



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců JUDr. Petra Polácha a Mgr. Ing. Veroniky Baroňové, v právní věci žalobkyně: **Mgr. M. Š. K.**, proti žalovanému: **Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor územního plánování a stavebního řádu**, se sídlem Žižkova 57, Jihlava, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **E.ON Česká republika, s.r.o.**, se sídlem F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu ze dne 3. 3. 2015, č. j. KUJI 16004/2015, sp.zn. OUP 9/2015-Ko-2,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Kraje Vysočina, Odboru územního plánování a stavebního řádu, ze dne 3. 3. 2015, č. j. KUJI 16004/2015, sp. zn. OUP 9/2015-Ko-2, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je **p o v i n e n** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 3 000 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osobě zúčastněné na řízení se právo na náhradu nákladů řízení **nepřiznává**.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

Žalobkyně se včas podanou žalobou domáhala přezkumu zákonnosti odvolacího rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 3. 2015, č. j. KUJI 16004/2015, sp. zn. OUP 9/2015-Ko-2, kterým bylo zamítnuto předchozí prvostupňové správní rozhodnutí Městského úřadu v Třebíči, odboru výstavby ze dne 14. 10. 2014, č. j. OV 46152/14-SPIS 4972/2013/Ko, spis č. OV/4972/2013/Ko a toto bylo zároveň potvrzeno. Citovaným rozhodnutí Městský úřad Třebíč, odbor výstavby, rozhodl na žádost P. Ch. o umístění stavby čtyř řadových garáží (dále jen „stavba“) na pozemku p. č. 123/1/zahrada, 1461/23-ostatní komunikace a stavební parcela č. 5515-zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Třebíč. Umísťovaná stavba obsahuje čtyři řadové garáže, jedná se přízemní objekt v tradiční zděné technologii a v pravidelném půdorysu ve tvaru lichoběžníku o maximálních vnějších půdorysných rozměrech 13,8 – 13,69 x 8,00 m, zastřešení střechou sedlovou – střešní krytina betonová – výška hřebene sedlové střechy + 5,65 m, orientace hřebene střechy jihovýchod – severozápad.

V odůvodnění prvostupňového správního rozhodnutí je mj. uvedeno, že předložený záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, žalobkyně uplatnila námitky směřující proti umístění stavby neboť stavba má být umístěna při hranici s pozemkem v jejím vlastnictví, přičemž není dodržen mezi hranicí a umísťovanou stavbou povinný odstup. K žádné dohodě mezi ní jako vlastníkem sousedního pozemku a stavebníkem nedošlo – nebyla kontaktována. Uvedenou námitku neshledal prvostupňový správní orgán za důvodnou. Žalobou napadené odvolací rozhodnutí žalovaného potvrdilo závěr správního orgánu prvního stupně o nedůvodnosti námitek žalobkyně.

II. Obsah žaloby

V návrhu na zahájení řízení žalobkyně namítala, že mezi stavbou a pozemkem p. č. 123/12 není rozestup, čímž dochází k zásadnímu omezení využití pozemku ve vlastnictví žalobkyně v budoucnu. Požadavkem, aby stavba nebyla umístěna na samé hranici pozemku se žádný ze správních orgánů dostatečně nezabýval. Správní orgány pouze k této námitce uvedly, že nelze omezovat stavebníka ve výkonu vlastnického práva k pozemku spočívajícího v úmyslu umístit a zřídit na něm stavbu. Žádný ze správních orgánů se nevypořádal s tím, že pokud bude stavba povolena, dojde k omezení žalobkyně ve výkonu jejího vlastnického práva k pozemku. Žalobkyně chce, aby tato stavba byla umístěna v dostatečné vzdálenosti od hranice pozemku tak, aby stavebník v budoucnu byl schopen zajistit údržbu stavby ze svého pozemku. Pokud stavební úřad nemůže změnit či upravit žádost stavebníka, pak je nezbytné jeho žádosti nevyhovět a odkázat ho na podání nové žádosti, ve které již bude respektována podmínka dodržení odstupů od hranice sousedního pozemku. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že není povinností stavebníka projednávat svůj záměr se sousedem či vyžadovat jeho souhlas se stavbou. Pokud by tomu tak bylo, došlo by k popření ust. § 85 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona, ve znění platném pro projednávanou věc (dále jen „stavební zákon“). Uvedeným ustanovením je dána možnost dotčeným osobám uplatnit své námitky v řízení a podílet se tak jistým způsobem na rozhodnutí stavebního úřadu. Při akceptování názoru žalovaného by byl zcela zbytečný institut účastníků řízení.

Žalobkyně dále poukázala na ust. § 1020 zákona č. 89/2012 občanského zákoníku, ve znění platném pro projednávanou věc (dále jen „občanský zákoník“) a uvedla, že v daném případě rozumným důvodem pro to, aby vlastník pozemku mohl požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků je obava z toho, že bude problémové řešení samotného vybudování stavby a její následná údržba. S ohledem na to, že stavebník s žalobkyní žádným způsobem nekomunikuje, má žalobkyně důvodnou obavu z toho, že v budoucnu by ohledně realizace stavby a její následné údržby vznikly rozpory. V rámci prevence chce žalobkyně předejít možným budoucím sousedským sporům, a to tím, že se stavba nebude nacházet na samé hranici pozemku a majitel stavby tak bude moci svoji stavbu obhospodařovat přímo ze svého pozemku.

III. Vyjádření žalovaného

S ohledem na shodné odvolací a žalobní námítky odkázal žalovaný na odůvodnění jeho odvolacího rozhodnutí napadeného žalobou a zopakoval důvody pro zamítnutí námitek žalobkyně, jak jsou uvedeny v odůvodnění jeho rozhodnutí. Žalovaný dále zdůraznil, že pro danou lokalitu (kromě územního plánu) nejsou zpracovány žádné omezující regulativy, jako je např. regulační plán, koeficient zastavitelnosti pozemku, koeficient zeleně apod. Územní řízení je řízení návrhové, proto musí stavební úřad navrhovanou stavbu projednat v rozsahu předloženého návrhu. Nesouhlas sousedů s navrhovaným umístěním stavby nemůže být sám o sobě důvodem k zamítnutí návrhu. Postavení stavebníka (žadatele) je zásadně rovné s postavením vlastníků sousedních nemovitostí, a proto ani vlastníky sousedních nemovitostí, ani stavebníka, nelze omezovat ve výkonu vlastnického práva k pozemku spočívajícího v úmyslu umístit a zřídit na něm stavbu za současného respektování všech zákonných podmínek. Stavební úřad se podrobně zabýval vzájemnými odstupy staveb ve smyslu ust. § 25 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném pro projednání věci (dále jen „vyhláška“). Vzájemné odstupy návrhové stavby od staveb stávajících byly posouzeny z hlediska splnění požadavků urbanistických, architektonických, životního prostředí, hygienických, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče i požární ochrany, přičemž odstupy staveb musí dále splňovat požadavky na denní osvětlení a oslunění, na zachování kvality prostředí a umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, např. technickou infrastrukturu. K obavám týkajících se problematické budoucí údržby stavby vzhledem k jejímu umístění na hranici pozemku žalovaný uvedl, že námitku tohoto charakteru je možno uplatnit i v následném stavebním řízení. Žalovaný dále poukázal na podmínku č. 7 uvedenou ve výrokové části napadeného územního rozhodnutí, kde je stanoveno, že v projektové dokumentaci pro stavební řízení bude navrženo materiálové řešení a způsob provedení obou štítových stěn navrhované stavby garáží. K poukazu na ust. § 1020 občanského zákoníku žalovaný odkázal na text odůvodnění napadeného rozhodnutí s tím, že některá posouzení ani stavebnímu úřadu nepřísluší, což nevylučuje možnost, aby se ten, kdo se cítí dotčen či ohrožen ve výkonu svých práv obrátil v souladu s citovaným ustanovením na příslušný soud. V předmětném řízení postupoval stavební úřad v souladu se stavebním zákonem i souvisejícími předpisy. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby pro její nedůvodnost.

IV. Posouzení věci krajským soudem

Napadené rozhodnutí žalovaného krajský soud přezkoumal v řízení podle části třetí, hlavy II., dílu 1, § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.“) v mezích uplatněných žalobních bodů, ověřil přitom, zda rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti a vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí žalovaného správního orgánu, přičemž dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

V rámci žaloby uplatnila žalobkyně následující námitky. Žalobkyně namítala, že mezi umístěnou stavbou a pozemkem v jejím vlastnictví p. č. 123/12 není žádný rozestup (stavba je umístěna na hranici pozemku žalobkyně), čímž dochází k zásadnímu omezení využití pozemku ve vlastnictví žalobkyně v budoucnu. Toto omezení vlastnického práva žalobkyně konkretizovala v tom směru, že žádá, aby stavebník byl schopen zřídit stavbu a v budoucnu ji udržovat ze svého pozemku. Důvodem pro tento požadavek je skutečnost, že stavebník s žalobkyní žádným způsobem nekomunikuje a žalobkyně má obavu, že v budoucnu by ohledně realizace a následné údržby stavby vznikaly rozpory. V této souvislosti žalobkyně poukazovala na ust. § 1020 občanského zákoníku. Žalobkyně namítala, že žalovaný neměl žádosti stavebníka vyhovět (jestliže nemůže změnit či upravit žádost stavebníka) tak, aby byla respektována podmínka dodržení dostatečného odstupu od hranice pozemku ve vlastnictví žalobkyně. O žalobkyní uplatněných námitkách v tomto směru mělo být řádně správními orgány rozhodnuto, k čemuž nedošlo, neboť se správní orgány zabývaly těmito námitkami žalobkyně zcela nedostatečným způsobem.

Pro posouzení žalobních námitek jsou relevantní níže uvedená zákonná ustanovení.

Podle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona platí, že účastníky územního řízení jsou také osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám, anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Podle ust. § 89 odst. 1 a 3 stavebního zákona mj. platí, že námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání; jinak se k nim nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení a důvody podání námitek; k námitkám, které překračují rozsah uvedený v odst. 4 se nepřihlíží.

Podle ust. § 90 stavebního zákona platí, že v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu a) s vydanou územně plánovací dokumentací, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, c) s požadavky tohoto zákona a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporu a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Podle ust. § 89 odst. 6 stavebního zákona platí, že námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popř. rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

Podle ust. § 23 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném pro projednávanou věc (dále jen „Vyhláška“) platí, že stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Podle ust. § 25 odst. 1 vyhlášky platí, že vzájemné odstupy staveb musí 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 prostorů mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, např. technickou infrastrukturu.

Podle ust. § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu, ve znění platném pro projednávanou věc (dále jen „správní řád“) platí, že v odůvodnění se uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, informace o tom, jak se správní orgán vypořádá s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

Podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu platí, že odvolací orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popř. na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Žalobkyně v žalobě především namítala, že se správní orgány dostatečně nezabývaly jejím požadavkem (námitkou), aby předmětná stavba nebyla umístěna na samé hranici s pozemkem p. č. 123/12, který je v jejím vlastnictví. Námitka byla uplatněna včas, písemně dne 24. 6. 2013 s tím, že žalobkyně konkrétně namítala, že mezi předmětnou stavbou a pozemkem v jejím vlastnictví není dodržen rozestup, stavebník žalobkyni nekontaktoval, k žádné dohodě mezi nimi nedošlo.

Poprvé bylo o této námitce rozhodnuto prvostupňovým správním orgánem v jeho rozhodnutí o umístění stavby ze dne 16. 9. 2013, sp. zn. OV/4972/2013/Ko, č. j. OV 27948/13-SPIS 4972/2013/Ko tak, že námitka byla zamítnuta s odůvodněním, že vzájemné odstupy staveb upravuje ust. § 25 Vyhlášky, ze kterého vyplývá, že vzdálenost stavby

samostatné garáže (garáží), stavby uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) v bodě 1 stavebního zákona a stavby pro podnikatelskou činnost odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, umístěné na pozemku rodinného domu od společných hranic pozemků rodinných domů nesmí být menší než 2 m. V daném případě však pozemek p. č. 123/1 v k. ú. Třebíč, kde má být stavba umístěna, ani sousední pozemek p. č. 123/12 v k. ú. Třebíč nejsou pozemky se stavbou rodinného domu. Proto se na ně nevztahuje povinnost vyhláškou upraveného odstupu stavby od hranic sousedního pozemku. Podle ust. § 86 stavebního zákona nemá stavebník za povinnost dokládat k žádosti o vydání územního rozhodnutí souhlasy vlastníků sousedních nemovitostí. Žádost o vydání územního rozhodnutí byla doložena kladnými stanovisky a vyjádřeními.

Citované prvostupňové správní rozhodnutí bylo usnesením žalovaného ze dne 11. 2. 2014, č. j. KUJI 9856/2014, sp. zn. OUP 13/2014-Ko-2 zrušeno s tím, že v jeho odůvodnění je mj. k námitkám žalobkyně uvedeno, že stavební úřad musí na základě ust. § 2 a 3 správního řádu bezpodmínečně vycházet ze spolehlivě zjištěného stavu věci, tomu však skutečnosti uvedené ve spisovém materiálu nenasvědčují. Žalovaný dále uvedl, že z odvolání žalobkyně proti prvostupňovému správnímu rozhodnutí je zřejmé, že tato se stavbou nesouhlasí, přičemž k požadavku na odstupovou vzdálenost žalovaný konstatoval, že s odůvodněním stavebního úřadu v napadeném rozhodnutí pro zamítnutí námítky žalobkyně uplatněné v průběhu územního řízení nelze souhlasit. Stavební úřad totiž použil odkaz na ust. § 103 odst. 1 písm. a) bod 1 a ust. § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, jejichž popis však odpovídá uvedeným ustanovením v době platnosti stavebního zákona do 31. 12. 2012. Stavební úřad byl žalovaným upozorněn, aby při novém projednání věci se podrobně zabýval možným dopadem předmětné stavby na všechny sousední pozemky, ve smyslu ust. § 25 odst. 1 vyhlášky pak také jejím možným dopadem na stavbu rozestavěnou (na základě posouzení jejího charakteru) na pozemku p. č. 126/12 v k. ú. Třebíč, který je ve vlastnictví žalobkyně. Námitky žalobkyně týkající se případného provádění předmětné stavby z jejího pozemku a jakékoliv další údržby stavby je možno uplatnit i v následném stavebním řízení.

V časově následujícím rozhodnutí o umístění předmětné stavby (rozhodnutí Městského úřadu Třebíč, odbor výstavby ze dne 14. 10. 2014, sp. zn. OV/4972/2013/Ko, č. j. OV 46152/2014-spis 4972/2013/Ko) je mj. uvedeno, že na základě výzvy k doplnění žádosti byla předložena žádost včetně zakreslení rozestavěného objektu na sousedním pozemku p. č. 123/12-zahrada v k. ú. Třebíč. Dále je v tomto rozhodnutí uvedeno, že stavební úřad přezkoumal soulad navržené stavby s platnými právními předpisy, vzhledem k tomu, že stavba je navržena podél hranice pozemku p. č. 123/10-zahrada a 123/12-zahrada v k. ú. Třebíč, stavební úřad se zabýval posouzením rovněž z hlediska ust. § 25 odst. 1 vyhlášky. Vzájemné odstupy staveb byly přitom posouzeny z hlediska splnění těchto požadavků:

- požadavky urbanistické: jedná se o území se stísněnými územními poměry. V tomto území jsou stavby a změny staveb podobného rozsahu již realizovány a v převážné většině podél hranic pozemků. V daném území se jedná např. o rodinné domy, rozestavěná stavba restaurace a vinárny, garáže. Na základě již dříve povolených staveb v daném území zcela jasně vyplývá, že stavbou nedojde k narušení urbanismu území.

- požadavky architektonické: stavba bude mít kompaktní, jednoduchý tvar. Navržená stavba nepřekračuje ráz okolní stávající zástavby.

- požadavky životního prostředí: bylo doloženo souhrnné stanovisko dotčeného orgánu, které vydal Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí. Z hlediska ochrany přírody a krajiny nebyly Městským úřadem Třebíč, odborem životního prostředí dány žádné připomínky, proto stavební úřad předmětnou stavbu posoudil jako stavbu, která nemá negativní vliv na ochranu přírody a krajiny.

- požadavky hygienické: jedná se o soukromou stavbu pro parkování osobních automobilů. Stanovisko Krajské hygienické stanice Vysočina, Územní pracoviště Třebíč, proto nebylo vyžadováno.

- požadavky veterinární: jedná se o stavbu parkování osobních automobilů. Stanovisko Krajské veterinární správy proto nebylo vyžadováno.

- požadavky ochrany povrchových a podzemních vod: bylo doloženo souhrnné stanovisko dotčeného orgánu, které vydal Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí.

- požadavky Státní památkové péče: území, v němž je navrhovaná stavba umístěna, se nachází v ochranném pásmu památkové zóny. Kladné stanovisko Městského úřadu Třebíč, odboru školství a kultury, úseku památkové péče, bylo doloženo.

- požadavky požární ochrany: projektová dokumentace byla odsouhlasena dotčeným orgánem na úseku požární ochrany – Hasičským záchranným sborem Kraje Vysočina, Územním odborem Třebíč. I v další stupni je požadováno posouzení projektové dokumentace dotčeným orgánem na úseky požární ochrany – Hasičským záchranným sborem Kraje Vysočina, Územním odborem Třebíč.

- požadavky bezpečnosti: jedná se o stavbu pro parkování osobních automobilů. Požadavky bezpečnosti navrženy v rozsahu pro daný charakter stavby.

- požadavky civilní ochrany: jedná se o stavbu pro parkování osobních automobilů. Nejsou stanoveny požadavky na civilní ochranu.

- požadavky prevence závažných havárií: jedná se o stavbu pro parkování osobních automobilů. Nevyžaduje se prevence z hlediska závažných havárií způsobených nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky.

V odůvodnění prvostupňového správního orgánu je dále uvedeno, že se stavební úřad zabýval posouzením z hlediska splnění požadavků plynoucích z ust. § 25 odst. 1 Vyhlášky, přičemž na základě posouzení nebylo zjištěno, že by navržený záměr byl v rozporu s ust. § 25 odst. 1 tohoto předpisu a že by vyžadoval povolení výjimky na žádost stavebníka. Dále prvostupňové správní rozhodnutí uvedlo, že námitka žalobkyně, shora již citovaná, byla uplatněna včas, byla tedy vyhodnocena jako přípustná s tím, že ji prvostupňový správní orgán zamítl s odůvodněním, že pouhý nesouhlas s umístěním stavby není důvodem pro nevydání rozhodnutí o jejím umístění. Postavení účastníků řízení je ve správním řízení rovné. Vlastnické právo k pozemku dává možnost vlastníkovu pozemku realizovat svůj záměr při respektování všech zákonných předpisů. Nelze tedy stavebníka omezit ve výkonu jeho vlastnického práva k pozemku. Dále k této námitce bylo ještě uvedeno, že navržená stavba je v souladu s ÚPSÚ Třebíč a je umístěována ve funkční ploše smíšená funkce centra. Pro dané území není stanoven regulativ, který by předepisoval podlažnost staveb, sklon střechy či samotnou výšku hřebene střechy nebo jiná omezení. Navržená výška staveb garáží bude na výškové kótě v hřebeni sedlové střechy na úrovni + 5,65 m od 0,000, kde 0,000 je úroveň čisté podlahy garáží. Soulad s ÚPSÚ Třebíč konstatoval rovněž i dotčený orgán – Městský úřad Třebíč.

Vypořádání předmětné námitky žalobkyně v rámci prvostupňového správního rozhodnutí považuje soud za nedostatečné. Žalobkyně nesouhlasila s umístěním stavby z důvodu, že tato je umísťována na samé hranici pozemku, který je v jejím vlastnictví s tím, že nebyla dodržena odstupová vzdálenost mezi umísťovanou stavbou a pozemkem žalobkyně. Na uvedenou námitku bylo prvostupňovým správním orgánem reagováno tak, že pokud žalobkyně nesouhlasí s umístěním stavby v místech, jak stavebník navrhoval, nemůže to být důvodem pro vydání zamítavého rozhodnutí v uvedené věci. Dále se pak prvostupňový správní orgán konkrétně zabýval tím (z důvodu, jak uvedl, že stavba je navržena podél hranice pozemku: pozemková parcela číslo 123/10-zahrada a 123/12-zahrada), zda jsou splněny vzájemné odstupy staveb ve smyslu ust. § 25 odst. 1 věta první Vyhlášky (jak je shora toto ustanovení citováno). Správní orgán tedy měl posuzovat vzájemné odstupy staveb, přičemž jedinou konkrétně zmíněnou stavbou je právě stavba umísťovaná, nikoliv žádná jiná, k níž by měly být zkoumány vzájemné odstupy. Přitom ve shora citovaném rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zrušeno první rozhodnutí o umístění stavby, je žalovaným konstatováno, že správní orgán prvního stupně při novém projednání věci se má podrobně zabývat možným dopadem předmětné stavby na všechny sousední pozemky, včetně jejího možného dopadu na stavbu rozestavěnou (na základě posouzení jejího charakteru) na pozemku p. č. 123/12 v k. ú. Třebíč, který je ve vlastnictví žalobkyně. Pokud už se správní orgán prvního stupně zabýval aplikací ust. § 25 odst. 1 věta první vyhlášky, upravující vzájemné odstupy staveb (s výhradou toho, že není zřejmé, jaké konkrétní další stavby a tedy jejich odstupy byly posuzovány), není zřejmé, z jakého důvodu se nezabýval i větou druhou ust. § 25 odst. 1 vyhlášky, která stanoví, že odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, např. technickou infrastrukturu. V uvedeném rozhodnutí prvostupňového správního orgánu nebylo ani uvedeno, zda, příp. jak, by mělo být na danou věc aplikováno ust. § 25 odst. 5 a 6 vyhlášky, upravující mj. vzdálenost stavby garáže od společných hranic pozemků.

V odvolání proti citovanému prvostupňovému správnímu rozhodnutí o umístění stavby žalobkyně mj. namítala, že prvostupňovým správním orgánem nebylo respektováno její vlastnické právo vzhledem k sousednímu pozemku dotčeného stavbou, která byla umístěna na jeho hranici; žalobkyně má právo svůj pozemek využívat tak, jako majitel sousedního pozemku. Žalobkyně dále uvedla, že v napadeném rozhodnutí správní orgán vyslovil, že v dotčeném území jsou stavby a změny staveb podobného rozsahu již realizovány a v převážné většině podél hranic pozemků, v daném území se jedná např. o rozestavěnou stavbu restaurace a vinárny atd. Žalobkyně dále uvedla, že pokud správně orgán odkázal na rozestavěnou stavbu restaurace a vinárny na jejím pozemku, zcela jistě ví, že stavba se nenachází na hranici pozemku p. č. 123/1, ale minimálně 1 m od hranice pozemku. Zde je zachován odstup se sousedním pozemkem a majitel sousedního pozemku není žádným způsobem omezen. Odkaz na to, že v okolí jsou stavby podél hranic pozemků, nemůže odůvodnit rozhodnutí o umístění stavby. Žalobkyně žádala, aby stavba měla alespoň minimálně odstup 1 m od hranice s jejím pozemkem, aby mohla být zabezpečena možnost údržby stavby z pozemku stavebníka, vč. samotného jejího provádění. Žalobkyně také namítala, že ačkoliv se správní orgán prvního stupně podrobně zabýval jednotlivými požadavky podle § 25 odst. 1 Vyhlášky, nezabýval se větou druhou uvedenou v tomto ustanovení, tj. že odstupy mezi stavbami musí umožňovat údržbu staveb. Žalobkyně dále odkázala na ust. § 1020 občanského zákoníku s tím, že jako rozumný důvod ve smyslu tohoto

ustanovení pro požadavek, aby se soused zdržel zřizování stavby, je skutečnost, že stavebník se za dobu delší než 1 rok neozval ohledně řešení předmětné situace, žalobkyně se obává, že i nadále bude trvat stav, kdy nemá zájem se domluvit. Žalobkyně proto chce předejít možným budoucím sousedským sporům ohledně přístupu na její pozemek, možným imisím apod.

K této námitce žalovaný v odůvodnění jeho žalobou napadeného rozhodnutí uvedl, jaké obsahové náležitosti musí rozhodnutí o umístění stavby obsahovat z hlediska požadavku stavebního zákona a že z hlediska správního řádu je v takovém rozhodnutí třeba vyhodnotit v rámci řádného dokazování hodnocení věci podrobně všechny podklady, dále uvést úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů a také informace o tom, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení a s jejich vyjádřením. Žalovaný dále uvedl, že navíc lze poznamenat, že předmětné řízení je „návrhové“, což znamená, že stavební úřad musí stavbu projednat v rozsahu předloženého návrhu. Není ji oprávněn měnit nebo upravovat. Žalovaný dále konstatoval, že se prvostupňový správní orgán zabýval i souladem navrhované stavby s územně plánovací dokumentací, přičemž s takovýmto posouzením se žalovaný ztotožnil. K samotné námitce žalobkyně žalovaný zopakoval, že jde o řízení „návrhové“, přičemž nesouhlas sousedů s navrhovaným umístěním stavby nemůže být sám o sobě důvodem pro zamítnutí návrhu na umístění stavby. Postavení stavebníka je zásadně rovné s postavením vlastníků sousedních nemovitostí, proto je nelze omezovat ve výkonu vlastnického práva k pozemku spočívajícím v úmyslu umístit a zřídit na něm stavbu za současného respektování všech zákonných podmínek. Žalovaný pak v rámci řešení uvedené námítky konstatoval, že stavební úřad obeznámil účastníky řízení a dotčené orgány se všemi procesními úkony, které v průběhu pokračujícího územního řízení činil, seznámil je rovněž s jejich právy a povinnostmi, umožnil jim vyjádřit se k předběžným předloženým podkladům, zabýval se všemi uplatněnými námitkami, tyto řádně vyhodnotil a následně odůvodnil. Proto v rámci procesu uvedeného správního řízení nedošlo ze strany stavebního úřadu k porušení zásady rovnosti jednotlivých účastníků, a proto nebylo také zjištěno nic, co by svědčilo, že by prvostupňové správní rozhodnutí bylo vydáno na úkor práv žalobkyně či jiných účastníků řízení a nebyly zjištěny okolnosti, které by bránily tomu, že by předmětná stavba nemohla být na daném místě umístěna. Žalovaný v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí dále vzhledem k uplatněné námitce žalobkyně uvedl, že pro dané území nejsou zpracovány žádné omezující regulativy, vyjma územního plánu, zopakoval, o jakou stavbu se jedná a poukázal na odůvodnění prvostupňového správního rozhodnutí k problematice urbanistických a architektonických požadavků na umístění stavby. Dále uvedl, že k argumentaci žalobkyně týkající se majetkoprávních předpokladů vzniklých případnými dohodami mezi sousedy nelze vzhledem k charakteru této námítky zaujmout žalovaným žádné konkrétní stanovisko. K problematice budoucí údržby stavby z hlediska jejího umístění na hranici pozemku a neexistence dohody, resp. žádného kontaktu se stavitelem, odkázal žalovaný na již shora uvedené argumenty a dále uvedl, že námitku tohoto charakteru je možno žalobkyní uplatnit i v následujícím stavebním řízení, jehož bude vzhledem k povaze věci žalobce účastníkem. V této souvislosti žalovaný také poukázal na podmínku č. 7 rozhodnutí o umístění stavby, kde je uvedeno, že v projektové dokumentaci pro stavební řízení bude navrženo materiálové řešení a způsob provedení obou štítových stěn stavby garáží. Z uvedených podmínek vyplývá, že tedy i té stěny, která má být umístěna a realizována na hranici se sousedním pozemkem ve vlastnictví žalobkyně. V souvislosti s poukazem na ust. § 1020 občanského zákoníku žalovaný odkázal

na již shora uvedené závěry a případně i „na příslušná ustanovení občanského zákoníku“ s tím, že některá posouzení ani stavebnímu úřadu nepřísluší, nevylučuje to však možnost, aby se ten, kdo se cítí dotčen či ohrožen ve výkonu svých práv, obrátil v souladu s citovaným ustanovením (§ 1020 občanského zákoníku) na příslušný soud. K právě uvedenému žalovaný doplnil, že stavební úřad musí ve správních řízeních rozhodovat ve smyslu ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona, tedy ve vzájemné součinnosti se spolupůsobícími dotčenými orgány, jež hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů a může vydat své rozhodnutí jen se souhlasem dotčených orgánů, jestliže se řízení dotýká zájmu chráněných zvláštními předpisy. Dotčené orgány stanovuje stavební úřad v jednotlivých řízeních samostatně a podle toho, jaké veřejné zájmy chráněné zvláštními předpisy mohou být rozhodnutím dotčeny. V konkrétním případě se jednalo o stanoviska HZS Kraje Vysočina, Městského úřadu Třebíč. Stavební úřad jejich stanoviska zkoordinoval a požadavky zahrnul do podmínek odvoláním napadeného rozhodnutí, přičemž žádné z nich není v rozporu se zákonnými předpisy a ani v rozporu vzájemném. Žalovaný dále uvedl, že na veškeré námítky uplatněné v průběhu uvedeného řízení jeho účastníky bylo stavebním úřadem v odvoláním napadeném rozhodnutí konkrétně reagováno. Žalovaný tedy nepovažuje za nutné všechny námítky uplatněné v průběhu řízení opětovně posuzovat a v této otázce odkazuje na text o umístění stavby. Právní předpisy nepředpokládají absolutní nedotčenost sousedních nemovitostí důsledky staveb a nesouhlas souseda s umístěním stavby není důvodem, za předpokladu splnění všech zákonných předpisů, nevydat kladné rozhodnutí. Každá stavba určitým způsobem své okolí ovlivní. Projevem vlastnického práva k pozemku či stavbě je, mj. právo na něm zřídit stavbu za předpokladu, že stavební záměr je v souladu se zákonnými předpisy.

Žalovaný v žalobou napadeném rozhodnutí tedy odkázal na prvostupňové správní rozhodnutí, s jehož důvody se ztotožnil a nad jejich rámec doplnil to, co je uvedeno shora. K odůvodnění napadeného rozhodnutí žalovaného má soud obdobné výhrady jako k odůvodnění prvostupňového správního orgánu. Z obsahu správního spisu je zřejmé, že žalobkyně uplatnila námitku spočívající v nesouhlasu s umístěním předmětné stavby na samé hranici pozemku v jejím vlastnictví p. č. 123/12, s tím, že žalobkyni stavebník ohledně svého záměru nekontaktoval. V průběhu správního řízení žalobkyně tuto námitku dále konkretizovala tak, jak je především uvedeno v rámci rekapitulace jejího odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby a v podstatě zopakováno v rámci žalobních námitek. Původně formulovaná námitka (včas uplatněná a související s postavením žalobkyně v předmětném řízení) směřovala do problematiky upravené v hlavě II Vyhlášky nazvané jako „Požadavky na umístění staveb“.

V ust. § 23 odst. 2 citované Vyhlášky je stanoveno, že stavba ani její část nesmí být umístěna tak, aby přesahovala na sousední pozemek, přičemž umístění stavby nebo změnou stavby na hranici pozemku nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku. V ust. § 25 citované Vyhlášky jsou pak řešeny vzájemné odstupy staveb, kde v ust. § 25 odst. 1 ve větě první je uvedeno, že vzájemné odstupy staveb musí 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. Ve druhé větě tohoto ustanovení je pak uvedeno, že odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická

či jiná vybavení a činnosti, např. technickou infrastrukturu. V ust. § 25 odst. 5 Vyhlášky je dále stanoveno, že vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemku menší než 2 m a v ust. § 25 odst. 6 Vyhlášky je uvedeno, že s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

Správní orgány nevysvětlily, z jakého důvodu (pokud se zabývaly otázkou vzájemných odstupů staveb ve smyslu ust. § 25 odst. 1 věta první Vyhlášky) se nezabývaly i požadavkem vyplývajícím z ust. § 25 odst. 1 věta druhá Vyhlášky (jak v odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby namítala žalobkyně) a ani neuvedly, zda a jaká ustanovení hlavy druhé citované vyhlášky (Požadavky na umístování staveb) dopadají na předmětnou věc a jak tato ustanovení byla vzhledem ke konkrétní situaci posouzena. V této souvislosti krajský soud poukazuje na pokyn žalovaného směrem k prvostupňovému správnímu orgánu vyjádřený v jeho shora již citovaném rozhodnutí ze dne 11. 2. 2014, č. j. KUJI 9856/2014, aby se správní orgán prvního stupně při novém projednání věci podrobně zabýval možným dopadem předmětné stavby na všechny sousední pozemky, ve smyslu ust. § 25 odst. 1 Vyhlášky pak také jejím možným dopadem na stavbu rozestavěnou (na základě posouzení jejího charakteru) na pozemku p. č. 123/12 v k. ú. Třebíč, který je ve vlastnictví žalobkyně. Otázkou umístění stavby garáže se mj. také zabývají ust. § 25 odst. 5 a odst. 6 Vyhlášky, přičemž bylo na správních orgánech, aby uvedly, zda tato ustanovení na projednávanou věc dopadají či nikoliv a z jakých důvodů.

Nad rámec shora uvedeného krajský soud konstatuje, že z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013 – 40 vyplývá, že ust. § 25 odst. 6 Vyhlášky se vztahuje pouze na rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu, přičemž umístění ostatních staveb na hranici pozemku vyloučeno není za předpokladu, že jsou dodrženy obecné požadavky pro odstupy staveb vymezené vyhláškou.

Z napadeného rozhodnutí žalovaného není ani zřejmé, zda námitka žalobkyně argumentující ust. § 1020 občanského zákoníku byla shledána jako pouze doplňující tvrzení vůči včas a řádně uplatněné původní námitce žalobkyně či zda jde o námitku novou, uplatněnou mimo zákonný časový rámec ve smyslu koncentrační zásady stavebního zákona. K uvedené námitce žalovaný pouze poukázal na svoje předchozí závěry a na „příslušná ustanovení občanského zákoníku“ s tím, že některá posouzení ani stavebnímu úřadu nepřísluší, nevylučuje to však možnost, aby se ten, kdo se cítí dotčen či ohrožen ve výkonu svých práv obrátil v souladu s citovaným ustanovením na příslušný soud. Dále žalovaný, jak již je shora uvedeno, odkázal na skutečnost, že záměr umístění stavby byl konzultován s dotčenými orgány a byla vydána k umístění stavby jejich kladná stanoviska.

K tomu krajský soud uvádí, že při řešení uvedené námítky je především třeba si ujasnit, zda jde pouze o doplnění původní řádné námítky žalobkyně, či zda jde o námitku nově uplatněnou nad zákonný časový rámec (zde konkrétně námitku odvolací), s příslušnými

procesními souvislostmi. V odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí není tato otázka výslovně řešena. V případě, že by se mělo jednat o včasnou námitku, je třeba konstatovat, že se jedná o námitku občanskoprávní povahy, v jejímž rámci žalobkyně tvrdí dotčení svých vlastnických práv vzhledem k umístění stavby na hranici pozemku v jejím vlastnictví. Občanskoprávní námitky, týkající se dotčení vlastnických práv je třeba uplatnit již v řízení o umístění stavby; typicky jde o námitky týkající se budoucích imisí, velikosti a typu stavby, účelu užívání, zastínění, obtěžování kouřem, hlučností, prašností, zápachem, narušení pohody bydlení, nově pak z občanského zákoníku vyplývá možnost domáhat se i ochrany vlastnických práv ve smyslu ust. § 1020 OZ. Platí přitom, že nedojde-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, je stavební úřad oprávněn učinit si o ní úsudek sám a ve věci rozhodnout, přičemž toto neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných práv, s nimiž jsou účastníci odkazováni na řízení před obecným soudem. Platí, že k námitkám účastníků ve stavebním řízení, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení, se nepřihlíží (viz ust. § 114 odst. 2 stavebního zákona).

K této problematice uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 17. 2. 2012, č. j. 8 As 54/2011-344 mj., že stavební zákon obsahuje relativně samostatnou úpravu několika druhů řízení, která na sebe mohou v procesu realizace výstavby navazovat, a to z chronologického hlediska i míry obecnosti, od činnosti plánovací, přes problematiku umísťování již konkrétních staveb v územním řízení po stanovení podmínek jejich realizace ve stavebním řízení. Bylo by v rozporu s požadavkem právní jistoty, pokud by byl účastník správního řízení oprávněn brojít proti závěrům, které vyplynuly z řízení jiného a fakticky tak derogovat předchozí pravomocné správní rozhodnutí. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2010, č. j. 2 As 69/2010-122 dále mj. vyplývá, že stavební úřad nebude přihlížet k námitkám, které byly nebo mohly být uplatněny v územním řízení, přičemž mezi takové námitky jistě patří i námitky týkající se podmínek pro umístění navrhované stavby na pozemku, její výšky či odstupu od hranic sousedních pozemků; pokud stěžovatelé namítají nerespektování minimální odstupové vzdálenosti 2 m od společné hranice pozemku, Nejvyšší správní soud vyslovil, že tato námitka měla být uplatněna v územním řízení. Z rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočce v Táboře ze dne 28. 5. 2015, č. j. 15 Co 242/2015 – 118 vyplývá, že je-li potřeba ke zřízení stavby veřejnoprávní oprávnění vydané v řízení, ve kterém je soused účastníkem, pak je třeba občanskoprávní námitky uplatnit v tomto řízení; pouze pro případ, že soused neměl možnost ve stavebním řízení uplatnit občanskoprávní námitky, může soused žádat civilní soud o ochranu podle ust. § 1020 OZ.

V případě, že by žalovaný vyhodnotil námitku žalobkyně argumentující ust. § 1020 občanského zákoníku jako nově, nad časový rámec uplatněnou (tedy jen jako odvolací námitku), bylo by třeba k ní nepřihlížet ve smyslu ust. § 89 odst. 1 stavebního zákona, ale vypořádat se s ní jako s námitkou odvolací, polemizující (v rozsahu v ní uvedeném) se závěry prvostupňového rozhodnutí, a to se zohledněním povinností vyplývajících pro odvolací správní orgán z citovaných ustanovení § 68 odst. 3 a § 89 odst. 2 správního řádu.

Jak ze shora uvedeného vyplývá, odůvodnění prvostupňového správního orgánu i žalovaného nesplňuje podmínky v označeném rozsahu vycházející jak z citovaných ustanovení stavebního zákona a Vyhlášky, tak z ustanovení správního řádu (ust. § 68 odst. 3 a § 89 odst. 2). Soud tedy přisvědčil žalobní námitce týkající se tvrzení, že se správní orgány

nedostatečným způsobem zabývaly žalobkyní uplatněnou námitkou. Řešení dalších žalobních námitek je za uvedeného stavu předčasné, přičemž bude na žalovaném, aby shora vytčené vady nejprve odstranil, příp. zajistil jejich odstranění.

S ohledem na citované závěry soudu bylo žalobou napadené rozhodnutí žalovaného zrušeno pro nepřezkoumatelnost ve smyslu ust. § 76 odst. 1 písm. a) s.ř.s., přičemž soud podle ust. § 78 odst. 4 s.ř.s. vyslovil, že věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení. V něm je žalovaný vázán právním názorem soudu uvedeným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s.ř.s.).

V. Náklady řízení

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl postupem ve smysl ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož platí, že nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobkyně byla ve věci úspěšná, proto má právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému správnímu orgánu, přičemž náklady v předmětné věci činí částku 3 000 Kč za zaplacený soudní poplatek.

Výrok o náhradě nákladů řízení ve vztahu k osobě zúčastněné na řízení vychází z ust. § 60 odst. 5 věta první s.ř.s., podle něhož platí, že osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Protože krajský soud v dané věci osobě zúčastněné na řízení žádné povinnosti neuložil, rozhodl tak, že nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

V Brně dne 19. května 2017

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu