



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 28. 7. 2016, č. j. KUOK 77454/2016,
ve věci umístění stavby

takto:

I. Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 28. 7. 2016, č. j. KUOK 77454/2016, **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. Usnesením č. 20/2016 ze dne 31. 3. 2016, č. j. MMPr/043899/2016/JP stavební úřad zastavil řízení o žádosti žalobce 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“), a to stavby „*Přístavba objektu č. p. X na ulici Č., P. – r. pro pěší*“, P. I – M., č. p. X, Č. 24, na pozemcích parc. č. X a X (oba ostatní plocha) v k. ú. P., , 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 souhlas všech spoluvlastníků objektu č. p. 656 dle § 86 odst. 3 stavebního zákona s předmětnou stavbou a neprokázal výlučné vlastnictví dotčených částí předmětných objektů. Jedná se o ocelovou konstrukci plnící funkci spojovacího můstku mezi ochozy II. NP objektů č. p. X a X, a to v prostoru pasáže uvnitř objektu, který je využíván jako obchodní centrum.
2. Žalovaný žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 28. 7. 2016, č. j. KUOK 77454/2016 zamítl odvolání žalobce a usnesení stavebního úřadu potvrdil.
3. Žalobce se žalobou podanou v zákonné lhůtě domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného s tím, že:
 - a) požadavek stavebního úřadu na předložení souhlasu spoluvlastníků objektu č. p. X se stavbou je protiprávní, neboť žalobce hodlá umístit předmětnou rampu výlučně na své pozemky parc. č. X a X;
 - b) pojem „společný prostor“, který užívá žalovaný, se v daném kontextu neopírá o žádný právní předpis. Úvaha žalovaného, kterou tento extenzivně vykládá § 86 odst. 3 stavebního zákona tak vybočuje ze zákonného rámce;
 - 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 břemení, avšak bezdůvodně tak neučinili;
4. 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.
5. Osoba zúčastněná na řízení, která je jedním ze spoluvlastníků stavby č. p. X v k. ú. P., ve vyjádření ze dne 5. 12. 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

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

úřad je oprávněn uvážit, které okolní nemovitosti budou navrhovanou stavbou dotčeny, tudíž dospěl-li k závěru, že stavbou dotčenou nemovitostí je objekt č. p. 656, oprávněně požadoval po žalobci předložení souhlasu spoluvlastníků tohoto objektu se stavbou.

6. 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.
7. 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.
8. Krajský soud shledal žalobní bod a) vytykající nezákonnost požadavku stavebního úřadu na předložení souhlasu spoluvlastníků objektu č. p. 656 se stavbou důvodným.
9. Z obsahu spisu krajský soud zjistil, že žalobce v žádosti ze dne 2. 11. 2015 uvedl, že stavbu rampy hodlá umístit na pozemku parc. č. X v k. ú. P., z předloženého projektu stavby však vyplývalo, že stavba rampy má být umísťována na pozemcích parc. č. X, X a X v k. ú. P. Žalobce dále k žádosti doložil výpisy z katastru nemovitostí, z nichž vyplývá, že je žalobce výlučným vlastníkem pozemků parc. č. X, X a X v k. ú. P., přičemž tato nemovitost není zatížena žádným věcným právem ve prospěch třetí osoby.
10. Stavební úřad dne 21. 12. 2015 vyzval žalobce dle § 86 odst. 5 stavebního zákona k doložení řady údajů a podkladů k žádosti, mj. údaje o všech stavbou dotčených pozemcích, a dále k prokázání skutečnosti, že spojovací můstek bude ve výlučném vlastnictví žalobce, popř. k předložení souhlasu vlastníka pozemku, resp. stavby dle § 86 odst. 3 stavebního zákona.
11. Žalobce k odpovědi na výzvu ze dne 23. 2. 2016 doložil nově vyplněnou žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, v níž uvedl, že stavbu hodlá umístit na pozemcích parc. č. X a X v k. ú. P. Dále uvedl, že vše, co se nachází na parcele č. X v k. ú. P., zapsané na LV č. X je v jeho výlučném vlastnictví. Pokud někdo tvrdí opak, je dle žalobce povinen svá tvrzení o vlastnických popřípadě užívacích právech k zmíněnému majetku prokázat.
12. Stavební úřad poté usnesením ze dne 31. 3. 2016 řízení o umístění stavby zastavil. Předmětnou stavbu nazval *Přístavba objektu č. p. X na ulici Č., P. – rampa pro pěší*, přičemž uvedl, že je tato navrhována na pozemcích parc. č. X a X (oba ostatní plocha) v k. ú. P. Uvedl, že oba pozemky, na nichž má být stavba umístěna, jsou 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 místo umístění přístavby rampy se nachází v půdorysném prostoru obou uvedených objektů a ústí na spojovací můstek (ochoz) ve II. NP. Na předmětných pozemcích se tedy dle stavebního

úřadu nacházejí společné části obou výše uvedených staveb a jde tedy o společnou část stavby, resp. společný prostor stavby na pozemku.

13. V odvolání proti tomuto usnesení žalobce namítal, že navrhovaná stavba bude umístěna výlučně na jeho pozemcích parc. č. X a X, přičemž objektu č. p. X se nijak nedotkne, čímž je vyvrácena nutnost souhlasu spoluvlastníků tohoto objektu. Stavba nebude postavena na pozemku ani stavbě jiného vlastníka, požadavek doložení souhlasu dle § 86 odst. 3 stavebního zákona je tak protiprávní. Dále uvedl, že předmětná stavba se nijak nedotýká ani „spojovacího můstku“. Požadavek na doložení vlastnictví k tomuto můstku tak není relevantní, přičemž stavební orgán své pochybnosti o vlastnickém právu žalobce k tomuto můstku založil toliko na tvrzení P. Hanzelky o tom, že „můstky“ nejsou ve výlučném vlastnictví žalobce.
14. 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 (např. věcné břemeno). 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 dotčených pozemcích parc. č. X a 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 jelikož je předmětná rampa umísťována do tohoto společného prostoru objektů č. p. X a X a ve 2. NP je napojena na „spojovací můstek“, byl požadavek stavebního úřadu na doložení souhlasu spoluvlastníků budovy č. p. X se stavbou dle § 86 odst. 3 stavebního zákona oprávněný. Pokud žalobce požadovaný doklad nepředložil, zastavil stavební úřad řízení o dodatečném povolení stavby dle žalovaného důvodně, neboť žalobce ve stanovené lhůtě neodstranil podstatnou vadu žádosti.
15. 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.*
16. 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.
17. Vlastnické právo k pozemkům a stavbám se prokazuje výpisem z katastru nemovitostí. Krajský soud s ohledem na absenci žalobní námítky ponechá stanou skutečnost, že stavební úřad nijak nevysvětlil, z jakých podkladů dovodil, že se navrhovaná stavba má nacházet právě na pozemcích parc. č. X a X, když tato parcelní čísla stavbou dotčených pozemků neodpovídají tvrzení žalobce o tom, které pozemky budou stavbou dotčeny ani

jím předloženým textovým podkladům. Je však nesporné, že žalobce doložil, že na listu vlastnictví č. X je Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, je zapsáno jeho výlučné vlastnické právo ke všem v úvahu přicházejícím pozemkům, tj. i pozemkům parc. č. X a X. 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 pozemcích parc. č. X a X, přičemž staveb č. p. X ani X se nedotýká. Tvrzení žalovaného o napojení předmětné stavby na jakýsi „spojovací můstek“, jehož vlastnické právo nelze bez pochybností připsat žalobci, však není přezkoumatelně zdůvodněno, přičemž toto napojení bylo žalobcem v odvolání proti usnesení stavebního úřadu popřeno.

18. Krajský soud proto dospěl k závěru, že požadavek stavebního úřadu na předložení souhlasu spoluvlastníků budovy č. p. X na pozemku parc. č. X v k. ú. P., byl 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 má být stavba, o jejíž umístění žalobce žádal, postavena. Žalobce hodlá umístit stavbu pouze na svých pozemcích, nikoli na cizí stavbě.
19. 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 dotčeným pozemkům 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 pozemků parc. č. X a 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 územní řízení bylo zastaveno dle § 66 odst. 1 písm. c) s. ř. pro nepředložení podkladu, k jehož předložení byl žalobce vyzván v rozporu se zákonem.
20. Spoluvlastníci objektu č. p. X jsou dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona účastníky územního řízení, 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 nejpозději při ústním jednání podávat námitky, jejichž podstatou mohlo být právě tvrzení o negativních dopadech předmětné stavby na jejich stavby nacházející se na sousedních pozemcích. Jsou-li takto vzneseny námitky občanskoprávní povahy, jejichž podstatou je nepřiměřené omezení výkonu vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku či stavby, musí stavební úřad (po zjištění, zda o námitce nedošlo k dohodě mezi účastníky) tyto posoudit 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 b), neboť správní orgány způsobem odporujícím zákonu poskytly ochranu právům třetích osob na úkor stavebníka.

21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. 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 Šnejdrová, Ph.D. v. r.
předsedkyně senátu