



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. Barbory Berkové a Mgr. Michala Rendy ve věci

žalobce: **P. V.**
bytem T. 35, T.
zastoupený advokátkou JUDr. Irenou Tšponovou
sídlem Pivovarská 89/1, Přerov

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

za účasti: **P. H.**
bytem S. 96, H.
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Novákem
sídlem Sokolská 60, Praha 2

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 7. 2016, č. j. KUOK 75865/2016,
ve věci umístění stavby

takto:

I. Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 26. 7. 2016, č. j. KUOK 75865/2016, **se zrušuje a věc se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 15 342 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Ireny Tšponové, advokátky se sídlem Pivovarská 89/1, Přerov.

III. Osoba na řízená zúčastněná **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Dne 3. 3. 2015 podal žalobce u Magistrátu města Přerova (dále jen „stavební úřad“) žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby podle § 86 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kterou k výzvě stavebního úřadu doplnil tak, že se jedná o stavbu „*Oplocení pozemku parc. č. X v k. ú. P., P. I – M., Č. 24*“. Jedná se o ocelovou mříž s brankou, zahrazující volný vstup do pasáže objektu, který je využíván jako obchodní centrum.
2. Usnesením č. 27/2016 ze dne 20. 4. 2016, č. j. MMPPr/053553/2016/JP stavební úřad územní řízení zastavil podle § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř.“), a to s odůvodněním, že žalobce nepředložil dle § 86 odst. 3 stavebního zákona souhlas všech spoluvlastníků objektu č. p. X s předmětnou stavbou a neprokázal výlučné vlastnictví dotčených částí předmětných objektů.
3. Žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 26. 7. 2016, č. j. KUOK 75865/2016 zamítl odvolání žalobce a usnesení stavebního úřadu potvrdil.
4. Žalobce se žalobou podanou v zákonné lhůtě, opravenou podáním doručeným soudu dne 6. 9. 2016, t. j. ve lhůtě pro podání žaloby, domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného s tím, že:
 - a) se nejedná o plot, nýbrž jde o mříž uvnitř objektu, není proto jasné, proč by mělo umístění takové stavby předcházet rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení. Žalobce požádal o vydání územního rozhodnutí z důvodu, že byl poučen průběhem řízení o odstranění stavby mříže na pozemku parc. č. X v k. ú. P. (pozn. soudu – jde o stavbu mříže na druhé straně předmětné obchodní pasáže, přičemž rozhodnutí o zastavení řízení o dodatečném povolení této stavby, jakož i rozhodnutí o nařízení odstranění této stavby byla napadena samostatnými žalobami);
 - b) požadavek stavebního úřadu na předložení souhlasu spoluvlastníků objektu č. p. X se stavbou je protiprávní, neboť žalobce umístil předmětnou mříž výlučně na svůj pozemek parc. č. X. Pojem „společný prostor“, který užívá žalovaný, se v daném kontextu neopírá o žádný právní předpis. Naopak z § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vyplývá, že součástí pozemku je prostor pod i nad jeho povrchem;
 - c) žalovaný svou nezdůvodněnou úvahou zasáhl do vlastnického práva žalobce a naopak poskytl ochranu jinému vlastníkov, ačkoli mu takový úkol nepřísluší. Žalovaný suploval nečinnost spoluvlastníků objektu č. p. X, kteří si již při uzavírání kupní smlouvy mohli vymínit právo chůze odpovídající věcnému břemeni, avšak bezdůvodně tak neučinili;
 - d) žalovaný se nevypořádal s tvrzeními žalobce, jaké důvody ho vedou k zamezení vstupu na pozemek po zavírací době obchodů a ve dnech pracovního volna.

5. Žalovaný ve vyjádření k žalobě navrhl zamítnutí žaloby. Uvedl, že požadavek stavebního úřadu na předložení souhlasu spoluvlastníků objektu č. p. X se stavbou byl důvodný, tudíž odmítl-li žalobce tento podklad předložit, nezbylo stavebnímu úřadu než řízení zastavit.
6. Osoba zúčastněná na řízení, která je jedním ze spoluvlastníků stavby č. p. X v k. ú. P., ve vyjádření ze dne 15. 11. 2016 uvedla, že žalobce nesprávně vychází z předpokladu absolutní neomezenosti vlastnického práva k pozemku. Vlastnické právo žalobce k pozemku je však omezeno vlastnickým právem spoluvlastníků objektu č. p. X. Stavební úřad je oprávněn uvážet, které okolní nemovitosti budou navrhovanou stavbou dotčeny, tudíž dospěl-li k závěru, že stavbou dotčenou nemovitostí je objekt č. p. X, oprávněně požadoval po žalobci předložení souhlasu spoluvlastníků tohoto objektu se stavbou.
7. Žalobce v replice k vyjádření osoby na řízení zúčastněné opětovně zdůraznil, že výklad § 86 odst. 3 stavebního zákona zaujatý žalovaným je nesprávný, neboť je toto ustanovení aplikovatelné pouze na případy, kdy stavebník není vlastníkem pozemků nebo staveb, na nichž má v úmyslu stavět. Úvahy osoby na řízení zúčastněné jsou tak dle názoru žalobce zcela liché, neboť v § 86 odst. 3 stavebního zákona není zakotvena ochrana vlastníka sousední stavby. Naopak stavební zákon umožňuje stavebnímu úřadu vydat stavební povolení i v případě, že soused se zamýšlenou stavbou nesouhlasí. Stavební úřad dle žalobce smysl § 86 odst. 3 stavebního zákona pochopil správně, nicméně aby obhájil jeho užití, přistoupil k věci protiprávní teorií o společném prostoru. Řádně odůvodněný závěr stavebního úřadu o dotčení práv vlastníků sousední stavby mohl vyústit toliko v meritorní rozhodnutí.
8. Krajský soud přezkoumal v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). V souladu s § 51 s. ř. s. rozhodl soud o věci bez nařízení jednání.
9. K žalobnímu bodu a), jímž žalobce namítá, že vůbec nestaví plot, nýbrž pouze mříž uvnitř objektu, krajský soud uvádí, že měl-li žalobce za to, že předmětná kovová mříž je jednou ze staveb taxativně vyjmenovaných v § 79 odst. 2 stavebního zákona, tj. stavbou, která ke svému umístění nevyžaduje ani rozhodnutí o umístění stavby (§ 92), ani územní souhlas (§ 96) a s ohledem na znění § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona ani ohlášení ke svému provedení, tj. vůbec nepodléhá stavebnímu zákonu, neměl důvod podávat žádost o vydání územního rozhodnutí k takové stavbě. Žalobce však dne 3. 3. 2015 podal žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby, přičemž k žádosti posléze předložil projektovou dokumentaci, vyhotovenou autorizovaným inženýrem Ing. R., z níž vyplývá, že žadatel žádá o dodatečné povolení stavby „*oplocení*“. Z obsahu spisu dále nevyplývá, že by v průběhu řízení namítal, že rozhodnutí o umístění stavby, o něž žádá, vlastně vůbec dle stavebního zákona nepotřebuje, neboť se ve skutečnosti o oplocení nejedná, a takovou námitku neuplatnil ani v odvolání. Z ničeho tak nevyplývala nutnost správních orgánů snášet v rozhodnutích argumenty pro závěr, že se skutečně o stavbu oplocení jedná. Stavební úřad i žalovaný zřetelně vycházeli z toho, že se jedná o stavbu oplocení, tj. stavbu, která dle § 103 odst. 1 písm. e) bod 14 stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení, avšak vyžaduje územní rozhodnutí, resp. územní souhlas dle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Žalobní bod a) je tedy lichý.
10. Naopak důvodným shledává krajský soud žalobní bod b) vytýkající nezákonnost požadavku stavebního úřadu na předložení souhlasu spoluvlastníků objektu č. p. X se stavbou.

11. Jak je výše uvedeno, dospěl stavební úřad k závěru, že se jedná o stavbu oplocení, která ke své realizaci vyžaduje toliko území rozhodnutí, jenž lze při splnění všech podmínek § 96 stavebního zákona nahradit územním souhlasem. V posuzované věci však vydání územního souhlasu nebylo právě pro nesouhlas spoluvlastníků stavbou dotčené nemovitosti možné.
12. Žalobce k prvotní výzvě stavebního úřadu dle § 86 odst. 5 stavebního zákona ze dne 16. 3. 2015 doložil mj. projektovou dokumentaci předmětné stavby a technickou zprávu, z nichž vyplývá, že stavba je umístěna výlučně na pozemku parc. č. X v k. ú. P., a to tak, že mříž je zakotvena do samostatných patek v zemi nezávisle na okolních budovách. Dále doložil výpis z katastru nemovitostí, z něhož vyplývá, že výlučným vlastníkem pozemku parc. č. X v k. ú. P. je žalobce, přičemž tato nemovitost není zatížena žádným věcným právem ve prospěch třetí osoby.
13. Ve výzvě ze dne 16. 3. 2015 stavební úřad požadoval po žalobci doložení návrhu řešení, resp. opatření zajišťujícího volný přístup do objektu č. p. X. Žalobce přípisem ze dne 20. 4. 2015 namítl, že mu není zřejmé, z čeho úřad dovodil právo vlastníka objektu č. p. X chodit přes jeho pozemek, proto považuje požadavek za nesouladný se zákonem. Dále uvedl, že vstup do objektu č. p. X je zajištěn z pozemku parc. č. X, tj. z druhé strany objektu, kde jsou rovněž vstupní dveře. Po provedení ústního jednání spojeného s ohledáním stavby dne 27. 8. 2015, vyzval stavební úřad opětovně žalobce dne 3. 9. 2015 k doložení opatření zajišťujícího přístup do objektu č. p. X, a to všem spoluvlastníkům tohoto objektu, a dále veřejnosti v provozní době obchodních prostor objektu. Proti tomuto usnesení podal žalobce odvolání. Žalovaný v rozhodnutí ze dne 27. 11. 2015, ve znění opravného usnesení ze dne 8. 12. 2015, dospěl k závěru, že uvedený požadavek stavebního úřadu je nezákonný, neboť otázka přístupnosti předmětné pasáže je předmětem věcného posouzení, nikoli nedostatkem žádosti. Usnesení stavebního úřadu proto zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k dalšímu řízení.
14. Dne 9. 2. 2016 vyzval stavební úřad žalobce, aby do 9. 4. 2016 doplnil žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 3. 3. 2015 o podklad, a to souhlas všech spoluvlastníků objektu č. p. X dle § 86 odst. 3 stavebního zákona. Stavební úřad ve výzvě uvedl, že pozemek parc. č. X v k. ú. P., na němž je navrženo umístění předmětné stavby, je součástí prostoru pasáže a zároveň prostoru, kde se nachází nosné sloupy pro objekty č. p. X a X. Požadavek na doložení souhlasu spoluvlastníků budovy č. p. X odůvodnil tím, že na pozemku parc. č. X se nachází společné části obou výše uvedených staveb a jde tedy o společnou část stavby, resp. společný prostor stavby na pozemku.
15. Žalobce souhlas nedoložil a v podání ze dne 4. 4. 2016 důrazně namítl, že stavba je umístěována na pozemek, který je v jeho výlučném vlastnictví, tudíž na něj § 86 odst. 3 stavebního zákona nedopadá a požadavek stavebního úřadu je protizákonný i protiústavní. Stavební úřad poté usnesením ze dne 20. 4. 2016 řízení o dodatečném povolení stavby zastavil (viz odst. 2).
16. V odvolání proti tomuto usnesení žalobce namítal, že navrhovaná stavba oplocení bude umístěna výlučně na jeho pozemku parc. č. X a objektu č. p. X se nijak nedotkne, čímž je vyvrácena nutnost souhlasu vlastníků tohoto objektu s vybudováním oplocení. Dále uvedl, že vybudováním oplocení se snaží zamezit vstupu do pasáže po zavírací hodině obchodů a ve dnech volna, neboť se v prostoru pasáže začaly shromažďovat nekalé živly, přičemž vyslovil obavu z nutnosti podávat vysvětlení v případech, kdyby v těchto prostorách došlo k trestné činnosti.

17. Žalovaný napadeným rozhodnutím odvolání žalobce zamítl a usnesení stavebního úřadu potvrdil. Uvedl, že prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí zjistil, že vlastníkem pozemků parc. č. X, X, X, X a X v k.ú. P. je žalobce, který je také vlastníkem objektu č. p. X na pozemku parc. č. X v k. ú. P. K uvedeným pozemkům není zapsáno jiné právo. Vlastníky objektu č. p. X na pozemku parc. č. X v k. ú. P. jsou P. H., J. a M. H., P. T. a L. a D. T. Dále uvedl, že na stavbou dotčeném pozemku parc. č. X se nacházejí společné části staveb č. p. X a X. Dle žalovaného je třeba zohlednit konstrukční řešení celého objektu, kdy se jedná sice o dva objekty, avšak tyto jsou konstrukčně a provozně propojeny, neboť jsou zastřešeny společnou střešní konstrukcí, přístup do provozoven obou objektů je zajištěn ze společné pasáže umístěné mezi těmito objekty, a to v případě 1. NP přímo z této pasáže a v případě 2. NP dvěma schodišti umístěnými v této pasáži u objektu č. p. X a výtahem umístěným v této pasáži u objektu č. p. X, a dále přístupovým ochozem, který se nachází u obou objektů, je uprostřed propojen a podepřen nosnými sloupy umístěnými v této pasáži. Z uvedených skutečností učinil žalovaný závěr, že prostor pasáže v 1. NP a prostor ochozu v 2. NP je společným prostorem a posuzované oplocení je tak umísťováno do společného prostoru objektů č. p. X a X, tudíž požadavek stavebního úřadu na doložení souhlasu spoluvlastníků budovy č. p. X se stavbou dle § 86 odst. 3 stavebního zákona vyhodnotil jako oprávněný. Pokud žalobce požadovaný doklad nepředložil, zastavil stavební úřad řízení o dodatečném povolení stavby dle žalovaného důvodně.
18. Podle § 86 odst. 3 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017, *jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit.*
19. Citované ustanovení stavebního zákona patří dle názoru soudu k těm, jejichž gramatickým výkladem lze dospět k jedinému možnému závěru, a sice že povinnost předložit souhlas vlastníka pozemku či stavby se stavbou stíhá pouze takového žadatele o vydání územního rozhodnutí, který nemá k pozemku či stavbě, na nichž lze svůj stavební záměr realizovat, vlastnické právo, ani smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu. Krajský soud se tudíž zcela ztotožňuje se závěrem žalobce, že citované ustanovení dopadá výlučně na případ umístění stavby na cizím pozemku či stavbě.
20. Vlastnické právo k pozemkům a stavbám se prokazuje výpisem z katastru nemovitostí. V posuzované věci žalobce doložil, že na listu vlastnictví č. X je Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, zapsáno vlastnické právo žalobce k pozemku parc. č. X v k. ú. P. Tato skutečnost nebyla žalovaným zpochybněna (ostatně ke zpochybnění stavu zápisu věcného práva k nemovitosti může dojít toliko žalobou o určení vlastnického práva podanou k tomu oprávněnou osobou u soudu). Žalovaný však nijak nezpochybnil ani skutečnost, že předmětná stavba oplocení je postavena toliko na pozemku parc. č. X, přičemž staveb č. p. X ani X se nedotýká, neboť ukotvení předmětné mříže je provedeno pouze k zemi, nikoli ke stěnám těchto dvou budov. Požadavek stavebního úřadu na předložení souhlasu spoluvlastníků budovy č. p. X na pozemku parc. č. X v k. ú. P., byl proto vznesen v rozporu s § 86 odst. 3 stavebního zákona, neboť stavební úřad po žalobci požadoval ve skutečnosti souhlas vlastníka sousední stavby, nikoli souhlas vlastníka pozemku či stavby, na nichž je stavba, o jejíž umístění žalobce žádal, postavena. Žalobce hodlal umístit stavbu pouze na svém vlastním pozemku, nikoli na cizí stavbě.
21. Krajský soud se dále zcela ztotožňuje s tvrzením žalobce, že stavebním úřadem a žalovaným zastávaný právní závěr o povaze pasáže mezi objekty p. č. X a X jakožto „společného prostoru“ staveb, nemá oporu v žádném právním předpisu soukromoprávní

ani veřejnoprávní povahy. Ostatně správní orgány v odůvodnění svých rozhodnutí neuvedly, o jaký právní předpis svůj závěr o existenci „společného prostoru staveb“ opírají. Správní orgány rovněž nevysvětlily, jakým způsobem by výlučné vlastnictví žalobce ke stavbou dotčenému pozemku měla ovlivnit rozsáhle popisovaná zjištění o stavební a vlastnické historii objektu předmětného obchodního domu. Konstrukční ani funkční propojení dvou staveb, které jsou jako samostatné stavby zapsány v katastru nemovitostí, nečiní z prostoru mezi těmito stavbami, tj. prostoru nad zemským povrchem „společnou věc“ vlastníků těchto objektů. Výlučné vlastnické právo žalobce k prostoru nad i pod povrchem pozemku parc. č. X tedy nebylo nijak zpochybněno a požadavek stavebního úřadu na doložení souhlasu spoluvlastníků budovy č. p. X proto s ohledem na zjištěný skutkový stav nemá oporu v zákoně. Jelikož se žalovaný se závěrem stavebního úřadu ztotožnil, je jeho rozhodnutí nezákonné, neboť řízení o dodatečném povolení stavby bylo zastaveno dle § 66 odst. 1 písm. c) s. ř. pro nepředložení podkladu, k jehož předložení byl žalobce vyzván v rozporu se zákonem.

22. Spoluvlastníci objektu č. p. X jsou dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona účastníky územního řízení o umístění stavby, jakožto osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo pozemkům nebo stavbám na nich může být v územním rozhodnutí dotčeno. Tyto osoby mohly nejpozději při ústním jednání podávat námitky, jejichž podstatou mohlo být právě tvrzení o negativních dopadech předmětné stavby na jejich stavby nacházející se na sousedních pozemcích. Jelikož námitka zamezení přístupu ke stavbě je námitkou soukromoprávní povahy, měl stavební úřad následně (po zjištění, zda o námitce nedošlo k dohodě mezi účastníky), posoudit tuto na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem (viz věta první § 89 odst. 6 stavebního zákona). Ochrana práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení je však podle § 90 písm. e) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017 součástí věcného posouzení záměru žadatele a nelze ji v žádném případě zaměňovat s institutem souhlasu s umístěním stavby na cizím pozemku či stavbě. Důvodný je tak i žalobní bod c), neboť správní orgány způsobem odporujícím zákonu poskytl ochranu právům třetích osob na úkor stavebníka. Pokud by se stavební úřad zabýval mírou dotčení vlastnického práva spoluvlastníků objektu č. p. X až v rámci věcného posuzování záměru, musel by se vypořádat rovněž s tvrzeními žalobce o účelu umístění dané stavby.
23. Krajský soud z výše uvedených důvodů žalobě vyhověl a napadené rozhodnutí dle § 78 odst. 1 s. ř. s. jako nezákonné zrušil a věc dle § 78 odst. 4 s. ř. s. vrací žalovanému k dalšímu řízení. Právním názorem soudu vysloveným v rozsudku je dle § 78 odst. 5 s. ř. s. žalovaný vázán.
24. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že v řízení procesně úspěšný žalobce má právo vůči žalovanému na náhradu nákladů řízení. Náklady žalobce ve výši 15 342 Kč tvoří: 1) zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč a 2) náklady za zastupování žalobce advokátkou, stanovené dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AT“), jako odměna za zastupování ve výši 9 300 Kč za 3 provedené úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) AT, tj. převzetí zastoupení, sepsání žaloby a sepsání repliky k vyjádření osoby na řízení zúčastněné [odměna za 1 úkon právní služby ve výši 3 100 Kč byla stanovena dle § 9 odst. 4 písm. d) a § 7 bod 5 AT], a dále náhrada hotových výdajů za provedené úkony ve výši 900 Kč, tj. 3 x 300 Kč dle § 13 odst. 3 AT, to vše zvýšené o DPH z odměny a náhrad ve výši 2 142 Kč (tj. 21 % z částky 10 200 Kč), neboť zástupkyně žalobce je plátcem uvedené daně.

25. 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. Místo plnění určil soud dle § 149 o. s. ř.
26. O náhradě nákladů řízení osoby na řízení zúčastněné rozhodl soud dle § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něž má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů jen v souvislosti s plněním povinností uložených soudem. Soud jí však v řízení žádné povinnosti neukládal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

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

Olomouc 21. března 2018

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