



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zuzany Šnejdrové, Ph.D. a soudců Mgr. Jany Volkové a JUDr. Petra Hluštíka, Ph.D. ve věci

žalobce: **M. H.**, narozený dne X
bytem P. Š. 1466, U.
zastoupený advokátem JUDr. Danielem Uličným
sídlem Slezská 949/32, Praha 2 - Vinohrady

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc

za účasti
osob zúčastněných
na řízení: 1) **Č. t. i., a.s.**
sídlem O. 2681/6, X P. – Ž.
2) **L. Š.**
bytem N. N. 1360, X U.
3) **Ing. P. Š.**
bytem N. 1360, X U.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 2. 2019, č. j. KUOK 12912/2019, ve věci změny rozhodnutí o umístění stavby,

takto:

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

I. Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 15. 2. 2019, č. j. KUOK 12912/2019, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.

II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 15 342 Kč, do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta JUDr. Daniela Uličného, sídlem Slezská 949/32, Praha 2 - Vinohrady.

III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou doručenou soudu dne 11. 4. 2019 domáhal zrušení shora vymezeného rozhodnutí žalovaného (dále také jen „napadené rozhodnutí“), kterým žalovaný rozhodl o odvolání žalobce proti rozhodnutí Městského úřadu Uničov (dále také jen „stavební úřad“) ze dne 10. 7. 2017, č. j. 2950/VS/RO/Jza/17 (dále také jen „prvostupňové rozhodnutí“). Tímto rozhodnutím stavební úřad změnil územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem dne 6. 12. 2004 (dále jen „původní územní rozhodnutí“); původním územním rozhodnutím přitom stavební úřad umístil 16 rodinných domů. Prvostupňovým rozhodnutím došlo na návrh stavebníků - osob zúčastněných na řízení č. 2) a č. 3) (dále také jen „stavebníci“) ke změně původního územního rozhodnutí tak, že byl nově umístěn rodinný dům na pozemku parc. č. X a parc. č. X namísto předešlé stavby rodinného domu.
2. Žalobce připomněl, že se v projednávané věci jedná o již druhé rozhodnutí žalovaného o odvolání žalobce proti prvostupňovému rozhodnutí, když předchozí rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 9. 2017 bylo k žalobě žalobce zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 22. 11. 2018, č. j. 65 A 82/2017-68.
3. Dále žalobce připomněl, že na základě původního územního rozhodnutí byly do předmětné lokality umístěny rodinné domy obdoba obdélníkového tvaru, dvoupodlažní, zastřešené pultovou střechou. Záměr umístěný původním územním rozhodnutím byl již téměř celý naplněn, na daném území tak vznikla zástavba rodinných domů podobného, charakteristického tvaru, přičemž jeden z těchto domů je ve vlastnictví žalobce. Stavební úřad však prvostupňovým rozhodnutím změnil původní územní rozhodnutí tak, že na pozemku sousedícím s pozemkem žalobce umístil stavbu, kterou představuje jednopodlažní rodinný dům, jenž se půdorysem, rozsahem zastavěné plochy, tvarem střechy a dalšími znaky významně odlišuje od ostatních domů vybudovaných v předmětné lokalitě. Tuto stavbu přitom stavební úřad umístil na hranici pozemku žalobce a pozemku stavebníků. Nebral přitom v úvahu, že stěna předmětné stavby, která přiléhá k hranici těchto pozemků dosahuje téměř dvojnásobné délky oproti délce přilehlé zdi rodinného domu žalobce a významně tak přesahuje na úroveň zahrady na pozemku žalobce. Umístění na hranici pozemku odůvodnil stavební úřad tím, že podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2016 Sb.“) je možné umístit rodinný dům až na hranici pozemku, a to s ohledem na charakter zástavby. Krajský soud ve svém zrušujícím rozsudku ze dne 22. 11. 2018 zrušil předchozí rozhodnutí žalovaného a uložil mu, aby objasnil, jak vykládá pojem „charakter

zástavby“ dle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., dále, pokud bude pojem „charakter zástavby“ naplňovat pojmem „řadová zástavba“, pak musí vymezit i tento pojem a dále, aby se přezkoumatelně vyjádřil k námitce významného prodloužení stěny navrhovaného domu. Žalobce má za to, že žalovaný rozhodl v rozporu s právním názorem soudu vysloveným v uvedeném rozsudku, neboť nenaplnil požadavek na nápravu odůvodnění.

4. Žalovaný definoval pojem „charakter zástavby“ jako „samotný vzhled zástavby (velikost, půdorys, sklon střech, materiálové řešení), který typologicky vychází z charakteru staveb typických pro tuto oblast“. S touto definicí se žalobce částečně ztotožňuje, sám však použil definici užitou v publikaci Ministerstva pro místní rozvoj. Podle žalobce nelze opomíjet architektonické a urbanistické hodnoty, mezi které patří mj. i výšková hladina stávající zástavby území či hmota a tvar existujících staveb.
5. Pojem „řadová zástavba“ pak žalovaný definoval velmi obecně, když se spokojil s požadavkem, aby se jednalo o skupinu nejméně 3 řadových domů na sebe navazujících přilehlými vlastními nebo společnými zdmi. Takové vymezení považuje žalobce za vágní, nic nevypovídající o charakteru konkrétní zástavby. Žalovaný tak podle žalobce nevyhověl požadavku krajského soudu, neboť řádně nenaplnil pojem „charakter zástavby“ pojmem „řadová zástavba“. Podle žalobce žalovaný vymezil řadovou zástavbu tak, že tvar, hloubka a výška jednotlivých staveb jsou v zásadě irelevantní.
6. Původní územní rozhodnutí počítalo u původně umístěné stavby na sousedícím pozemku se zastavěnou plochou v rozsahu 130 m² a dvěma podlažími; tato stavba dříve odpovídala stávajícímu charakteru zástavby. Prvostupňovým rozhodnutím však došlo k umístění stavby, jejíž zastavěná plocha činí 284 m² a má pouze jedno podlaží a oproti okolní zástavbě má plochou střechu namísto pultové a také výrazně odlišný půdorys oproti původnímu.
7. I v případě, že by se žalobce ztotožnil se závěrem, že se v případě nově umístěného domu jedná o zástavbu řadovou, bylo by umístění takové stavby v rozporu s právními předpisy, neboť by se jednalo o zastavění tzv. nárožní proluky. Žalovaný se pokouší křečovitě odůvodnit zcela zjevně vadnou aplikaci úpravy odstupových vzdáleností mezi stavbami.
8. Žalobce dále argumentuje tím, v prvostupňovém rozhodnutí je nezákonným způsobem stanovena maximální výška předmětné stavby, když je uvedeno, že výška stavby je 3,5 m od upraveného terénu. Stavební úřad však vůbec nevzal v potaz úroveň stávajícího terénu, který sice na pozemku stavebníků bude upraven, na pozemku žalobce se však na úrovni stávajícího terénu nachází právě zahrada, přičemž úroveň stávajícího terénu má směrem od rodinného domu žalobce k opačné straně pozemku klesající tendenci. Skutečná výška severovýchodní stěny předmětné stavby se tak vůči pozemku žalobce pohybuje v rozmezí mezi 4,5 – 4,7 m.
9. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Shrnul průběh správního řízení a v zásadě argumentoval shodně jako v napadeném rozhodnutí.
10. Osoby zúčastněné na řízení se ve věci nevyjádřily.
11. Z obsahu správního spisu krajský soud pro potřeby přezkumu napadeného rozhodnutí zjistil, že stavební úřad rozhodl dne 10. 7. 2017 o změně územního rozhodnutí ze dne 6. 12. 2004 tak, že namísto posledního dvoupodlažního domu v řadové zástavbě rodinných

domů na pozemku parc. X v k. ú. U. o původní ploše 130 m² umístil jednopodlažní stavbu rodinného domu a staveb souvisejících o ploše 284 m². K odvolání žalobce proti tomuto rozhodnutí rozhodl žalovaný rozhodnutím ze dne 20. 9. 2017, kterým odvolání žalobce zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil. Toto rozhodnutí bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 22. 11. 2018, č. j. 65 A 82/2017-68. Následně rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím.

12. Krajský soud po ověření, že jsou splněny veškeré procesní podmínky řízení, přezkoumal v mezích žalobních bodů (ust. § 75 odst. 2 s. ř. s.) napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (ust. § 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Ve věci soud rozhodl bez jednání v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s.
13. Podstatou žalobních bodů je, že žalovaný nerespektoval předchozí zrušující rozsudek krajského soudu a že nenaplnil pojem „charakter zástavby“ pojmem „řadová zástavba“. Podle žalobce žalovaný vymezil řadovou zástavbu tak, že tvar, hloubka a výška jednotlivých staveb jsou v zásadě irelevantní. Podle žalobce dále došlo prvostupňovým, resp. napadeným rozhodnutím k umístění stavby, jejíž zastavěná plocha činí 284 m² a má pouze jedno podlaží a oproti okolní zástavbě má plochou střechu namísto pultové a také výrazně odlišný půdorys oproti původnímu a tudíž nesplňuje podmínky pro umístění do stávající řadové zástavby.
14. K této žalobní námitce krajský soud připomíná obsah napadeného rozhodnutí, podle kterého lze za charakter zástavby považovat samotný vzhled zástavby (velikost, půdorys, sklon střech, materiálové řešení), který typologicky vychází z charakteru staveb typických pro danou oblast. Pokud se jedná o obsah pojmu řadová zástavba, dospěl žalovaný k závěru, že z ustálené praxe lze za řadový dům považovat skupinu nejméně 3 řadových domů na sebe navazujících přilehlými vlastními nebo společnými zdmi a řadové domy jsou tak logicky domy, které mezi sebou volný prostor nemají. Žalovaný přitom vyslovil také závěr, že na řadovosti zástavby nemůže změnit nic ani hloubka zastavění do dvorních traktů. Potud považuje krajský soud učiněné závěry za správné a přiléhavé. Zvláště krajský soud zdůrazňuje výklad obsahu pojmu „charakter zástavby“, *který typologicky vychází z charakteru staveb typických pro danou oblast*. Tedy jinými slovy, při posuzování vzhledu zástavby při určování jejího charakteru je nutno posuzovat nejen velikost a půdorys zástavby, ale také jednotlivých v zástavbě umístěných staveb, včetně posuzování sklonu střech staveb a materiálového řešení staveb, a to právě při nezbytném zohlednění charakteru staveb typických pro danou oblast.
15. Optikou uvedeného je nutno dojít k závěru, že charakter zástavby v předmětném území je skutečně dán řadovou zástavbou, ovšem již nikoli bez ohledu na hloubku zastavění do dvorních traktů, jak nesprávně dovodil žalovaný, ale právě při současném zohlednění *všech specifických vlastností* jednotlivých staveb umístěných v řadové zástavbě. Tedy, jestliže je v předmětném území charakter zástavby dán zástavbou řadovou, v níž v zásadě všechny doposud umístěné stavby mají obdobnou velikost, půdorys, sklon střech atd., je nutné, právě při zohlednění takového charakteru území, posuzovat jednotlivé podmínky kladené vyhláškou č. 501/2006 Sb. na využití daného území.
16. V projednávané věci to v zásadě znamená, že při zohlednění charakteru zástavby je možné aplikovat podmínky stanovené § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy umístit stavbu

rodinného domu až na hranici pozemku, pouze tehdy, bude-li navrhovaná stavba odpovídat charakteru v předmětném území typické řadové zástavby, tedy, bude-li se jednat o dům dvoupodlažní, obdélníkového půdorysu o obdobné velikosti jako ostatní již umístěné stavby, s pultovou střechou.

17. Nelze tedy souhlasit se závěry žalovaného, že prodloužení stěny jednopodlažního rodinného domu, přiléhající k pozemku žalobce a vedoucí přímo po této společné hranici, není nad míru přiměřenou stávajícím poměrům. Právě naopak, umísťovaná stavba se těmito poměrům výrazně vymyká; není tak v žádném případě naplněna podmínka § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro umístění stavby na hranici pozemku s ohledem na *charakter zástavby*. Budou-li stavebníci trvat na umístění stavby tak, jak je navrhována, bude nezbytné pro umístění na hranici pozemku udělení výjimky z požadavků na odstupové vzdálenosti ve smyslu § 169 odst. 2 stavebního zákona.
18. Krajský soud shledal důvodnou námitku týkající se nedostatků ve vymezení pojmu „řadová zástavba“, a na to navazující nezákonné aplikace § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.; napadené rozhodnutí je nezákonné. Krajský soud se přitom pro nadbytečnost s ohledem na důvody nezákonnosti napadeného rozhodnutí již nezabýval námitku nezákonného stanovení maximální výšky umísťované stavby, neboť dospěl k závěru, že stavbu stavebníků jako celek, tak jak je navrhována, umístit pro nemožnost naplnění podmínek § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nelze.
19. Krajský soud tedy ze všech uvedených důvodů napadené rozhodnutí pro nezákonnost dle § 78 odst. 1 s. ř. s. zrušil a v souladu s § 78 odst. 4 s. ř. s. věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení, v němž bude správní orgán vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (ust. § 78 odst. 5 s. ř. s.).
20. O náhradě nákladů řízení mezi žalobci a žalovaným bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobce byl v řízení procesně úspěšný a vzniklo mu tak vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení. Náklady žalobce tvoří:

- | | | |
|----|---|---|
| a) | zaplacený soudní poplatek, vč. poplatku za návrh na přiznání odkladného účinku | 4 000 Kč |
| b) | náklady právního zastoupení advokátem | |
| - | odměna advokáta za zastupování v řízení ve výši 3 100 Kč / úkon při těchto úkonech právní služby | |
| | 1) příprava a převzetí věci | |
| | 2) sepis žaloby | § 7, § 9 odst. 4 písm. |
| | 3) replika žalobce | d) 9 300 Kč |
| | | vyhl. č. 177/1996 Sb. |
| - | paušální náhrada hotových výdajů advokáta ve výši 300 Kč / úkon při shora uvedených úkonech právní pomoci | § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. 900 Kč |

Celkem včetně DPH 21% (vyjma soudního

15 342

poplatku)

Kč

Soud uložil žalovanému zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení uvedenou částku, a to dle § 64 s. ř. s. ve spojení s § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších změn a doplnění k rukám advokáta, který žalobce v řízení zastupoval. Vzhledem k odlišné úpravě s. ř. s. a o. s. ř., týkající se nabytí právní moci rozhodnutí (srov. § 54 odst. 5 s. ř. s., § 159, § 160 odst. 1 o. s. ř.), uložil soud žalovanému povinnost zaplatit náhradu nákladů řízení ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku. O nákladech řízení osob zúčastněných na řízení bylo rozhodnuto v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s., když jednak osobám zúčastněným na řízení nebyla uložena v řízení žádná povinnost a jednak soud neshledal důvody zvláštního zřetele hodné, které by přiznání nákladů řízení odůvodňovaly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Olomouc 18. prosince 2019

JUDr. Zuzana Šnejdrlová, Ph. D. v. r.
předsedkyně senátu