



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Mgr. Ing. Petra Šuránka a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobkyně

K. T.

bytem X

zastoupena advokátem JUDr. Alanem Korbelem
sídlem Vodičkova 17, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému:

Krajský úřad Středočeského kraje

sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5

o **žalobě proti rozhodnutí žalovaného** ze dne 15. 3. 2018, č. j. 037228/2018/KUSK, sp. zn. SZ 006978/2018/KUSK ÚŠŘ/PZ,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl odvolání původního žalobce O. Z., bytem X (dále jen „původní žalobce“) a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu J., stavebního úřadu (dále jen „správní orgán I. stupně“ nebo též „stavební

úřad“), ze dne 25. 9. 2017, č. j. MěÚJ/12231/2017/VoM, sp. zn. SÚ/URS-00903/2017/VOJ (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím správní orgán I. stupně na žádost E. D. G., s. r. o., IČ X (dále jen „stavebník“), jednak rozhodl podle § 94a odst. 5, § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen „stavební zákon“) a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 19. 4. 2018 (dále jen „stavební vyhláška“), rozhodnutí o umístění stavby „Samostatný RD o dvou bytových jednotkách“ na pozemku parc. č. X, parc. č. X v k. ú. D. J., obec P. (dále jen „stavba“), a jednak podle § 94a odst. 5 a § 115 stavebního zákona a § 13a stavební vyhlášky vydal stavební povolení pro stavbu. Stavba obsahuje zejména přízemní rodinný dům o zastavěné ploše 179,63 m² se dvěma bytovými jednotkami, přípojky na vodovod a kanalizaci, rozvody vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektrické energie, zpevněné plochy přístupu a příjezdu na pozemku parc. č. X v k. ú. D. J., obec P., 2 parkovací stání, 2 zařízení na likvidaci dešťových vod a oplocení na hranici s pozemky parc. č. X a X, oba v k. ú. D. J., obec P.. Soud předepisuje, že všechny pozemky, o nichž bude v tomto rozsudku zmínka, se nacházejí v k. ú. D. J., obec P..

2. V rámci přípravných úkonů soud zjistil, že na základě údajů v katastru nemovitostí již původní žalobce nedisponuje žádným věcným právem k pozemkům parc. č. X a parc. č. X v katastrálním území D. J., obec P.. Z tohoto důvodu proto soud původního žalobce vyzval, aby buď upřesnil a konkretizoval, jaká jeho práva měla být napadeným rozhodnutím žalovaného dotčena (když bylo zjevné, že dotčení vlastnického práva již není aktuální), nebo učinil eventuální návrh na záměnu účastníků a současně předložil či zajistil předložení souhlasu aktuálního vlastníka s jeho vstupem na místo žalobce. K výzvě soudu původní žalobce navrhl, aby soud připustil záměnu účastníků na straně žalobce, a to tak, že na jeho místo vstoupí do řízení žalobkyně jako nová nabyvatelka předmětných pozemků. Jelikož byly splněny podmínky § 107a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), který se aplikuje přiměřeně na základě § 64 s. ř. s., soud návrhu usnesením ze dne 21. 1. 2020, č. j. 55 A 61/2018 – 50, vyhověl.
3. Žalobkyně brojí proti napadenému rozhodnutí ze tří důvodů, které v podobě námitek či odvolacích námitek v různém rozsahu uplatňoval již původní žalobce před správními orgány obou stupňů, a má za to, že byly posouzeny v rozporu se zákonem. V prvním žalobním bodu žalobkyně nesouhlasí s umístěním stavby ve vzdálenosti 2,28 m od společné hranice s pozemkem žalobkyně parc. č. X (dále též „pozemek žalobkyně“). Rovněž tvrdí, že se žalovaný nevypořádal s touto částí námitek, v níž původní žalobce namítal, že umístění stavby v navržené podobě neumožňuje zástavbu pozemku parc. č. X, který je platným územním plánem určen k zástavbě stavbou rodinného domu. V důsledku povolení umístění stavby do vzdálenosti 2,28 m od hranice pozemku je žalobkyně nucena svůj zamýšlený dům posunout na vzdálenost 5 m od hranice pozemku, nepočítaje v to parametr určený § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o využívání území“), čímž se však sníží zastavitelnost pozemku parc. č. X pod reálnou míru, resp. nebude na něm možné postavit ani garáž, k jejíž výstavbě je určen. Při dodržení veškerých odstupů staveb podle vyhlášky o využívání území by se tak tento pozemek stal fakticky nezastavitelným. Žalovaný dále nezohlednil při posuzování zastavitelnosti pozemků parc. č. X a X ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky o využívání území, když se nezabýval vzdáleností, v níž nejbližší bude moci stát dům umístěný na pozemcích parc. č. X a X. Závěr správních orgánů o tom, že povolovaná stavba umožňuje zastavitelnost pozemků parc. č. X a X, při znalosti dalších parametrů

zastavitelnosti území daných územním plánem a skutečnou zastavěností okolních pozemků, je nepřezkoumatelný, neboť nemá oporu ve zjištěních správního orgánu o všech parametrech zastavitelnosti území určených jak vyhláškou o využívání území, tak i územním plánem obce.

4. Žalobkyně v této souvislosti namítá, že napadené rozhodnutí neproporcionálně zohledňuje oprávněné zájmy stavebníka, když mu umožňuje postavení zamýšleného domu ve vzdálenosti od hranice pozemku menší než 1/2 minimální vzájemné vzdálenosti budoucích domů. Žalovaný tuto neproporcionalitu nijak nezduvodnil, přičemž odůvodnění „je to možné“ dle žalobkyně neodpovídá nárokům na řádné odůvodnění rozhodnutí. Tímto postupem byla současně žalobkyně omezena v možnosti umístění stavby na jejím pozemku parc. č. X a zcela jí bylo znemožněno zastavět pozemek parc. č. X. Žalobkyně tvrdí, že obdobnou odchylku od obecného usu zastavitelnosti celé lokality povolil správní orgán I. stupně pouze a právě v tomto jediném případě stavby. Žalobkyně dodává, že stavebník s ní, resp. s původním žalobcem o umístění stavby nejednal a jednat odmítl, a znemožnil tak hledání jakéhokoliv kompromisního řešení.
5. V druhém žalobním bodu žalobkyně namítá, že pozemek, na němž je umístěna stavba, nemá v rozporu s § 23 odst. 5 vyhlášky o využívání území zajištěn přístup na veřejnou komunikaci a není zajištěno, aby jej měl nejpozději při uvedení stavby do užívání. Pokud správní orgán I. stupně uvedl, že tato veřejná komunikace se nachází na pozemku parc. č. X, pak žalobkyně namítá, že je tento pozemek stále ornou půdou, byť je v budoucnu určen k zastavění komunikací. Vybudování pozemní komunikace však není žádným způsobem zajištěno. Na její vybudování neexistuje žádná veřejnoprávní smlouva, plánovací smlouva, či jiný závazný dokument, z něhož by bylo možné dovodit, že komunikace bude skutečně zbudována. To vše za situace, kdy se veřejná komunikace nenachází nejen na dotčeném pozemku parc. č. X, ale ani na dalších pozemcích v lokalitě, které by měly být přístupovými komunikacemi pro tento pozemek, například na pozemcích parc. č. X, X, X, X a X atd., tj. ulice N. L., V D. a úsek komunikace mezi ulicemi N. L. - K L.. Předmětné pozemky jsou toliko prašnými zpevněnými cestami s vyježděnými rigoly. Dále žalobkyně uvádí, že je sice pravdou, že vybudování komunikace na pozemku parc. č. X bylo povoleno stavebním povolením, avšak lhůta pro její vybudování již uplynula, komunikace zbudována není a není povoleno ani její užívání. Pokud se rozhodnutí obce P. ze dne 11. 7. 2016, č. j. OU/1455/16-4 (dále jen „rozhodnutí OÚ P.“), odkazuje na Smlouvu o spolupráci uzavřenou dne 27. 12. 2007 mezi touto obcí a společností A., s.r.o., poukazuje žalobkyně na to, že smlouva se nevztahuje na pozemek parc. č. X jako pozemek obsluhovaný, ani na pozemek parc. č. X, jenž má být budoucí komunikací. Žalobkyně má za to, že do doby než bude komunikace skutečně vybudována, je tak třeba hledět na budoucí komunikaci jako by neexistovala.
6. Pro dokreslení situace poukazuje žalobkyně na mnoho let trvající obtíže s budováním pozemních komunikací v lokalitě, kdy se společnost A., s.r.o., jež dává souhlas s připojením novostaveb, a opakovaně deklarovala, že komunikace vybuduje, doposud nepodařilo přimět komunikaci dobudovat. Žalobkyně rovněž poukazuje na rozpory v rozhodnutích obce P. ohledně komunikace ve výstavbě na pozemku parc. č. X, když v rozhodnutí ze dne 11. 7. 2016, č. j. OU/1455/16-4, se odkazuje na rozhodnutí Městského úřadu Č. ze dne 11. 3. 2016 o předčasném užívání, zatímco v rozhodnutí ze dne 26. 1. 2017, č. j. OU/286/17-2, týkajícím se připojení pozemku parc. č. X k téže tvrzené komunikaci, uvádí pouze stavební povolení autorizovaného inspektora z roku 2011. Z toho žalobkyně

dovozuje, že je i sporné, zda v době vydání prvostupňového rozhodnutí a napadeného rozhodnutí existovalo pravomocné povolení, byť dočasného užívání předmětné komunikace či nikoliv. Bez ověření existence a podmínek rozhodnutí o užívání komunikace a zajištění jejich splnění není dle žalobkyně možné mít podmínku připojení na veřejnou komunikaci za splněnou. Žalovaný se dle žalobkyně nezabýval odvolací námitkou týkající se neexistence přístupu z veřejné komunikace, když hodnotil přístup k parcele parc. č. X ve vlastnictví žalobkyně, a nikoliv přístupovou komunikaci pro stavbu. Žalobkyně poukazuje na to, že ostatní nemovitosti (např. novostavba domu na pozemku parc. č. X či X) jsou povolovány za podmínky reálné existence přístupové komunikace nebo zajištění jejího vybudování, a to přímo z požadavku obce P..

7. Napadené rozhodnutí tak vybočuje ze zákonného práva žalobkyně na předvídatelnost rozhodnutí a legitimní očekávání ohledně shodného přístupu stavebního úřadu ke všem novostavbám v dané lokalitě. V této souvislosti žalobkyně poukazuje např. na rozhodnutí Městského úřadu v J. ze dne 5. 8. 2015, č. j. OŽPV/URS038-06314/2015/Pre, pro stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. X, či rozhodnutí Městského úřadu v J. ze dne 9. 4. 2015, č. j. OŽPV/URS011-01862/2014/Vít, pro stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. X, v němž byla mimo jiné stanovena podmínka č. 7 provedení stavby: *„K žádosti o vydání kolaudačního souhlasu stavebník doloží doklad o povoleném užívání přilehlé komunikace (kolaudační souhlas).“* Žalobkyně rovněž poukazuje na rozdílnost rozhodování nejen správního orgánu I. stupně, ale i žalovaného. Žalobkyně namítá, že v odvolacím řízení vedeném pod sp. zn. SZ 008929/2018/KUSK ÚSR/EMB týkajícím se stavby na pozemku parc. č. X bylo rozhodnutím žalovaného, č. j. 034325/2018/KUSK, zrušeno rozhodnutí správního orgánu I. stupně zejména proto, že nebyl vyřešen přístup ke stavbě z veřejné komunikace. Žalobkyně též namítá, že nebylo řešeno vynětí pozemku parc. č. X ze zemědělského půdního fondu, což mělo rovněž vést ke zrušení prvostupňového rozhodnutí žalovaným, tak jako se to stalo v odkazovaném odvolacím řízení. Rovněž umístění parkovacích stání na předmětném pozemku parc. č. X je provedeno v rozporu s ČSN 736056, což bylo též důvodem zrušení rozhodnutí v odkazovaném odvolacím řízení. Dle žalobkyně již sama skutečnost, že žalovaný postupuje za shodného skutkového stavu rozdílně, zakládá samo o sobě porušení jejího práva na předvídatelnost rozhodnutí a důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí.
8. V třetím žalobním bodu žalobkyně namítá nedostatečné zjištění výškové polohy umístění domu, neboť v důsledku nezákonné navážky na pozemku stavebníka, a tím změněnému spádu pozemku a odtokové situace srážkových vod z pozemku, dochází k permanentnímu zavodňování pozemku ve vlastnictví žalobkyně a budoucí komunikace na pozemku parc. č. X. Žalobkyně, resp. původní žalobce již před vydáním prvostupňového rozhodnutí poukázal na skutečnost, že na pozemek parc. č. X (a okolní v té době nezastavěné pozemky parc. č. X, X, X, X a X) došlo v několika posledních letech k navážce rozličného nepůvodního materiálu, a to v mocnosti vrstvy přesahující jeden metr. Tím došlo k faktické změně sklonu pozemků. Původní sklon pozemků byl takový, že srážkové vody byly odváděny od pozemku žalobkyně. V důsledku navážky došlo ke změně sklonu pozemku, a tím k odvodu srážkových vod na pozemky žalobkyně a na budoucí komunikaci umístěnou na pozemku parc. č. X. V důsledku toho na pozemku parc. č. X zůstává stát dlouhodobě voda. Na tyto námitky původního žalobce však bylo reagováno pouze poukazem na odpovědnost projektanta. Žalobkyně má za to, že bylo na stavebním úřadu, aby se vypořádal se změnou skutečného místopisu dotčeného pozemku a rovněž zajistil, že navážka nebude mít negativní vliv na poměry okolních pozemků. Žalobkyně

rovněž poukazuje na to, že i umístění vsakovacích nádrží na dešťovou vodu při hranici pozemku s výtokovými otvory orientovanými směrem k pozemku žalobkyně parc. č. X místní poměry nezlepší, ale při velkých srážkových úhrnech nasměruje srážkovou vodu opět na její pozemek.

9. K prvnímu žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že správní orgán I. stupně správně vycházel ze skutečného nebo pravomocně povoleného stavu na sousedních pozemcích, když zjistil, že na pozemku žalobkyně není pravomocně umístěna stavba rodinného domu. Dále konstatoval, že nelze brát na zřetel možný budoucí stavební záměr vlastníka sousedního pozemku. Žalovaný dospěl k závěru, že umístěním stavby nedojde k znemožnění zástavby sousedního pozemku v souladu s platným územním plánem pro danou lokalitu. Dodal, že stavba splňuje vyhláškou o využívání území stanovenou minimální vzdálenost od hranice pozemku žalobkyně 2,0 m, neboť je umístěna od hranice pozemku ve vzdálenosti 2,28 m. K druhému žalobnímu bodu uvedl, že problematika příjezdu ke stavbě je dostatečně vyřešena. Obecní úřad P. jako silniční správní orgán vydal rozhodnutí ze dne 11. 7. 2016, č. j. OU/1455/16-4, o připojení pozemku parc. č. X ke komunikaci N. L. na pozemku parc. č. X. Komunikace je v současné době ve vlastnictví společnosti AULISTAV, s.r.o., která má s obcí P. uzavřenou dohodu o převzetí sítí a komunikace do vlastnictví obce. Městský úřad Č., oddělení dopravy a správy komunikací, vydal rozhodnutí ze dne 11. 3. 2016, č. j. MEUC 18110/2016 OSU, jímž bylo povoleno předčasné užívání stavby komunikace N. L.. Námitky směřující proti umístění dalších rodinných domů v dané lokalitě jsou irelevantní, neboť se netýkají předmětu řízení. Napadené rozhodnutí bylo vydáno v návrhovém řízení a jeho předmětem je pouze to, co je uvedeno v žádosti stavebníka, tedy umístění a povolení stavby na pozemcích parc. č. X a X. K třetímu žalobnímu bodu žalovaný odkázal na dodatek projektové dokumentace - Návrh likvidace dešťových vod, v němž je uvedeno, že před vsakovacími objekty budou předsazeny akumulární nádrže s bezpečnostním přepadem do vsaku (vsakovací bloky, vsakovací jímka, vsakovací jáma) o akumulacním objemu min. 1,5násobek navrhovaného patnáctiminutového deště. Před vsakovací objekty bude osazena nádrž o objemu 2 500 l s filtračním košem. Pokud jde o výškové umístění stavby, žalovaný uvedl, že vyplývá jednoznačně z výkresové dokumentace. V pohledech je znázorněna úroveň původního terénu i úroveň nově upraveného terénu. V situačním výkrese je uvedena výška úrovně $\pm 0,000 = 359,200$ m. n. m. Balt. p. v., tj. úroveň podlahy v 1. NP. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout, náhradu nákladů nepožaduje.
10. V replice k vyjádření žalovaného žalobkyně uvedla, že žalovaný pominul, že důvodem odvolání a žaloby byla výslovně námitka znemožnění zastavěnosti i pozemku parc. č. X, a nejen parc. č. X. S touto námitkou se žalovaný nevypořádal ani v napadeném rozhodnutí ani ve vyjádření k žalobě, jelikož parametry určující zastavitelnost řešil pouze ve vztahu k pozemku parc. č. X. Žalobkyně se neztotožňuje se závěrem žalovaného, že nelze zkoumat vztah povolované stavby a budoucí stavby. Stavební úřad je vždy povinen zjistit, zda povolovaná stavba umožňuje zastavitelnost sousedního nezastavěného pozemku, a to při splnění všech limitů, které vypočítává § 25 vyhlášky o využívání území, tedy nejen vzdálenost povolované stavby od hranice pozemku. Zastavitelnost sousedního pozemku se pak bude odvíjet vždy nejméně od dvou dalších parametrů, a to minimální vzdálenosti mezi povolovanou stavbou a stavbou, jež v budoucnu může na pozemku vzniknout, a dále vzdáleností protilehlých stěn budoucích nemovitostí.
11. K žalovaným tvrzením přístupové cestě pak žalobkyně uvedla, že pozemek parc. č. X se připojuje na pozemek parc. č. X, což není komunikace N. L.. Pozemková parcela je vedena

v katastru nemovitostí jako zemědělská půda. I pokud by však pozemková parcela parc. č. X byla ulicí N. L. (což dle žalobkyně není a být nemůže, neboť není komunikací a nemůže být ani pojmenována), povolení předčasného užívání komunikace je vydáváno na časově určitý úsek, který však již uplynul. Tvrzená komunikace umístěná na pozemkové parcele parc. č. X nemá ani platné stavební povolení, ani povolení k užívání. Pravdivým pak není ani tvrzení žalovaného, že má společnost A., s.r.o., dohodu o převzetí sítí a komunikací do vlastnictví obce P., jež se týká i pozemku parc. č. X. V dokumentech předložených ke stavebnímu řízení pozemek parc. č. X zahrnut není a ani být nemohl, neboť společnost A., s.r.o., nabyla vlastnictví k tomuto pozemku až na základě kupní smlouvy ze dne 26. 9. 2012.

12. Nadto, majetek společnosti A., s.r.o., je postižen exekučními příkazy, a to nejméně dvěma, přičemž se exekutorovi nepodařilo zajistit žádný jiný majetek dlužníka, než právě pozemky pod komunikací. Vlastník tvrzené komunikace pak ani není oprávněn vydávat jakékoliv souhlasy při nakládání s jeho majetkem (tj. ani souhlasy s připojením staveb na komunikaci) a ani jej převádět na obec. Žalobkyně shrnula, že za současné situace neexistuje připojení povolované stavby na veřejnou komunikaci. Odkazy na další stavební řízení mají prokázat jednak nedostatečně zjištěný skutkový stav (např. k rozdílně uváděným povolením dočasného užívání téže tvrzené komunikace na pozemku parc. č. X v různých rozhodnutích správního orgánu I. stupně), ale též rozdílnost rozhodování v obdobných případech. Tím dochází k porušování práv účastníků, kteří mají podle § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), právo, aby v obdobných případech bylo rozhodnuto shodně.
13. Ve stavebním řízení již původní žalobce napadal stavební dokumentaci s poukazem na to, že údaje týkající se původní výšky terénu nejsou pravdivé, neboť vycházejí ze stavu před nepovolenou navážkou terénu. Pokud je tedy uváděná výška terénu vadná, a to cca o 1 m, je vadně uváděná i výška budovy, resp. úroveň podlahy 1. NP a dům bude fakticky oproti pozemkům ve vlastnictví žalobkyně (které nejsou dotčeny navážkou) nejméně o 1 m výše. Tento fakt opět omezí žalobkyni v zastavitelnosti jejích pozemků, když v důsledku fakticky vyšší budovy bude delší i vzdálenost protilehlých stěn.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

14. Ze správního spisu soud zjistil, že správní orgán I. stupně obdržel dne 18. 1. 2017 žádost stavebníka o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro stavbu, která byla doplněna o další podklady dne 6. 3. 2017. Přípisem správního orgánu I. stupně ze dne 8. 3. 2017 bylo zahájení společného řízení oznámeno jeho účastníkům a stanovena lhůta 15 dnů od doručení k případnému vyjádření. Správní orgán I. stupně současně sdělil, že upouští od ústního jednání. V návaznosti na námítky podané původním žalobcem dne 5. 4. 2017 vyzval správní orgán I. stupně stavebníka, aby doplnil zákres požárně nebezpečného prostoru do koordinační studie, zákres oplocení na společných hranicích sousedních pozemků do dokumentace stavby, kóty původního a upraveného terénu do řezů a pohledů a dále předložil prověření účinnosti navrženého řešení vsakování dešťových vod s ohledem na skutečný stav podloží na pozemku stavby. Požadované podklady doplnil stavebník dne 18. 5. 2017 a 19. 7. 2017. Přípisem ze dne 8. 8. 2017 správní orgán I. stupně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě dne 5. 9. 2017. Při tomto ústním jednání, o němž byl sepsán protokol, byly přečteny další námítky, které původní žalobce podal dne

5. 9. 2017 správnímu orgánu I. stupně.

15. Po provedeném společném řízení bylo vydáno prvostupňové rozhodnutí, kterým byla stavba umístěna a stavebně povolena. Pro umístění stavby byla mj. stanovena podmínka odstupu stavby od společných hranic pozemku žalobkyně parc. č. X nejméně 2,28 m, od pozemku parc. č. X nejméně 3,50 m a od pozemku parc. č. X nejméně 10 m, podmínka, že vjezd na pozemek bude z komunikace ve výstavbě na pozemku parc. č. X, a podmínka, týkající se umístění dvou zasakovacích nádrží pro likvidaci dešťových vod. Pro provedení stavby byla mj. stanovena podmínka, že připojení pozemku, na nějž se stavba umísťuje, ke komunikaci ve výstavbě na pozemku parc. č. X musí být provedeno podle podmínek rozhodnutí silničního správního úřadu - rozhodnutí OÚ P.. S námitkami původního žalobce (soud uvádí jen ty, které zůstaly mezi stranami sporné) se správní orgán I. stupně vypořádal následovně: K odstupové vzdálenosti stavby od společné hranice s pozemkem žalobkyně uvedl, že odstup je stanoven v souladu s § 25 odst. 2 vyhlášky o využívání území, když na pozemku žalobkyně neexistuje žádná stavba rodinného domu ani není o její umístění a povolení požádáno. Ke skice předložené původním žalobcem v průběhu společného řízení správní orgán I. stupně podotkl, že ji nelze považovat za podklad pro posouzení umístění stavby, a dodal, že vzhledem k územně technickým a stavebně technickým podmínkám bude možné pozemek žalobkyně případným rodinným domem zastavět. Správní orgán I. stupně rovněž uvedl, že při své úvaze vycházel z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2009, č. j. 1 As 38/2009 – 93.
16. K námitce týkající se chybějících kót stávajícího terénu, pročez není možné odvodit výškové umístění rodinného domu, a k námitce nevhodného výškového umístění domu, v důsledku čehož může dojít k odvodu dešťových vod na pozemek žalobkyně, správní orgán I. stupně uvedl, že projektová dokumentace byla doplněna o požadované řezy, kóty původního a upraveného terénu a hydrogeologický výpočet, což považuje za dostačující. Pokud jde o vzdálenosti vsakovacího zařízení od společné hranice s pozemkem žalobkyně, vyhovují požadavkům na využívání území i § 93 odst. 3 písm. f) stavebního zákona. Ve vztahu k pozemním komunikacím původní žalobce požadoval definovat kategorii příjezdové cesty ke stavbě a v případě, že bude neveřejná, požadoval umístění odpovídající dopravní značky, aby nedocházelo k otáčení vozidel na jeho pozemku. K tomu správní orgán I. stupně uvedl, že připojení pozemku parc. č. X na komunikaci ve výstavbě na pozemku parc. č. X bylo povoleno rozhodnutím OÚ P.. Na hranici pozemku parc. č. X a X je stávající oplocení, přičemž pozemek parc. č. X není komunikací a průjezd přes něj není možný.
17. Proti prvostupňovému rozhodnutí podal původní žalobce dne 13. 11. 2017 odvolání. V něm zopakoval nesouhlas s umístěním stavby ve vzdálenosti 2,28 m od společné hranice pozemků s odkazem na stavbu rodinného domu, kterou plánuje ve vzdálenosti 3,5 m od společné hranice pozemků. Dále původní žalobce nesouhlasil s vypořádáním jeho námitky týkající se komunikace na pozemku parc. č. X, neboť ta obsluhuje pozemky parc. č. X a X. Původní žalobce dále poukázal na skutečnost že pozemek parc. č. X, který je používán jako komunikace a přístupová cesta ke stavbě, je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Původní žalobce rovněž namítal, že ani z doplněné dokumentace není patrné umístění stavby vůči stávajícímu terénu a není patrný směr odtoku dešťové vody.
18. O odvolání původního žalobce rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím. V jeho odůvodnění se zabýval všemi třemi odvolacími námitkami, prakticky se ztotožnil se způsobem jejich vypořádání tak, jak je provedl správní orgán I. stupně, a uvedl, že má za

to, že projektová dokumentace a další shromážděné podklady dávají dostatečnou odpověď na námitky vznesené původním žalobcem.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

19. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a že obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Vady, k nimž by byl povinen přihlídnout z moci úřední, soud neshledal.
20. Soud o žalobě rozhodl bez jednání, a to v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně vyjádřila dodatečně souhlas s projednáním a rozhodnutím věci bez nařízení jednání a žalovaný na základě výzvy soudu neoznámil svůj nesouhlas s rozhodnutím věci bez jednání. Proto lze mít za to, že s tímto postupem souhlasil.
21. Soud shledal nadbytečným provádět důkazy rozhodnutími, která se netýkají předmětu řízení, konkrétně rozhodnutím žalovaného č. j. 034325/2018/KUSK, sp. zn. SZ 008929/2018/KUSK USŘ/EMB, jež se vztahuje k pozemku parc. č. X (včetně vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení), rozhodnutím Městského úřadu J. ze dne 5. 8. 2015, č. j. MěÚJ/08923/2015/LT, sp. zn. OŽPV/URS038-06314/2015/Pre, týkajícím se pozemku parc. č. X, rozhodnutím Městského úřadu J. ze dne 9. 4. 2015, č. j. OúJ/03916/2015/Pre, sp. zn. OŽPV/URS011-01862/2014/Vít, týkajícím se podmínek stavebního povolení novostavby na pozemku parc. č. X a rozhodnutím obecního úřadu P. ze dne 26. 1. 2017 čj. OU/286/17-2, týkajícím se připojení pozemku parc. č. X na komunikaci. Jde o rozhodnutí, jimiž má být prokázáno, že v jiných věcech řešených týmiž správní orgány bylo rozhodováno jiným způsobem, resp. tak, jak mělo být dle žalobkyně rozhodováno i v nyní souzené věci.
22. Obecně je povinností správních orgánů plynoucí z § 2 odst. 4 správního řádu dbát na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Žalobkyní soudu předkládaná dvě jiná rozhodnutí správního orgánu I. stupně však žádnou ustálenou rozhodovací praxi nezakládají, neboť ani v nich samých není nastolená otázka napojení na pozemní komunikaci řešena shodně. V prvním případě se podmínka povolení užívání místní komunikace odvozuje od dohody o spolupráci ze dne 11. 12. 2014 a lze dovodit, že se tak děje za účelem dodržení podmínek stanovených ve stanoviscích OÚ P.. V druhém případě se podmínka povolení užívání místní komunikace odvozuje od dohody o spolupráci uzavřené dne 11. 12. 2014 mezi obcí P. a společnostmi A., s.r.o., E. D. G., s.r.o., a L., s.r.o. V souzené věci je podmínka připojení pozemku stanovena odkazem na podmínky rozhodnutí OÚ P.. Z hlediska merita sice o obdobné věci jde, nicméně pokaždé za zcela jiných skutkových okolností a na základě jiných podkladů a logicky tak i s jinými (skutkovým okolnostem odpovídajícími) závěry. Pouhá skutečnost, že v jiných věcech je obsah rozhodnutí jiný, neznamená, že v souzené věci bylo rozhodnuto nesprávně. Nelze tedy očekávat, že by provedení těchto důkazů mohlo mít jakýkoli vliv na nyní posuzovanou věc a nadto, předmětem tohoto soudního řízení není ani posouzení postupu v jiných žalobkyní předkládaných případech. Pokud jde o Smlouvu o spolupráci mezi obcí P. a společností A., s.r.o., ze dne 27. 12. 2007, ani jejím obsahem není potřebné provádět důkaz, neboť pro posouzení věci je plně postačující rozhodnutí OÚ P., které

z obsahu této smlouvy vychází. K této otázce se soud podrobně vyjadřuje v bodě 37 rozsudku.

Posouzení žalobních bodů

23. Soud se nejprve zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí ve vztahu k námitce odstupové vzdálenosti stavby od společné hranice pozemků, kterou původní žalobce uplatňoval před správními orgány obou stupňů. Žalobkyně považuje závěry správních orgánů obou stupňů za nepřezkoumatelné, neboť není dostatečně zdůvodněno, že i za nastalé situace po umístění stavby se stanoveným odstupem bude ještě pozemek, resp. pozemky žalobkyně zastavitelné. Soud předně uvádí, že správní rozhodnutí je třeba považovat za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů tehdy, pokud z jeho odůvodnění není zřejmé, proč správní orgán nepovažoval uplatněné námitky účastníka řízení za důvodné či z jakých důvodů je považoval za liché, mylné nebo vyvrácené. Soud ověřil, že správní orgán I. stupně a potažmo i žalovaný všechny námitky vznesené původním žalobcem vypořádal, což je dobře seznatelné zejména z prvostupňového rozhodnutí, které je srozumitelné, myšlenkově strukturované, jednotlivé části na sebe logicky navazují a odůvodnění ani rozhodnutí jako celek nevykazují žádnou vnitřní rozpornost. Žalovaný pak částečně odkazem na vypořádání provedené v prvostupňovém rozhodnutí, částečně doplněné vlastní správní úvahou, vypořádal všechny tři odvolací námitky, které v zásadě s určitými modifikacemi tvoří základ podané žaloby.
24. Soud proto nepovažuje napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné, neboť žalovaný uvedl, z jakého ustanovení právního předpisu vycházel a jak jej aplikoval a jeho úvaha nevykazuje žádné známky libovůle či excesu ze správního uvážení. Použitý výklad byl podpořen odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu, který, jak si soud ověřil, je pro posouzení dané věci relevantní. Po správním orgánu nelze požadovat, aby detailně a do všech myslitelných souvislostí vypořádal námitky vnesené v průběhu správního řízení jeho účastníky. Podstatné je, zda z rozhodnutí lze seznat, jakými úvahami o vznesené námitce se správní orgán řídil a jak a proč o ní rozhodl tak či onak. Tento požadavek obě rozhodnutí v nyní souzené věci splňují a otázkou, zda tyto úvahy byly správné a v souladu s právními předpisy, se soud bude zabývat v dalším kroku soudního přezkumu.
25. Předmětem sporu u prvního žalobního bodu je skutečnost, zda mohl být v souzené věci stanoven odstup stavby od společné hranice s pozemkem žalobkyně ve vzdálenosti 2,28 m, jak stanovil žalovaný, nebo měl být stanoven ve vzdálenosti 3,5 m, jak tvrdí žalobkyně. Soud vyšel z právní úpravy § 25 vyhlášky o využívání území. Podle jeho odstavce 2 platí, že *„je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvláště stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.“* Z citované právní úpravy nejen gramatickým, ale i logickým a teleologickým výkladem vyplývá, že pravidla vzájemných odstupů staveb se použijí za situace, kdy je alespoň o umístění určité konkrétní stavby požádáno. K tomu soud dodává, že taková žádost musí nejméně v základních obrysech odpovídat požadavkům kladeným stavebním zákonem na takový typ žádostí. V souzené věci jednoznačně plyne ze spisu a je i nesporné, že na pozemku žalobkyně v době rozhodování správních orgánů obou stupňů nestála ani nebyla pravomocně umístěna žádná stavba, dokonce ani o její umístění nebylo požádáno. Tato podmínka tedy není splněna. Pouhé tvrzení žalobkyně o tom, že již od roku 2009 plánuje na tomto pozemku postavit rodinný dům, byť podpořený náčrtem budoucí

stavby, nezaloží stav, který by mohl být srovnatelný se skutečnou existencí stavby či se situací, v níž by bylo o povolení jejího umístění požádáno.

26. K této otázce se jednoznačně vyjádřil i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 7. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57, v němž dovodil, že při rozhodování o umístění stavby se „*k úmyslu souseda postavit na svém pozemku stavbu však přihlíží pouze v případě, zahájil-li tento soused taktéž alespoň řízení o umístění stavby na svém pozemku, nebo vyplývá-li takové využití pozemku souseda zcela jednoznačně a nezvratně z územně plánovací dokumentace či z územně technických podmínek.*“ Byť se tento závěr vztahoval ještě k aplikaci stavebního zákona z roku 1976 a tehdy platného znění § 8 vyhlášky č. 137/1998 Sb., jsou jeho závěry nadále plně použitelné, neboť textace předmětné právní úpravy je v podstatných rysech shodná. Ve stejném rozsudku Nejvyšší správní soud dovodil, že „*nelze vycházet ze skutečnosti, že na pozemku žalobkyně by mohl být v budoucnu postaven rodinný dům. Z tohoto hlediska lze danou situaci posoudit tak, že pozemek žalobkyně je prázdný, a tudíž není nutné zabývat se minimální vzdáleností mezi rodinnými domy v délce 7 m. Rovněž vzdálenost rodinného domu stavebníka od společných hranic s žalobkyní v délce 2 m se v tomto případě neuplatňuje (rodinný dům stavebníka by mohl stát přímo na hranici); předepsání takové vzdálenosti nebylo proto ze strany stavebního úřadu povinné, nicméně vhodné vzhledem k § 8 odst. 1 vyhlášky.*“ Sama skutečnost, že je v územním plánu obce P. (ve znění 5. změny) uvedeno, že pozemek žalobkyně je zahrnut do zóny B1 (bydlení městského typu nízkopodlažní) ještě nepředstavuje jednoznačné a nezvratné rozhodnutí o využití tohoto pozemku pro stavbu rodinného domu. Tím se může stát až rozhodnutí o umístění stavby nebo jiný správní akt s obdobnými právními účinky (například regulační plán).
27. Dle názoru soudu nemá oporu v § 25 vyhlášky o využívání území názor žalobkyně, že stavební úřad musí přihlížet ke všem hypotetickým záměrům, které by mohli vlastníci všech dosud nezastavěných pozemků teoreticky mít a podle nich pak umisťovat jiné stavby. Takový postup by totiž mohl prakticky zablokovat proces výstavby. Pokud jde o argumentaci ustanovením § 25 odst. 4 vyhlášky o využívání území, i ta je nepřipadná, neboť se neaplikuje u vzájemných odstupů rodinných domů podle odstavce 2. Rovněž není přílehlavá argumentace žalobkyně, že bude nucena umístit stavbu ve vzdálenosti cca 5 m od společné hranice pozemků, neboť podle § 26 vyhlášky o využívání území je z § 25 odst. 2 až 7 téže vyhlášky připuštěna výjimka za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona. Taková výjimka pak může minimální vzdálenost mezi rodinnými domy zkrátit i pod vyhláškou stanovené vzdálenosti. Soud si rovněž povšiml jistých rozporů v argumentaci žalobkyně, která nejprve tvrdí, že na pozemku parc. č. X má být postaven rodinný dům, aby vzápětí uvedla, že je tento pozemek od počátku určen ke stavbě garáže. Ostatně garáž na tomto pozemku zakreslil i sám původní žalobce na skice, kterou předložil správnímu orgánu I. stupně k prokázání úmyslu umístit a postavit na pozemku parc. č. X rodinný dům. Takto vzájemně rozporné argumenty žalobkyně nejsou způsobilé k tomu, aby je soud dále blíže rozebíral, a spíše vedou soud k přesvědčení, že sama žalobkyně nemá dosud jasno, jak pozemky ve svém vlastnictví v budoucnu využije.
28. Pokud jde o namítané nevypořádání námítky odstupu stavby od pozemku žalobkyně parc. č. X, soud ze správního spisu zjistil, že před správním orgánem I. stupně původní žalobce skutečně namítal a sporoval jak odstup od pozemku parc. č. X tak od pozemku parc. č. X. V odvolání pak původní žalobce pozemek parc. č. X v souvislosti s odstupy staveb rovněž zmiňoval a lze dát proto žalobkyni za pravdu, že žalovaný právě tento

pozemek výslovně v napadeném rozhodnutí nezmínil. Situování obou pozemků žalobkyně je však takové, že jednak hranice obou pozemků s pozemkem sousedním, na němž je umístěna stavba, tvoří jednu linii a z hlediska odstupu stavby sdílejí stejný osud a jednak pozemek parc. č. X se stavbou přímo pohledově nesousedí, jak plyne z projektové dokumentace. Nelze tedy považovat za vadu, která by mohla způsobit nezákonnost rozhodnutí, postup žalovaného, který se zabýval původním žalobcem tvrzeným odstupem od plánovaného rodinného domu na pozemku parc. č. X a výslovně nezmínil i pozemek parc. č. X. Závěry správních orgánů obou stupňů i soudu totiž z logiky věci o to více dopadají i na žalobkyní namítaný odstup od tohoto menšího pozemku žalobkyně.

29. Při rozhodování o umístění stavby je úkolem stavebního úřadu zamezit nekontrolované výstavbě, která by zcela znemožnila rozvoj příslušného území v souladu s územním plánem. Soud je toho názoru, že se správní orgán I. stupně a potažmo žalovaný s předmětnými faktory vypořádali a své závěry náležitě odůvodnili. Stavba je s těmito požadavky v souladu a současně neznemožňuje rozvoj území ve smyslu územního plánu, tj. zastavění objekty bydlení (srov. též výše v části o výjimkách z obecných požadavků na výstavbu). Soud proto uzavírá, že odstup stavby ve vzdálenosti 2,28 m od společné hranice s pozemkem, resp. pozemky žalobkyně, stanovený stavebním úřadem považuje za souladný s § 25 vyhlášky o využívání území a námitku žalobkyně týkající se povinnosti stavebního úřadu přihlídnout k jejímu záměru výstavby rodinného domu proto považuje za nedůvodnou.
30. K druhému žalobnímu bodu soud předesílá, že obsahově, resp. svým rozsahem shodnou námitku původní žalobce neuplatnil v prvostupňovém ani v odvolacím řízení. V odvolání původní žalobce toliko vyjádřil nesouhlas s vypořádáním námítky ve vztahu k jeho pozemku (nyní pozemku žalobkyně) parc. č. X a upozornil, že pozemek parc. č. X, který je používán jako komunikace, je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Žalovaný tak v napadeném rozhodnutí tuto námitku vypořádal v rozsahu, v jakém byla uplatněna. Jelikož však jde o námitku veřejnoprávní, cílící na souladnost stavby s veřejným zájmem a ustanoveními veřejného práva, bylo povinností správních orgánů obou stupňů zabývat se otázkou napojení stavby na veřejnou dopravní infrastrukturu ve smyslu § 79 odst. 1 stavebního zákona z moci úřední a neuplatní se tak na tuto námitku jinak v řízení podle stavebního zákona obecně aplikovatelná zásada koncentrace řízení. Žalobní bod je proto přípustný.
31. Sporným v dané věci je, zda jsou v případě předmětné stavby splněny obecné technické požadavky na výstavbu, resp. zda stavebník splnil podmínku stanovenou v § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území. Žalovaný má za to, že tato otázka je ze strany stavebníka dostatečně vyřešena a odkazuje v této souvislosti na rozhodnutí OÚ P. o připojení pozemku parc. č. X ke komunikaci N. L. na pozemku parc. č. X, na rozhodnutí Městského úřadu Č. ze dne 11. 3. 2016, č. j. MEUC 18110/2016 OSU, kterým bylo povoleno předčasné užívání stavby komunikace N. L., a na dohodu o převzetí sítí a komunikace do vlastnictví obce. Žalobkyně naproti tomu namítá, že pozemek, na němž je umístěna stavba, nemá v rozporu s § 23 odst. 5 (pozn. soudu: správně zjevně odst. 1) vyhlášky o využívání území zajištěn přístup na veřejnou komunikaci, resp. sporuje, že předmětný pozemek parc. č. X je stále ornou půdou, byť je v budoucnu určen k zastavění komunikací. Dle žalobkyně jde toliko o prašnou nezpevněnou cestu s vyježděnými rigoly.
32. Podle § 169 odst. 1 stavebního zákona „[p]rávnícké osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování,

provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e)] stanovené prováděcími právními předpisy.“

33. Podle § 86 odst. 2 písm. c) stavebního zákona „[k] žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem“.
34. Podle § 94a odst. 4 ve spojení s § 90 písm. c) a d) stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území a s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
35. Podle § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území „[s]tavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.“
36. Ustanovení § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území vyžaduje, aby při vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení na umístění stavby byla mj. posouzena otázka, zda budoucí stavbu bude možné napojit na pozemní komunikaci. Po stavebním úřadu tedy citované ustanovení požaduje, aby v rámci územního nebo společného řízení zkoumal, zda takové napojení na pozemní komunikaci bude v budoucnu možné. Z předmětného ustanovení nelze dle názoru soudu dovodit, že by komunikace musela být zkolaudována nejpozději do okamžiku započetí užívání stavby. Otázkou napojení na pozemní komunikaci se stavební úřad i projekt zabýval. V části B Souhrnná technická zpráva je v části B.4 b) uvedeno, že „přístup k objektu je zajištěn z komunikace na pozemku X“. V prvostupňovém rozhodnutí je uvedeno, že vjezd na pozemek bude z komunikace ve výstavbě na pozemku parc. č. X s tím, že byla stanovena podmínka dodržet při připojení pozemku, na němž je umístěna stavba, na komunikaci ve výstavbě podmínky rozhodnutí OÚ P.. Ve správním spisu je založeno rovněž souhlasné vyjádření vlastníka pozemku parc. č. X společnosti A., s.r.o., ze dne 24. 2. 2017 s napojením mj. pozemku parc. č. X, z něhož také rozhodnutí OÚ P. vychází.
37. Pokud žalobkyně namítá, že Smlouva o spolupráci uzavřená dne 27. 12. 2007 mezi touto obcí a společností A., s.r.o., na kterou se odkazuje rozhodnutí OÚ P., se nevztahuje na pozemek parc. č. X jako pozemek obsluhovaný, ani na pozemek parc. č. X, jež má být budoucí komunikací, pak této námitce soud nepřisvědčil. Předmětné rozhodnutí obce P. je platným a pravomocným rozhodnutím a na jeho obsah je s ohledem na zásadu presumpce správnosti aktů vydávaných správními orgány a principu ochrany dobré víry jejich adresátů hledět jako na správný. Soud tedy z tohoto rozhodnutí vychází podle § 135 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, který se přiměřeně použije i v soudním řízení správním podle § 64 s. ř. s. Z rozhodnutí vyplývá, že silniční správní úřad připojení pozemku parc. č. X k pozemní komunikaci N. L. povolil, správní orgán I. stupně z něho správně vycházel a není předmětem tohoto soudního řízení zjišťovat, za jakých skutkových okolností se tak stalo. Předmětem soudního přezkumu v tomto řízení není ani rozhodnutí OÚ P., ani rozhodnutí Městského úřadu Č. ze dne 11.

3. 2016 o předčasném užívání. V této souvislosti soud poznamenává, že rozhodnutí Městského úřadu Č. o předčasném užívání nebylo ani podkladem pro vydání prvostupňového rozhodnutí a dodává, že ani být nemuselo, a to z důvodů, k nimž se soud ještě vyjádří níže.
38. Soud nepřisvědčil ani námitce žalobkyně, že napojení na pozemní komunikaci znamená, že pozemní komunikace musí být kolaudovaná nejpozději do okamžiku započetí užívání stavby, resp. že bylo povinností správního orgánu I. stupně stanovit takovou podmínku do prvostupňového rozhodnutí. Soud již výše uvedl, že nesdílí názor žalobkyně, že by takový závěr bylo možné na základě z § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území učinit. Obdobnou věcí se rovněž zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. 7. 2011, č. j. 7 As 64/2011 – 57, v němž se jednak obsáhle zabýval výkladem pojmu „připojení na pozemní komunikaci“ a jednak dovodil, že *„[z]ávady bránící užívání stavby (§ 81 odst. 3 stavebního zákona z roku 1976) jsou jen takové závady, jejichž odstranění je v možnostech toho, kdo žádá o vydání kolaudačního rozhodnutí.“* Soud si je vědom, že v Nejvyšším správním soudem posuzovaném případě se řešila jiné fáze řízení, totiž kolaudační řízení stavby rodinného domu, a že se Nejvyšší správní soud přímo nezabýval otázkou, zda a jak má být podmínka připojení stavby na komunikaci formulována. Přesto jsou závěry citovaného rozsudku podpůrně použitelné na nyní souzenou věc, neboť v ní soud řeší též otázku výkladu § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území v tom směru, zda z tohoto ustanovení lze dovodit závěr, že povolení k užívání komunikace musí předcházet započetí užívání na ní napojované stavby rodinného domu a potažmo otázku, zda stavební úřad byl povinen takovou podmínku, která se však k fázi započetí s užíváním stavby váže, v prvostupňovém rozhodnutí stanovit. Na použitelnost závěrů Nejvyššího správního soudu nic nemění ani to, že šlo o věc posuzovanou ještě podle původního stavebního zákona a v současné době již rovněž neplatné vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy.
39. Podstatný je totiž ten závěr Nejvyššího správního soudu, s nímž soud plně souzní, že připojením staveb na pozemní komunikaci je třeba rozumět zabezpečení, aby stavbu bylo možno napojit na pozemní komunikaci, existuje-li, nikoli povinnost stavebníka zajistit, aby stavba pozemní komunikace byla rovněž zkoulaudována, resp. aby se tak stalo před započtím užívání jím budované stavby. Byť § 23 odst. 1 vyhlášky o využívání území používá pojem „napojení“ na pozemní komunikaci, není žádný důvod, aby tuto právní úpravu soud vykládal odlišně, a to již proto, že obě právní úpravy mají shodný cíl, kterým je možnost napojení či připojení stavby na pozemní komunikaci. Pokud v této souvislosti žalobkyně poukazuje na jiná řízení, v nichž byla ve vztahu k napojení budoucí stavby rodinného domu podmínka rozhodnutí formulována správním orgánem I. stupně odlišně, pak je to zcela bez právnímu významu pro nyní souzenou věc, neboť soud již výše předdeslal, že se tak dělo za jiných skutkových okolností, které soudu nejsou a pro posouzení této věci nemusí být známy.
40. Soud si je vědom jedné ze základních zásad správního řízení vyjádřené v § 2 odst. 4 správního řádu, nicméně žalobkyně nemohla být nijak dotčena na svém právu na předvídatelnost postupů správních orgánů, neboť z ničeho nevyplývá, že by se jí rozhodnutí stavebního úřadu, na které poukazuje, nějak přímo dotýkalo, či že byla účastníkem takového řízení. Nadto soud podotýká, že přijaté řešení má rovněž odpovídat okolnostem každého jednotlivého případu, přičemž porušení této zásady zjištěno nebylo a ze shora uvedených důvodů (spočívajících na odlišných skutkových okolnostech jednotlivých případů) ani zjišťováno být nemuselo. Ostatně jako *obiter dictum* soud

poukazuje na to, že z údajů veřejně dostupných na webové stránce www.mapy.cz je z leteckých snímků zájmové lokality patrné, že na předmětných pozemcích byla komunikace ve výstavbě již v roce 2011 a asfaltová cesta na nich fyzicky byla již v roce 2015. I kdyby tedy nebyla podmínka vůbec stanovena, na zákonnost napadeného rozhodnutí by to s ohledem na datum jeho vydání nemělo žádný vliv.

41. Relevantní pak nejsou ani ty žalobní námitky, které upozorňují na obtíže s budováním pozemních komunikací v lokalitě, neboť to naopak svědčí o tom, že nelze po stavebníkovi spravedlivě požadovat, aby tyto obtíže šly k jeho tíži. Pokud žalobkyně namítá, že umístění parkovacích stání na předmětném pozemku parc. č. X je provedeno v rozporu s ČSN 736056, pak současně neuvedla, v čem konkrétně má být umístění parkovacích stání s touto normou v rozporu. Není úkolem soudu tento tvrzený rozpor vyhledávat a případně dokazovat žalobkyni, že umístění parkovacích stání v souladu s technickou normou, na kterou odkazuje § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky o využívání území, bylo. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 14. 2. 2006, č. j. 1 Azs 244/2004 – 49 „[s]oudní přezkum správních rozhodnutí (§ 65 a násl. s. ř. s.) se v souladu s dispoziční zásadou odehrává v mezích určité a přesně stanovených; stanovit je náleží žalobci. Soudní řád správní neumožňuje soudům provádět jakýsi ‘obecný přezkum’; tj. zabývat se každým jednotlivým procesním krokem správního orgánu a věnovat se všem jeho dílčím hmotněprávním úvahám; to by popíralo smysl institutu žalobního bodu. Soud přezkoumává jen to, proti čemu žalobce řádně brojí, tedy to, co konkrétně a výslovně zpochybnil jak uvedením skutečností, tak snesením právních argumentů. Tato konkretizace je pak důležitá nejen pro soud, ale i pro žalovaného jako druhou stranu sporu. Každá procesní strana by měla mít přiměřenou možnost uplatnit své argumenty za podmínek, které ji citelně neznevýhodňují v porovnání s protistranou.“ Této části žalobní námitky proto soud rovněž nepřisvědčil.
42. Soud rovněž nepovažuje za relevantní tu část žalobní námitky, v níž žalobkyně poukazuje na další pozemky v lokalitě, které by měly být přístupovými komunikacemi a jsou jen prašnými cestami. Je pouze s podivem, že žalobkyně v tomto výčtu neuvádí i pozemek parc. č. X, který zjevně slouží jako komunikace, k níž je napojen její pozemek, a který je v katastru nemovitostí rovněž veden jako orná půda a který sama žalobkyně označuje jako budoucí komunikaci. Soud uzavírá, že tato část žalobní námitky nemá žádnou souvislost s nyní projednávanou věcí a soud se jí proto nezabýval. Soud nepřisvědčil ani té části žalobní námitky, v níž žalobkyně namítá, že nebyla v této části vypořádána odvolací námitka původního žalobce. Z napadeného rozhodnutí soud zjistil, že tato odvolací námitka sice byla vypořádána žalovaným stručně, nicméně přezkoumatelně, neboť je seznatelné, jak o ní žalovaný uvažil a jak ji uzavřel.
43. K třetímu žalobnímu bodu soud konstatuje, že nemá pochybnosti o dostatečnosti zjištění výškové polohy umístění stavby domu. Stavební výkresy jsou založeny na principu, kdy se stanoví základní výšková kóta $\pm 0,000$ a její přesná nadmořská výška (zde 359,200 m. n. m. v baltském systému po vyrovnaní). Za výchozí kótu byla stanovena úroveň podlahy 1.NP a všechny ostatní výškové kóty jednotlivých částí domu jsou odvozeny od ní. V rámci výkresů nejsou zjevně žádné nesrovnalosti a ani žalobkyně konkrétně neuvádí, v čem má nedostatečnost zjištění výškové polohy stavby spočívat. Soud k tomu dodává, že k námitce původního žalobce stavebník doplnil projektovou dokumentaci o řezy, kóty původního a upraveného terénu a hydrogeologický výpočet. Pokud pak má žalobkyně za to, že snad neodpovídá kótace rostlého terénu realitě, soud jako *obiter dictum* odkazuje na údaje o dané lokalitě veřejně dostupné na webové stránce www.mapy.cz, z nichž plyne, že v situačním

plánu zachycené kóty odpovídají mapovým podkladům velmi věrně, neboť stavba se nachází na takovém místě mezi vrstevnicemi 355 m. n. m. a 360 m. n. m., které odpovídá nadmořské výšce přibližně 359 m. n. m., přičemž na výkresu jsou údaje právě kolem této hodnoty (upravená výška terénu 359,00 m. n. m., původní výška terénu 359,60 m. n. m.).

44. Pokud žalobkyně namítá, že došlo k navážce na pozemek stavebníka, a to v mocnosti vrstvy přesahující jeden metr, a tím ke změně spádu pozemku, soud vychází z § 119 odst. 2 stavebního zákona, který stanoví, že stavební úřad při uvádění stavby do užívání zkoumá, zda stavba byla provedena v souladu s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Pokud by tedy stavební úřad zjistil, že skutečné provedení stavby neodpovídá projektové dokumentaci, nepřivolí k užívání takové stavby. Není v silách stavebního úřadu, aby u každé jednotlivé stavby ve fázi jejího povolování autoritativně zjišťoval a osvědčoval všechny parametry navrhované stavby, tedy například i to, zda kótování terénu v projektové dokumentaci odpovídá reálné situaci na místě. Ochrana práv žalobkyně je pak dána právě ověřovací činností stavebního úřadu před započítáním užívání stavby.
45. Podle § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky o využívání území je vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4. Tato podmínka je splněna a ani žalobkyně netvrdí opak. Žalobkyně tvrdí, že umístění vsakovacích nádrží na dešťovou vodu místní poměry nezlepší. Toto své tvrzení však nedokládá žádným relevantním podkladem, který by vyvracel závěry Dodatku k projektové dokumentaci týkající se vsakování z března 2014 a Dodatku k vsakování z května 2017, z nichž vycházely správní orgány obou stupňů. Soud o relevantnosti výpočtů uvedených v obou těchto dokumentech nemá žádných pochybností a nekonkrétní námitce žalobkyně proto nepřisvědčil. Soud uzavírá, že dospěl v této části žalobního bodu ke shodnému závěru jako žalovaný, že předložená projektová dokumentace je relevantním podkladem a lze z ní při posouzení věci vycházet. Ani tento žalobní bod proto soud neshledal důvodným.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

46. Vzhledem k tomu, že žalobní body jsou nedůvodné a soud nezjistil žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlédnout i bez námítky, byla žaloba zamítnuta jako nedůvodná (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
47. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nebyla v řízení úspěšná, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný, který byl naopak plně úspěšný, přiznání náhrady nákladů řízení nepožadoval. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí 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.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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.

Praha 29. května 2020

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.
předsedkyně senátu