



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D. a soudců Mgr. Petra Šebka a Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D. v právní věci

žalobkyně: **M. S.**
bytem P. S. 2373, Z.
zastoupena JUDr. Ivanem Juřenou, advokátem
sídlem Nábřeží 599, Zlín

proti

žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**
sídlem tř. Tomáše Bati 21, Zlín

za účasti: Navláčil stavební firma s.r.o.
sídlem Bartošova 5532, Zlín
zastoupena JUDr. Stanislavem Knotkem, advokátem
sídlem Kvítková 1569, Zlín

o žalobě proti rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 9.1.2018, č.j. KUZZL 1555/2018, sp.zn. KUSP 73000/2017 ÚP-Do,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

- II. Žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 9.1.2018, č.j. KUZL 1555/2018, sp.zn. KUSP 73000/2017 ÚP-Do.

I. Podstata věci

2. Rozhodnutím žalovaného ze dne 9.1.2018 bylo zamítnuto odvolání žalobkyně proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína ze dne 30.6.2017, č.j. MMZL 065324/2017, sp.zn. MMZL-SÚ-167979/2014/Čal, jímž byla podle § 196 odst. 3, 5 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2017, povolena výjimka z § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, pro stavbu „Rezidence - Pod Stráněmi - Zlín“ (výrok I.) a podle § 79 a 92 stavebního zákona bylo rozhodnuto o umístění této stavby (výrok II). Povolena výjimka spočívala ve zkrácení odstupové vzdálenosti mezi rodinným domem žalobkyně a povolovanou stavbou (bytovým domem A) z 12,45 m na 9 m a byla odůvodněna problematickými geologickými poměry v dané lokalitě.

II. Shrnutí žaloby

3. Žalobkyně namítá, že výjimka z § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. byla povolena nezákonně, neboť důvodem jejího povolení byla jen snaha o větší zisk stavebníka. Stavebník totiž mohl plánovanou budovu snížit, případně zmenšit. Vyšší zisk stavebního podnikatele nemůže být podle žalobkyně důvodem pro vydání územního rozhodnutí. K tomu odkazuje mj. na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 3.9.2011, č.j. 2 As 98/2010-14.
4. Podle žalobkyně povolená stavba povede k nepřijatelnému zhoršení kvality prostředí a k narušení stávajících architektonických hodnot lokality zástavbou nepřiměřeně velikých bytových domů.
5. Žalobkyně zdůrazňuje, že plánovanou stavbou mají být dva třípodlažní bytové domy, zatímco v okolí jsou umístěny přízemní nebo dvoupodlažní rodinné domy. Třípodlažní bytový dům je v dané lokalitě cizorodým prvkem. Žalobkyně by však proti jeho umístění ničeho nenamítala, byl-li by umístován v souladu s právními předpisy.

6. Žalobkyně dále namítá, že stavebník její námitky ignoroval a ani stavební úřad neprojevil žádnou snahu o smírné řešení, přestože mu to § 5 správního řádu ukládá a žalobkyně na to opakovaně během řízení poukazovala.
7. Podle žalobkyně byl také porušen § 2 odst. 4 správního řádu, neboť se správní orgány odchýlily od své praxe při umísťování stavby bytových domů ve „vilových čtvrtích“ ve Zlíně. Poukazuje na stavbu bytového domu na Podhoří, která nebyla umístěna právě z důvodu nedostatečné vzdálenosti od sousedního rodinného domu.
8. Žalobkyně nesouhlasí ani s tím, že se žalovaný nezabýval otázkou zastavitelnosti pozemku z toho důvodu, že žalobkyně tuto námitku v odvolacím řízení neuplatnila. Soulad záměru s územním plánem měl žalovaný posoudit z úřední povinnosti. Žalobkyně má za to, že záměr s územním plánem v souladu není.
9. Žalovaný vůbec nevypořádal námitky žalobkyně z odvolání ze dne 30.5.2016, na něž žalobkyně poukazovala v odvolání. Žalobkyně je také přesvědčena, že po umístění stavby a jejím postavení dojde ke změně odtokových poměrů a zásahu do spodních vod, že bude ohrožena statika rodinného domu žalobkyně a že dojde k zaplavování sklepu.
10. Žalobkyně tedy navrhuje, aby zdejší soud napadené rozhodnutí zrušil. Na svém procesním postoji setrvala žalobkyně po celou dobu řízení před zdejším soudem, i na jednání, které ve věci proběhlo.

III. Shrnutí procesního postoje žalovaného

11. Žalovaný se žalobou nesouhlasí, vyjadřuje se detailně k jednotlivým žalobním námitkám a navrhuje, aby soud žalobu zamítl. I žalovaný setrval na svém procesním postoji po celou dobu řízení před zdejším soudem, i na jednání, které ve věci proběhlo.

IV. Posouzení věci

12. Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s.ř.s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s.ř.s.). Žaloba je přípustná (zejména § 65, § 68 a § 70 s.ř.s.).
13. Zdejší soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s.ř.s.) podle skutkového a právního stavu v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s.ř.s.) a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
14. Žalobkyně předně namítá, že byla nezákonně povolena výjimka z § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

15. Podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí vzájemné odstupy staveb splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
16. Podle § 25 odst. 2 citované vyhlášky 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 zvlášť 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.
17. Podle § 25 odst. 4 vyhlášky jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.
18. V souladu s § 26 této vyhlášky lze z § 25 odst. 2 až 7 udělit výjimku za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona.
19. Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu, odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.
20. Z naposled citovaného ustanovení tedy vyplývá, že výjimku z obecných požadavků na výstavbu (kam spadá i výjimka z odstupových vzdáleností staveb) lze udělit při splnění následujících podmínek: 1) předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, 2) neohrozí se tím bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a 3) bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Všechny tyto podmínky musejí být naplněny kumulativně. V souladu s § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona pak lze obecnými požadavky na výstavbu rozumět především obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy.
21. Nutnost respektovat práva dotčených osob v řízení o výjimce z obecných požadavků na výstavbu (dříve z obecných technických požadavků na výstavbu) potvrdil Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 18.2.2005, č.j. 4 As 33/2003 - 106, v němž bylo uvedeno, že

správní orgány mají náležitě zvažovat a odůvodnit, zda „*povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu a dodatečné povolení stavby postavené v rozporu se stavebním povolením v přímém sousedství žalobců, nezasahují do práv žalobců nad přípustnou míru*“. Obdobně v rozsudku ze dne 21.7.2010, č.j. 6 As 5/2009 - 102, Nejvyšší správní soud konstatoval, že výjimku z obecných požadavků na výstavbu je možné udělit tehdy, bude-li stavba splňovat další kritéria stanovená právními předpisy, zejména bude-li řešením podle povolené výjimky dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

22. Při rozhodování správního orgánu o povolení výjimky je prostor pro správní uvážení; možnost pro udělení výjimky však není neomezená. Výjimka povolená stavebním úřadem nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.1.2011, č.j. 1 As 96/2010 - 141).

23. V posuzovaném případě povolená výjimka z odstupové vzdálenosti spočívala v tom, že namísto 12,45 m (což má být výška bytového domu „A“) bylo povoleno stavbu umístit 9 m od rodinného domu žalobkyně. Důvodem pro povolení této výjimky byla podle stavebního úřadu skutečnost, že bytové domy „A“ a „B“ jsou propojeny podzemní garáží a v severní části pozemku je strmý svah, který není vhodný pro umístění stavby. Navíc by takový posun mohl negativně ovlivnit hydrologii vodního toku. Podle stavebního úřadu povolená výjimka nebude mít negativní vliv na sousední nemovitost žalobkyně (a to z hlediska hluku, prašnosti, vibrací, vody, odpadů, oslunění ani půdy). Bytový dům je třípodlažní s šesti byty.

24. Pokud žalobkyně namítá, že se měl stavební úřad pokusit o dohodu mezi ní a stavebníkem, jistě s ní lze souhlasit. Jak již uvedl zdejší soud v rozsudku ze dne 28.4.2016, č.j. 62 A 82/2014-81, stavební úřad je v případě řízení o žádosti o udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu povinen „*pokusit se o dohodu mezi účastníky řízení. Nebude-li taková dohoda uzavřena, stavební úřad, s respektem k vlastnickému právu a k právu na ochranu soukromí dotčených osob, zváží jejich požadavky na provedení stavebně technických úprav, zejména pokud budou požadavky konstruktivně vyjádřeny (např. stanovením podmínek pro udělení výjimky), včlení je jako podmínky do rozhodnutí o udělení výjimky, příp. přezkoumatelným způsobem odůvodní, proč takovému požadavku vlastníka sousední nemovitosti nebylo možné vyhovět*“. V daném případě však žalobkyně během správního řízení žádný návrh dohody nebo konkrétní požadavek neuvedla. Toliko sverpě trvala na tom, že s plánovanou výstavbou nesouhlasí (námitky ze dne 18.12.2014, vyjádření ze dne 17.8.2014 nebo sdělení ze dne 29.3.2016). Naopak stavební úřad svolal několik ústních jednání, kterých se žalobkyně nezúčastnila (např. dne 20.1.2016). Za této situace nelze stavebnímu úřadu vyčítat, že se o smírné vyřešení sporu mezi žalobkyní a stavebníkem více nesnažil. Bylo totiž zřejmé, že žalobkyně nepožaduje žádné dílčí úpravy stavby, nýbrž s třípodlažní stavbou, jak je navržena, nesouhlasí. Rovněž z vyjádření stavebníka vyplynulo, že ani on není ochoten stavbu snížit.

25. Zdejší soud přitom nesdílí názor žalobkyně, že výjimka z § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. byla povolena nezákonně, neboť důvodem jejího povolení byla jen snaha o větší zisk stavebníka. Podmínky pro povolení výjimky z odstupové vzdálenosti jsou obsaženy § 169

odst. 2 stavebního zákona takto: 1) předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, 2) neohrozí se tím bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a 3) bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. Všechny tyto podmínky musejí být naplněny kumulativně. Žalobkyně nezpochybňuje splnění citovaných podmínek. Otázka případného zisku stavebníka je při posuzování povolení výjimky nepodstatná. Soud rovněž nesdílí názor žalobkyně, že pro povolení výjimky musí existovat „skutečně výjimečná situace“. Byť je jistě zásadně třeba, aby bylo postupováno při určení odstupových vzdáleností podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., lze z této vyhlášky po splnění zákonných podmínek výjimku povolit, a to aniž by musela existovat „skutečně výjimečná situace“. Nelze přitom souhlasit se žalobkyní ani v tom, že výjimku nelze povolit, neboť stavebník může plánovanou stavbu snížit, a tím odstupovou vzdálenost dodržet. Pokud by totiž za takové situace nemohla být výjimka povolena, nemohla by být fakticky povolena nikdy. Stavebník totiž může vždy plánovanou stavbu změnit (snížit nebo zmenšit) tak, aby byla odstupová vzdálenost dodržena.

26. Žalobkyně namítá, že povolená stavba povede k nepřijatelnému zhoršení kvality prostředí a k narušení stávajících architektonických hodnot lokality zástavbou nepřiměřeně velikých bytových domů. Ani s tím zdejší soud nesouhlasí. Naopak, jak vyplynulo ze spisu a z dokazování (www.mapy.cz), předmětná lokalita, je umístěna na samém okraji zástavby rodinných domů, bezprostředně u fotbalového stadionu a třípatrové obchodní budovy. Původně se na místě plánované stavby nacházelo zahradnictví. Nelze tedy souhlasit se žalobkyní, že by se jednalo o „umístění ve vilové čtvrti“. Navíc je stavba složena ze dvou třípodlažních bytových domů vilového typu, které mají na každém patře pouze dva byty. Takové domy mají pak blíže k rodinným domům než ke klasickým bytovým domům. Soud tedy nesdílí názor žalobkyně, že by došlo k narušení architektonických hodnot území. Nic na tom nemění ani to, že se dále na ulici Smetanova nacházejí rodinné domy přízemní nebo dvoupodlažní. Třípodlažní bytový dům totiž má být umístěn na samém okraji této lokality, od níž je navíc oddělen ulicí Pod Stráněmi a blíže než k rodinným domům žalobkyní zmiňovaného typu má být umístěna k fotbalovému stadionu a k obchodním budovám na ulici Smetanova. Nelze přehlédnout ani to, že plánované bytové domy mají mít výšku 12,45 m a rodinný dům žalobkyně má výšku 12 m. Dovolává-li se žalobkyně rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 3.9.2011, č.j. 2 As 98/2010-14, tak ani závěry v něm obsažené nemění nic na výše uvedeném, neboť bytový dům ve věci řešené Nejvyšším správním soudem nerespektoval charakter staveb v území, zatímco bytový dům v dané věci je s charakterem území v souladu.

27. Namítá-li žalobkyně, že se správní orgány odchýlily od své praxe při umisťování staveb bytových domů ve „vilových čtvrtích“ ve Zlíně, tak toto své tvrzení nijak nedokládá a žalovaný je popírá. Byť by ale zdejší soud připustil, že skutečně existuje správní rozhodnutí, které stavbu bytového domu ve vilové čtvrti na Zlíně nepovoluje z důvodu nedostatečné vzdálenosti od sousedního rodinného domu, jak tvrdí žalobkyně, nezakládá jedno (nebo dvě) takové rozhodnutí ustálenou správní praxi, kterou by měl být stavební úřad vázán. Navíc zdejší soud nesouhlasí se žalobkyní, že by daná stavba byla umisťována ve vilové čtvrti. Naopak umisťovaná stavba je od vilové čtvrti opticky oddělena ulicí Pod Stráněmi.

28. Žalobkyně dále nesouhlasí s tím, že se žalovaný nezabýval otázkou zastavitelnosti pozemku z toho důvodu, že žalobkyně tuto námitku v odvolacím řízení neuplatnila ve stanovené lhůtě. Jak ale vyplynulo ze str. 12 napadeného rozhodnutí, žalovaný se touto námitkou zabýval a shledal ji nedůvodnou, neboť dospěl k závěru, že platná územně plánovací dokumentace stanoví regulativy pouze ve vztahu k výškové regulaci zástavby a zastavěnost ploch či pozemků nijak nereguluje. Nelze tedy souhlasit se žalobkyní ani v tom, že by se žalovaný nezabýval otázkou zastavitelnosti pozemku a souladem stavby s územním plánem.
29. Nekonkrétní námitku žalobkyně, že je stavba v rozporu s územním plánem, soud posoudit nemohl, neboť žalobkyně neuvedla, v čem konkrétně rozpor stavby s územním plánem spočívá.
30. Žalobkyně je také přesvědčena, že po umístění stavby a jejím postavení dojde ke změně odtokových poměrů a zásahu do spodních vod, že bude ohrožena statika rodinného domu žalobkyně a že dojde k zaplavování sklepu. V této souvislosti také namítala, že žalovaný vůbec nevypořádal její námitky obsažené v odvolání ze dne 30.5.2016, na něž žalobkyně poukazovala v odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí.
31. Ze spisu vyplynulo, že v odvolání ze dne 17.7.2017 proti prvostupňovému rozhodnutí žalobkyně nesouhlasila s povolením výjimky, navrhovala snížení výšky budovy a vyslovila obavu, že stavba jak je navržena způsobí změnu hydrologie vodního toku a s tím související zatopení okolních staveb, sesuvy půdy a porušení statiky rodinného domu žalobkyně. Žalobkyně k tomu „v podrobnostech“ odkázala na argumentaci obsaženou „v předchozích odvoláních ze dne 30.5.2016 a násl.“ Žalovaný v napadeném rozhodnutí na str. 11 otázku možného vlivu stavby na hydrologii vypořádal. Dospěl k závěru, že stavba je navržena právě tak, aby žádný vliv na hydrologii vodního toku neměla, a s ohledem na minimalizaci výkopů nebude mít výstavba vliv ani na statiku okolních domů. Podle geologického průzkumu je také hladina podzemních vod taková, že k zaplavování sklepů docházet nemůže.
32. Z uvedeného plyne, že se žalovaný dostatečně zabýval i touto odvolací námitkou. Nic na tom nemůže změnit ani skutečnost, že by se detailně nevypořádal s veškerými dílčími tvrzeními obsaženými v odvolání ze dne 30.5.2016. Ostatně žalobkyně vůbec neuvádí, které konkrétní námitky měly zůstat nevypořádány. Soud přitom nepřehlédl, že námitky týkající se změny hydrologie vodního toku a s tím souvisejících tvrzení jsou v obou odvoláních takřka totožné.
33. Za situace, kdy žalobkyně svoje tvrzení o hrozící změně hydrologie vodního toku a s tím souvisejícím zatopením okolních staveb, sesuvy půdy a porušení statiky rodinného domu nijak nedoložila (a to ani v řízení před žalovaným, ani před zdejším soudem), považuje soud vypořádání žalovaného i jeho závěry, které se opírají o geologický průzkum, za dostatečné a správné.

34. Zdejší soud tedy shledal žalobu nedůvodnou a podle § 78 odst. 7 s.ř.s. ji zamítl.

V. Náklady řízení

35. Pokud jde o náklady řízení, o nich zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalobkyně úspěšnou nebyla, právo na náhradu nákladů řízení tedy nemá. To by náleželo žalovanému, zdejší soud však nezjistil, že by žalovanému vznikly v řízení náklady převyšující náklady jeho jinak běžné úřední činnosti, a proto rozhodl tak, že žalovanému, ve věci úspěšnému, se náhrada nákladů řízení nepřiznává. Osobě na řízení zúčastněné nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s jejímž plněním by jí vznikly náklady, a proto soud rozhodl tak, že osoba na řízení zúčastněná 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 (více) 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.

Brno 13.6.2019

David Raus v.r.
předseda senátu