov platným v době realizace stavby.
29. Dokumentace stavby je nedílnou součástí příloh žádosti o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad přezkoumá a ověří podanou žádost a připojené podklady z hlediska § 129 odst. 3 stavebního zákona, zda lze stavbu podle nich provést. Rozsah a specifikace dokumentace vychází z § 129 odst. 2 stavebního zákona s odkazem na § 110 stavebního zákona a jeho prováděcí právní předpis vyhlášku č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon taxativně stanoví v § 158 výčet vybraných činností ve výstavbě, které mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu. Mezi tyto činnosti je zařazeno i zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Podmínkou pro přezkoumání podané žádosti a jejích příloh ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona je tedy doložení všech zákonem stanovených podkladů. Žalobcem doložené geometrické zaměření nesplňuje požadavky na dokumentaci pro územní řízení. Provedení místního šetření, ani v případě „jednoduché stavby“, jak uvádí žalobce, nenahrazuje doložení

požadovaných podkladů pro řízení o dodatečném povolení stavby. Stavební úřad po zjištění skutečností, které znemožňují žádosti vyhovět (nedoložení práva provést stavbu a nesoulad stavby s územně plánovací dokumentací), neprováděl další dokazování, nepožadoval doložení dokumentace a dalších podkladů a žádost o dodatečné povolení stavby zamítl.

30. Po zhodnocení obsahu podané žaloby došel žalovaný k závěru, že žalobce neuvedl žádnou novou skutečnost, se kterou by se žalovaný nezabýval již v napadeném rozhodnutí.

Z těchto důvodů žalovaný navrhl žalobu podle § 78 odst. 7 soudního řádu správního jako nedůvodnou zamítnout.

#### **[IV] Posouzení věci soudem**

31. Řízení ve správním soudnictví je upraveno zákonem č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „soudní řád správní“ nebo „s. ř. s.“).
32. Podle § 75 odst. 1 soudního řádu správního, soud při přezkoumání rozhodnutí vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu.
33. Podle § 75 odst. 2 věty první soudního řádu správního, soud přezkoumá napadené výroky rozhodnutí v mezích žalobních bodů.
34. Prvoinstančním rozhodnutím ve spojení s napadeným rozhodnutím byla podle § 115 a § 129 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 51 odst. 3 správního řádu zamítnuta žalobcova žádost o dodatečné povolení stavby oplocení na dotčených pozemcích.
35. Podle § 51 odst. 3 správního řádu, je-li v souladu s požadavky § 3 zjištěna skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.
36. Podle § 129 odst. 2 věty čtvrté až sedmé stavebního zákona, pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení (stavby), stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné.
37. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona, stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že
- a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,
  - b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
  - c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem

chráněným zvláštním právním předpisem.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení. Bude-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba uvedená v § 119 odst. 1, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 122 odst. 3 na žádost stavebníka současně samostatným výrokem rozhodnout o povolení užívání stavby a případně stanovit podmínky pro její užívání.

38. Při jednání před soudem dne 17. 6. 2020 zástupce žalobce i žalovaný setrvali na svrchu rekapitulované argumentaci. Osoba zúčastněná na řízení se jednání nezúčastnila.

39. Žaloba není důvodná.

40. Soud vnímal věc jako spornou ve dvou rovinách – jednak šlo o to, k jaké územněplánovací dokumentaci mělo být v řízení přihlédnuto, a zadruhé tu byl spor ohledně (ne)souhlasu vlastníka předmětných pozemků s realizací Stavby.

41. Stran prvního okruhu žalobních námitek soud uvažil následovně.

42. Předně, je nezbytné připomenout, že v souzené věci šlo o řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby. Tedy, Stavba byla zrealizována bez potřebných povolení (ve smyslu stavebního zákona) a žalobce se až následně rozhodl uvést faktický stav do souladu se zákonem. Příslušné řízení bylo zahájeno podáním žádosti datované dne 8. 2. 2016.

43. Nejvyšší správní soud dospěl v rozsudku ze dne 24. 5. 2018, č.j. 4 As 63/2018-28 (rozhodnutí kasačního soudu jsou k dispozici na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)), k následujícím závěrům: „[15] K otázce, z jaké územněplánovací dokumentace je třeba vycházet při posuzování žádosti o územní rozhodnutí, existuje ustálená judikatura NSS, na kterou již přílehavě poukázal krajský soud.

[16] Již ke stavebnímu zákonu z roku 1976 NSS ze dne 25. 9. 2008, č. j. 6 As 23/2006 – 98, zdůraznil, že „ve stavebním řízení rozhoduje stavební, příp. nadřízený správní orgán ke skutkovému a právnímu stavu ke dni vydání rozhodnutí, nikoliv ke dni podání žádosti.“

[17] V rozsudku ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 - 316, NSS judikoval, že „při posuzování souladu žádosti o změnu územního rozhodnutí s územněplánovací dokumentací [§ 90 písm. a) stavebního zákonaz roku 2006] je třeba vycházet z územněplánovací dokumentace platné v době rozhodování stavebního úřadu o této žádosti, nikoliv z územněplánovací dokumentace platné v době vydání původního územního rozhodnutí.“

[18] V rozsudku ze dne 26. 2. 2015, č. j. 7 As 261/2014 – 42, tento soud dále vyslovil, že „podle ustálené judikatury správních soudů, např. rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2008, č. j. 6 As 23/2006 - 98, nebo rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 2. 2006, č. j. 30 Ca 24/2005-36, publ. pod č. 904/2006 Sb. NSS, je pro účely vydání rozhodnutí ve stavebním řízení rozhodující skutkový a právní stav (tedy i stav územně plánovací dokumentace) nikoliv ke dni podání žádosti, ale ke dni vydání rozhodnutí.“

[19] Tato judikatura vztahující se zčásti již ke stavebnímu zákonu z roku 2006 obstála také v testu ústavnosti, jelikož ústavní stížnosti proti těmto rozsudkům byly odmítnuty jako zjevně neopodstatněné (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 24. 9. 2013, sp. zn. I. ÚS 1423/12, ve vztahu k rozsudku sp. zn. 1 As 73/2011 a usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2015, sp. zn.

*IV. ÚS 1060/15, ve vztahu k rozsudku sp. zn. 7 As 261/2014). [20] Nejvyšší správní soud z uvedené judikatury při posouzení věci stejně jako krajský soud vycházel a neshledal důvody se od ní odchýlit. Ve shodě s krajským soudem proto konstatuje, že z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že při posuzování souladu s územně plánovací dokumentací je rozhodný stav územně plánovací dokumentace ke dni vydání rozhodnutí nikoli ke dni podání žádosti.“.*

44. Skutkový stav věci posuzované kasačním soudem byl sice odlišný od toho, který posuzoval Krajský soud v Plzni (v případě kasačního rozhodnutí účastníci řízení požádali o vydání rozhodnutí o umístění stavby v roce 2010 a v roce 2015 bylo o této žádosti rozhodnuto), přesto jsou závěry vyjevené v rozsudku ze dne 24. 5. 2018, č.j. 4 As 63/2018-28, aplikovatelné i na věc souzenou krajským soudem pod sp. zn. 30A 65/2018.
45. Prizmatem citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu byl rozhodující stav (tedy včetně územněplánovací dokumentace) ke dni vydání rozhodnutí v řízení. To bylo zahájeno podáním žádosti datované dne 8. 2. 2016, o které bylo prvoinstančním správním orgánem rozhodnuto dne 6. 11. 2017. Žalovaný pak o podaném odvolání rozhodl dne 5. 2. 2018. Jakou podobu měl Územní plán v době realizace Stavby, proto nebylo vůbec podstatné, důležitá byla jeho podoba v době rozhodnutí správního orgánu. Ani žalobce nečiní sporným, že v tom okamžiku již Stavba v rozporu s Územním plánem byla. Správní orgán tak postupoval v souladu se zákonem a judikaturou Nejvyššího správního soudu, Ústavního soudu i krajských soudů. A je třeba znovu zopakovat, že žalobce realizoval Stavbu bez příslušných oprávnění, podle práva tak neexistovala. Při pořizování nového Územního plánu na ni vůbec nemusel být brán zřetel. Námitka nebyla důvodná.
46. Žalobce dále namítal, že obdržel od města Sokolov, jako od vlastníka předmětných pozemků, souhlas s tím, aby na pronajatých částech předmětných pozemků vybudoval oplocení. To považoval za stěžejní skutečnost.
47. Soud připomíná, že žalobce žádal o dodatečné povolení Stavby umístěné na částech parc. X a X u stavby rodinného domu v katastrálním území X, obec Sokolov. První, a dle žalobce nejvýznamnější listinou, o kterou opíral tvrzení o souhlasu s provedením Stavby, je přípis města Sokolov ze dne 28. 6. 2005 (dále jen „Přípis“). Jeho text je následující: „*Město Sokolov souhlasí s tím, aby pan R. M. (...) provedl terénní úpravy pozemku parc. č. X, v katastrálním území X, resp., aby na uvedeném pozemku provedl jeho vyrovnání, oplocení, vysekání náletových dřevin apod. Jmenovaný je srozuměn s tím, že musí při jeho činnosti dodržet všechny příslušné předpisy s tím související.*“
48. Soud onu listinu za kvalifikovaný souhlas s realizací Stavby nepovažuje.
49. Předně, byť se jedná patrně o chybu v psaní, jako katastrální území je v Přípisu uveden X, zatímco předmětné pozemky, na nichž byla Stavba realizována, se nachází v katastrálním území X.
50. Dále, jako významnější skutečnost zpochybňující relevanci Přípisu coby souhlasu se Stavbou, je tam uvedené číslo pozemku, na němž mají být specifikované činnosti realizovány. Zatímco Přípis zmiňuje pozemek parc. č. X, žalobce žádal o dodatečné povolení Stavby nacházející se na pozemcích parc. X a X.

51. A konečně, soud považuje za nejzásadnější nedostatek onoho „souhlasu“ jeho naprosto nekonkrétní podobu. Má-li být totiž souhlas vlastníka pozemku s realizací stavby na něm relevantní, musí být výslovný, resp. adresný ke konkrétnímu záměru. Vlastník se proto měl vyjadřovat ke konkrétní podobě Stavby na základě informací získaných z předložené dokumentace ke stavbě. Nelze argumentovat obecným vyjádřením typu „souhlasím s vybudováním oplocení“. To nestačí a neodpovídá to požadavkům stavebního zákona, včetně ochrany práv vlastníka pozemku v daném případě. Takový přípis lze považovat maximálně za nezávazný, neformální příslib, ale rozhodně ne za souhlas s konkrétním řešením stavby, který je podle názoru soudu nezbytný. Podobně bezvýznamné je pak i žalobcem tvrzené ujištění, kterého se mu (prý) dostalo ze strany pracovníka stavebního úřadu o tom, že krom souhlasu města a nájemní smlouvy není dalších veřejnoprávních oprávnění k provedení Stavby třeba.
52. Žalobce dále argumentoval nájemní smlouvou ze dne 5. 12. 2005 ve znění jejího dodatku ze dne 14. 10. 2013, resp. nájemní smlouvou ze dne 10. 10. 2014. Ani ty soud neshledal jako důkazy prokazující žalobcova tvrzení.
53. Předmětem prvé z nich byl pozemek parc. č. X v k. ú. a obci X pronajatý za účelem „zřízení zahrady“. V čl. VII bodu osm je pak výslovně ujednáno, že „*nájemce (= žalobce) se zavazuje provádět na pozemku terénní úpravy a zásahy na porostech jen se souhlasem pronajímatele (= město Sokolov) vlastními silami a na vlastní náklady.*“ V bodu jedenáctém se pak žalobce zavázal „*nezastavět pozemek pronajímatelem nepovolenou stavbou.*“ Dodatek k této smlouvě ze dne 14. 10. 2013 pak rozšířil předmět smlouvy o pozemek parc. č. X v k. ú. a obci X.
54. Předmětem nájemní smlouvy ze dne 10. 10. 2014 byl pozemek parc. č. X v k. ú. a obci X pronajatý za účelem zřízení a užívání zahrady u rodinného domu na pozemcích p. č. X, X, X a X. I v této smlouvě se žalobce zavázal „*provádět na předmětu nájmu terénní úpravy a zásahy na porostech pouze se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady*“ [čl. VII písm. f)], resp. „*nezastavět předmět nájmu žádnými stavbami, které by neměly příslušné povolení podle zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ke kterým by neměl předchozí souhlas pronajímatele.*“ [čl. VII písm. i)].
55. Soud je toho názoru, že uvedené smlouvy (a dodatek) v žádném případě neprokazují oprávněnost žalobce provést Stavbu. Naopak, jsou důkazem toho, že žalobce porušil smluvní povinnosti, když Stavbu provedl bez zákonem požadovaného povolení, o které žádal až dodatečně. A jak bylo vyjeveno výše, rovněž nedisponoval kvalifikovaným souhlasem vlastníka pozemku.
56. Soud se rovněž neztotožnil s žalobcovým tvrzením, že s „*ohledem na to, o nakolik jednoduchou stavbu se jedná, jsou podklady, které předložil stavebnímu úřadu, zcela dostačující.*“ Žalovaný totožnou odvolací námitku vypořádal v napadeném rozhodnutí takto (str. 7): „*Rozsah podkladů žádosti o dodatečné povolení stavby vyplývá z ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona, které pro stavby vyžadující pouze územní rozhodnutí stanoví, že žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V daném případě stavby, která je posuzována v režimu dodatečného povolení stavby, stavební zákon neuvažuje zjednodušený postup pro umístění stavby formou územního souhlasu. Stavební úřad správně vyzval k*

*doplnění dokumentace v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, která v příloze č. 1 specifikuje rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Mezi vybrané činnosti ve výstavbě, které mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, je dle ust. § 158 stavebního zákona zařazeno i zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Odvolatelem doložené geometrické zaměření stavby je tedy nedostatečným podkladem pro posouzení souladu stavby s obecnými požadavky na výstavbu, a zda není stavba provedena v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.“. Soud považuje takové odůvodnění za správné, podklady, které žalobce předložil v rámci řízení, nepostačovaly. Námitka proto nebyla důvodná.*

57. Vzhledem k tomu, že žádná z žalobních námitek nebyla shledána důvodnou, soud žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl. Pro úplnost uvádí, že z důvodů, které ho vedly k zamítnutí žaloby, neprovedl žalobcův účastnický výslech, neboť by to bylo zjevně nadbytečné.

#### [V] Náklady řízení

58. Žalovaný správní orgán, který měl ve věci plný úspěch, má podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. právo na náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení před soudem proti žalobci, který ve věci úspěch neměl. Žalovanému správnímu orgánu žádné specifické náklady soudního řízení nevznikly, a proto bylo rozhodnuto, že na náhradu nákladů řízení nemá žádný z účastníků právo.
59. Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). Vzhledem k tomu, že soud v dané věci osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost neuložil, bylo rozhodnuto tak, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň 17. 6. 2020

JUDr. PhDr. Petr Kuchynka, Ph.D. v.r.  
předseda senátu