



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Martiny Radkové, Ph.D., a soudkyň JUDr. Zuzany Šnejdrlové, Ph.D., a Mgr. Barbory Berkové v právní věci žalobce **F. K.**, bytem R. 9, O., zast. Mgr. Liborem Špundou, advokátem se sídlem Masarykova 795/41, Olomouc, proti žalovanému **Krajskému úřadu Olomouckého kraje**, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, za účasti osoby zúčastněné na řízení STAFOS – REAL, s. r. o., se sídlem Tovární 915/40, Olomouc, **o přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 9. 2014, č. j. KUOK 84792/2014, ve věci umístění stavby,**

t a k t o :

I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 9. 2014, č. j. KUOK 84792/2014, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.

II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce náhradu nákladů řízení v celkové výši 20.456 Kč, a to do 30 dnů právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Včas podanou žalobou se žalobce domáhal přezkoumání rozhodnutí žalovaného, označeného v záhlaví. Tímto rozhodnutím bylo zamítnuto odvolání a potvrzeno rozhodnutí Magistrátu města Olomouce ze dne 16. 7. 2014, čj. SMOL/149147/2014OS/US/Zb, kterým stavební úřad umístil stavbu „*Obytný soubor Jeremiášova – Jánského, Olomouc – Povel – II. etapa, bytový dům A3, na pozemcích parc. č. 443/8, 491/1, 416/5, 416/33, 443/4, 451/19, 451/61 a 443/1, všechny v k. ú. Povel*“.

[2] V žalobě žalobce namítal, že je vlastníkem pozemku parc. č. 441/1 v k. ú. Povel, který sousedí s pozemkem parc. č. 443/8 a parc. č. 491/1, na nichž má být výstavba bytového domu A3 realizována. Správní orgány ignorují vlastnická práva a zájmy žalobce i obecně závazné právní předpisy. Situováním bytového domu A3 a souvisejících staveb zejména ve spojení s chodníkem podél společné hranice pozemků parc. č. 441/1 a 441/60 dojde k absolutnímu znemožnění přístupu žalobce na jeho pozemek a jeho využívání k účelu, k němuž je určen, tj. jako ornou půdu. Žalobce měl na tento pozemek historicky přístup z pozemku parc. č. 491/1, jak je patrné ze stávající katastrální mapy i z ortofotomapy. Pozemek parc. č. 491/1 je ve vlastnictví Statutárního města Olomouc a historicky sloužil jako veřejná cesta, ze které byl přístup na zemědělsky obhospodařované pozemky mj. parc. č. 441/1 a 443/8 ad., na nichž dnes je již zástavba bytovými domy a zpevněnými plochami na parc. č. st. 944, st. 945, st. 950, parc. č. 441/8, 441/37 ad. Původním záměrem osoby zúčastněné na řízení (dále i „developer“) bylo zastavět všechny pozemky v rámci jednoho záměru, na který byla podána žádost o územní rozhodnutí. Tento záměr měl řešit i komplexní dopravní infrastrukturu lokality a využití ostatních pozemků pro účely komplexní zástavby, vč. žalobcova pozemku. Tento záměr mj. narazil i proto, že žalobce nesouhlasil s využitím svého pozemku, po jehož jihovýchodním okraji měla vést část pozemní komunikace na dnešním pozemku parc. č. 441/37 s parkovacími stáními a zasakovacím pásem dešťových vod z veřejné pozemní komunikace a z chodníku, a na kterém měla být výsadba veřejné zeleně, nicméně developer pozemek od žalobce neodkoupil, ani s ním neprojednal svůj záměr. Následně developer rozčlenil svůj záměr na tři části, z nichž poslední je výstavba bytového domu A3. Žalovaný ve svém předcházejícím rozhodnutí ze dne 25. 2. 2013 (žalobce se odvolával ve věci týkající se bytových domů A1 a A2) uvedl, že dům je vzdálen od hranice pozemku žalobce 37 m a proto žalobce není nijak omezen výstavbou. Ve správním řízení žalobce namítal, že zástavba mu znemožní přístup na jeho pozemek a jeho hospodářské – zemědělské využití. Navíc žadatel zvýšil přirozený terén o 1,5 m, přetnul veřejnou cestu parc. č. 491/1, zcela změnil odtokové poměry v místě (zasypal a zničil vodoteč z místní části Povel do části Slavonín) a způsobil, že výšková úroveň pozemku žalobce je o 1 m níže než úroveň okolních, developerem zbudovaných zpevněných ploch. Zpevněné plochy převedl developer do vlastnictví Statutárního města Olomouc kupní smlouvou ze dne 17. 7. 2013. Tím, že je chodník a zasakovací pás chodníku, vozovky a parkovacích stání zvýšen o asi 1 m nad úroveň pozemku žalobce, opírá se toto těleso veřejné pozemní komunikace v majetku Statutárního města Olomouc o betonovou zpevňující zídku vybudovanou na pozemku žalobce parc. č. 441/1, přičemž výškový rozdíl je *odsvahován* přímo s využitím pozemku žalobce. Těleso veřejné pozemní komunikace na parc. č. 491/1

– přímo navazující na veřejnou komunikaci na parc. č. 416/33 – je tak bez vědomí žalobce a přes žalobcův nesouhlas situováno na jeho pozemku. Současně tak srážková voda z parkovacích stání a pozemní komunikace a zejména prosolená voda z chodníku a pozemní komunikace z tajícího sněhu v zimním období bude stékat a vsakovat na pozemek žalobce, což je nepřípustné. Na tuto situaci žalobce opakovaně upozorňoval příslušné správní úřady, na základě ústního jednání 28. 6. 2012 a 1. 10. 2012 na Magistrátu města Olomouce bylo zástupcem odboru státní správy na úseku pozemních komunikací konstatováno, že část tělesa komunikace je skutečně provedena na pozemku žalobce s tím, že měla být do 30. 9. 2012 zjednána náprava a odstraněn závadný stav, ale dosud se tak nestalo (žalobce přiložil zápis z obou jednání). Rovněž žalovaný ve svém rozhodnutí ze dne 22. 8. 2013 konstatoval, že se jedná o závadný stav v rozporu s územním rozhodnutím a stavebním povolením a že je správní orgán I. stupně povinen sjednat nápravu, ale dosud se tak nestalo. Namísto toho developer převedl neoprávněnou stavbu do vlastnictví Statutárního města Olomouce. Na tuto nezákonnost správní orgány navazují a zakládají na ní svá další rozhodnutí – napadená a územní rozhodnutí týkající se domů A1 a A2. V současné době nejenže chodník vedoucí k parc. č. 416/33 je neoprávněně na pozemku žalobce, čímž brání v přístupu a využívání pozemku žalobce, ale v důsledku dosavadního přístupu správních orgánů I. a II. stupně je přístup na pozemek žalobce zcela znemožněn. Ve směru od pozemku parc. č. 491/1 je přístup na pozemek žalobce nemožný, neboť dosavadní přístup z ulice Jeremiášovy a přes parc. č. 491/1 je přehrazen parkovacími stáními na pozemcích parc. č. 416/50 až 416/59 a chodníkem na parc. č. 416/33 a je zde ona betonová zpevňovací zídka a sráz s převýšením asi 1 m, který zemědělská technika nemůže přejet. Přístup z pozemní komunikace na parc. č. 441/37 ve vlastnictví Statutárního města Olomouce také není možný, neboť je přehrazen zasakovacím pásem podél této komunikace na parc. č. 441/37 vedoucí směrem od parc. č. 416/78 k pozemku parc. č. 441/56. V rohu mezi parc. č. 491/1, 441/1 a 441/37 roste strom a je umístěna rozvodná skříň. Napadené územní rozhodnutí tento stav ještě zhoršuje i tím, že povoluje chodník jen 0,5 m od společné hranice pozemku parc. č. 441/1 a 443/8. Toto situování chodníku znemožňuje adekvátní a plnohodnotné využití pozemku žalobce. Správní orgány porušily § 76 odst. 2, § 90 a § 92 stavebního zákona. Pozemek žalobce byl a je ornou půdou a tvoří součást zemědělského půdního fondu, v době územního řízení byl zemědělsky obhospodařován. Developer a stavební úřad ve spojení s příslušným orgánem ochrany životního prostředí a zemědělského půdního fondu jsou povinni respektovat požadavky stanovené zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména § 2 odst. 1, § 2 a § 4. Součástí vlastnického práva žalobce je pozemek držet, užívat, brát z něj plody a užitky. Podmínkou toho je neomezený a nerušený přístup na pozemek pěšky i odpovídající zemědělskou a dopravní technikou, nerušené a neomezené obdělávání pozemku vč. jeho hnojení a chemického ošetřování apod. Jakákoli zástavba bytovými domy zpevněnými pozemními komunikacemi kolem zemědělské půdy toto vlastnické právo žalobce zásadně omezuje a jeho výkon podstatně ztěžuje. Je na žadateli o vydání územního rozhodnutí, aby odpovídajícím a zákonným způsobem zajistil ochranu těchto práv a oprávněných zájmů vlastníka zemědělské půdy. Pokud tak neučiní z vlastní iniciativy, tento veřejný zájem mají sledovat správní orgány a mají zajistit jeho

dodržování a pokud to neučinil žadatel o územní rozhodnutí, mají žádost zamítnout. Žadatel o územní rozhodnutí nemusí vycházet ze stávajících poměrů v území a pokud chce svou žádostí dosáhnout podstatné změny poměrů v území, kam vždy patří změna charakteru území (např. ze zemědělské půdy, kterou dosud je i sousední pozemek parc. č. 443/8 na zastavěném území), musí zajistit i ochranu vlastníků dotčených výstavbou. Je nasnadě, hodlá-li developer postavit bytové domy v bezprostřední blízkosti zemědělské půdy, hrozí střet využívání a ochrany zemědělské půdy s existencí a využíváním následné sousední bytové zástavby – při běžném obdělávání zemědělské půdy orbou, secími pracemi, při sklizni, chemickém ošetřování apod. Logicky nastane kolize narušení vlastnických práv dle § 1013 NOZ, přičemž bude velmi sporné, jaké imise a jejich úroveň budou přiměřené místním poměrům. Taková konfliktní situace s jistotou nastane a tomu musí žadatel a stavební úřad předcházet. Žalobce na tyto aspekty a zákonné limity opakovaně upozorňoval a uplatnil je v územním řízení předcházejícím vydání napadeného rozhodnutí, podal řadu věcných a relevantních námitek proti navrhované stavbě domu A3 a uplatnil i občanskoprávní námitky ve smyslu § 1013, § 1019 a § 1020 NOZ. Žalobce namítal i rozpor navrhovaného záměru s předpisy veřejného práva. Zejména žalobce vznesl tyto námitky:

1. Územní rozhodnutí bylo vydáno v rozporu se zákonem a veřejným zájmem a trpí vadami, je účelové, vnitřně rozporné a z větší části nepřezkoumatelné, bylo vydáno v rozporu se skutečným stavem věcí, správní orgán I. stupně nezjistil řádně skutečné poměry v území, nezkoumal věcně nesoulad mezi návrhem žadatele a skutečnými poměry v území a nezabýval se věcně a kompetentně obsahem námitek žalobcem uplatněným před rozhodnutím správního orgánu I. stupně ve věci a těmi se zabýval jen formálně a povrchně (mechanicky), nezajistil ve smyslu § 2 odst. 3, § 2 odst. 4, § 3, § 5, § 7 a § 8 odst. 1 a odst. 2 s. ř. a ve smyslu § 76 odst. 2, § 90 písm. a) a navazujících stavebního zákona věcnou a časovou koordinaci v území a neodstranil nesoulad mezi činnostmi a výstupy činností jednotlivých odborů Magistrátu města Olomouce dotýkajících se přímo i věcných souvislostí dané lokality, ani práva a oprávněné zájmy žalobce jako vlastníka pozemku dotčeného záměrem žadatele, ani požadavků na ochranu životního prostředí a zajištění skutečného a opodstatněného přístupu na pozemky.
2. Správní orgán prakticky zcela shodně jako v případě územního rozhodnutí č. 107/2012 sice v napadeném rozhodnutí stanovil podmínky č. 12 a 15, kterými dle svého tvrzení vyhověl námitkám žalobce, avšak tyto podmínky vůbec neřeší a nevypořádávají skutečný obsah námitek žalobce, a obě tyto podmínky proto žalobce považuje jen za jakousi nevymahatelnou formalitu a frázi; ve skutečnosti se správní orgány námitkami žalobce nezabývaly. Podmínka č. 12 o parkování vozidel a počtu parkovacích stání námitky žalobce skutečně neřeší. Druhá polovina podmínky, v níž není stanoveno konkrétní řešení infrastruktury jako povinné a neměnné, ale je popsáno jen jako součást „návrhu“, sice uvádí, že

součástí návrhu je chodník při severní hranici ve vzdálenosti 0,5 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 441/1, 441/60 a 441/4 a že bude výškově kopírovat stávající terén. Tato podmínka však obsah námitek žalobce spočívajících ve výhradě, že návrh developera znamená zamezení v přístupu a příjezdu na jeho pozemek z dosavadní veřejné cesty na parc. č. 491/1 a v cílené izolaci pozemku žalobce a znemožnění jeho obhospodařování či účelného využívání, vůbec neřeší. Naopak důsledek podmínky č. 12 prokazuje a potvrzuje obsah a důvodnost námitek žalobce, když i laikovi musí být zřejmé, že obdělávat zemědělský pozemek 0,5 m od chodníku uprostřed bytové zástavby je problematické. Podmínka č. 15 hovoří o povinnosti stavebníka zajistit *po celou dobu realizace stavby... stávající přístupy k okolním nemovitostem*. Celá podmínka č. 15 však pojednává jen o staveništní dopravě a přístupu na staveniště, vůbec neřeší zajištění, tj. fakticky obnovení plnohodnotného přístupu na pozemek žalobce z veřejně dostupné a veřejné cesty. Tato podmínka tak, jak byla ze strany správního orgánu I. stupně stanovena, naopak potvrzuje nezákonný stav nastolený tímto orgánem předchozím územním rozhodnutím (vč. územního rozhodnutí č. 107/2012) a stavebním povolením tak, že developer odřízl žalobce od dosavadního přístupu a příjezdu na jeho pozemek z veřejně přístupné cesty. Kromě toho si rozhodnutí žalovaného protiřečí v tom, že zatímco v případě územního rozhodnutí č. 107/2012 dospěl k tomu, že vzhledem k vzdálenosti 37 m od bytového domu A2 k hranici pozemku žalobce není dotčen na svých právech ve vztahu k pozemku, v případě napadeného rozhodnutí je tato vzdálenost již jen 8,5 m a žalovaný se s takto podstatně zmenšenou vzdáleností již nevypořádal a nadto přehlíží problematiku chodníku ve vzdálenosti pouhých 0,5 m od hranice pozemku žalobce. Je zjevné, že žalovaný postupuje a rozhoduje *ad hoc*, nesystematicky a nahodile a pozdější rozhodnutí není konzistentní a vnitřně souladné s rozhodnutím předcházejícím, jak to žalovanému ukládá zákon.

3. Navíc skutečné poměry v terénu vylučují používat pro přístup na parc. č. 441/1 stanovený pozemek parc. č. 441/37, protože mezi okrajem zpevněné plochy na pozemku parc. č. 441/37 tvořeným obrubníkem a pozemkem žalobce je po převážné délce částečně zasakovací pás ohraničený obrubníkem vystupujícím nad povrch pozemku, po kterém jezdit nelze, a na ostatní části pozemku parc. č. 441/37 jsou developerem záměrně vytvořené překážky v přístupu a příjezdu – je tam osazen nad povrch a do potenciálně průjezdného profilu vyčnívající rozvaděč na betonovém podstavci, a vzrostlý strom – vše je patrné mj. na přiložených fotografiích č. 1 a 2 (fotografie č. 1 – pohled na rozhraní pozemků parc.č. 441/37 a 441/1; fotografie č. 2 – pohled na strom a rozvaděč v místě na parc. č. 441/37, kde není zasakovací pás). Viz příloha č. P8. Pozemek parc. č. 441/37 není stavebně odpovídajícím připojením pro příjezd na pozemek parc.

- č. 441/1 prostřednictvím pozemku parc. č. 441/37 (šířka, nájezdové úhly, navázání na zpevněnou plochu a na pozemek parc. č. 441/1).
4. Polemika správních orgánů obou stupňů, že žalobce nevyužije na svém pozemku techniku kategorie nad 35 t je nepřipadná, stavební úřad není kompetentní ani odborně způsobilý hodnotit zemědělské technologie a obdělávání pozemku. Jestliže se stavební úřad dosud obhospodařováním pozemku žalobce vůbec nezabýval, jeho citovaná úvaha je nepřipadná. Stavební úřad tyto své úvahy nijak neodůvodnil a rozhodnutí je v této části nepřezkoumatelné.
 5. Nepřipadná je argumentace, že pozemek není již zemědělsky obhospodařován – je ponechán ladem a zarostlý náletovými a plevelnými rostlinami. Místní šetření se před vydáním rozhodnutí nekonalo, ačkoli to žalobce výslovně žádal (stavební úřad údajně místní podmínky v území dobře zná) a není tedy patrné, jak stavební úřad dospěl k tomuto nepřezkoumatelnému závěru. V podkladech rozhodnutí to uvedeno není. Z napadeného rozhodnutí není nijak patrné, zda toto tvrzení správního orgánu má nebo nemá vliv na jeho rozhodnutí ve věci samé a jaký vliv případně má. Přitom přiložená fotografie č. 3 dokladuje, že pozemek obhospodařovaný je – obhospodařovaný není sousední pozemek na parc. č. 443/8 ve vlastnictví developera, který je skutečně již řadu let porostlý náletovými a plevelnými rostlinami. Je zřejmé, že stavební úřad nemá zcela jasno o předmětu řízení, o čem rozhoduje a skutečně nezná místní poměry v území.
 6. Přitom byl správními orgány opomenut fakt, že i kdyby byl pozemek zcela zarostlý plevelem podobně jako pozemky statutárního města Olomouce, příčina toho je prostá – stavební úřad svým postupem a rozhodnutím zrušil vlastníkovu pozemku přístup a tím zamezil jeho obhospodařování a nyní na tomto stavu způsobeném rozhodnutími správních orgánů tento samý správní orgán zakládá své rozhodnutí, a to rozhodnutí vždy v neprospěch vlastníka, takto co do přístupu odříznutého pozemku.
 7. Pozemek žalobce formálně nebyl předmětem žádosti developera o vydání územního rozhodnutí, přesto o něm fakticky správní orgány rozhodly.
 8. Z porovnání odůvodnění územního rozhodnutí č. 107/2012 a jeho podmínek (např. č. 16) s napadeným rozhodnutím je zřejmé, že jsou prakticky totožné a rozhodnutí je dle odůvodnění založeno na stejném schématu a frázích, ačkoli se předmětné stavby od sebe liší a poměry v území mají poněkud odlišný charakter. To prokazuje, že správní orgány postupovaly i v tomto řízení a rozhodování jen mechanicky (formalisticky) a vůbec se nezabývaly obsahem a podstatou návrhu a okolnostmi a neposuzovaly věc racionálně.
 9. Žalobce nesouhlasí s argumentací správního orgánu I. stupně, že *[...] vlastní dopad povolované stavby na tržní cenu okolních nemovitostí není ukazatelem, který by stavební úřad ze zákona byl povinen před vydáním územního rozhodnutí šetřit [...]* Stavební úřad

sice nemusí hodnotit aktuální cenu sousední nemovitosti před stavbou a po provedení navrhované stavby, ale musí posuzovat a uvažovat nad dopadem povolované stavby na sousední nemovitosti (slovy zákona: povinností stavebního úřadu v územním rozhodnutí je zabezpečit soulad stavby s cíli a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území), kterých se stavební úřad ve svém odůvodnění sám dovolává, jakož i v podobě dbát na práva a oprávněné zájmy třetích osob. Nelze se spokojit s odkazem, že na papíře navržený záměr developera se virtuálně shoduje se studií „Povel Pazderna“ a žádné další aspekty již neuvažovat, ale přesně to správní orgány obou stupňů činí.

[3] Podle § 92 odst. 2 stavebního zákona tak měl stavební úřad podanou žádost zamítnout. Správní orgány však námitky žalobce neřeší a vyhovují zájmům developera, postupy odůvodňují formálně a nevypořádávají se s podstatou problému. Ani developer ani stavební úřad neučinily nic pro ochranu práv a zájmů žalobce z pohledu práv podle § 1013 a § 1020 NOZ, ani pro ochranu veřejného zájmu ve smyslu § 76 odst. 2 a § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a zákona č. 334/1992 Sb., naopak tuto problematiku opomíjejí a snaží se svým postupem žalobce vytěsnit, ba vyhnat z jeho vlastního pozemku, aby jej pak developer s pomocí stavebního úřadu mohl beztréstně obsadit a zabrat. Žalobce odkázal na své námitky proti územnímu rozhodnutí ze dne 16. 7. 2014. Účelovým rozčleněním předmětu územního řízení došlo k porušení zákona. I když je územní řízení návrhové a správní orgán je vázán návrhem a vychází z něj, musí postupovat tak, aby vzal v úvahu všechny souvislosti včetně přiměřeného šetření a ochrany zájmů, které třeba dle znění návrhu nemusejí být přímo dotčeny, ale které mohou být dotčeny následně při dalším rozvoji dosavadního záměru. Není přípustné záměr účelově „kouskovat“ tak, aby jednotlivé dílčí úseky, jak jsou vymezeny jako předmět řízení, zdánlivě nekolidovaly v dílčím řízení s veřejným zájmem nebo s právy a oprávněnými zájmy třetích osob, ačkoliv je zřejmé nebo při náležité pečlivosti a prozíravosti rozumně předvídatelné, že ve výsledném působení takto dílčích žádostí a záměrů ve skutečnosti dojde k negativnímu zásahu do práv a nebo oprávněných zájmů účastníka řízení. Správní orgán postupuje po neorganických dílčích nesystémových celcích (nesystémových ve vztahu k celkovému dlouhodobému zájmu žadatele nebo podmínek v území), je totiž poté vázán svými předchozími rozhodnutími a jakmile dříve vydal nějaké, samo o sobě nekonfliktní, nekolizní rozhodnutí, bude „muset“ v navazujícím řízení rozhodnout tak, aby vyhověl a jak to souhlasí s předchozím rozhodnutím. Tomuto postupu se lidově říká „salámová metoda“, jedná se o postup správními orgány zažitý a oblíbený, ale jedná se přitom o postup nezákonný, neboť takový účelový (až účelově zaslepený) postup je fakticky postupem přísně formalistickým, který nejenže neumožňuje respektovat a aplikovat obecně závazné právní normy při zachování jejich účelu a funkčnosti právního řádu jako celku, ale naopak pod záminkou přísného dodržování zákona dochází k absurdním důsledkům, přičítám se zdravému lidskému rozumu. Přesně k tomu došlo v tomto případě. Správní orgány musí nejen respektovat právo (ve smyslu psaného právního předpisu), ale jeho výklad a aplikace musí směřovat k výsledku spravedlivému, právo

musí být nástrojem spravedlnosti, nikoliv souborem právních předpisů, které jsou aplikovány bez ohledu na jejich smysl a účel toho kterého zájmu chráněného příslušnou normou. V daném případě je smyslem a účelem ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu, o ochraně dotčených práv a oprávněných zájmů žalobce jako účastníka řízení a zájmů chráněných zvláštními zákony i zákonem stavebním zajistit, aby rozhodnutím o umístění stavby – v tomto případě v těsné blízkosti 8,5 m od pozemku žalobce a vysoké 21 m resp. v případě chodníku jen v blízkosti 0,5 m od pozemku žalobce a určené k bydlení vedle zemědělského pozemku – byly chráněny zájmy ochrany zemědělské půdy, jejího udržení a obdělávání, zajištění zemědělské prvovýroby apod. a to vše tak, aby to nepřiměřeně nekolidovalo s právy a oprávněnými zájmy jiných osob. Developer musí vycházet v době podání žádosti ze skutečných poměrů v území a respektovat stávající stav, tato povinnost dopadá i na správní orgány. Vždy je potřeba pečlivě srovnat stav, jaký tu byl před zahájením územního řízení, a stav, jaký nastane po realizaci navrhované stavby (zástavby), přičemž nově nastolený stav nesmí být pro dosavadní vlastníky nemovitostí v území po výstavbě horší. V materiálním právním státě nejde pouze o dodržování práva bez dalšího, ale především o dodržování takových pravidel chování, která jsou v souladu s hodnotami, na nichž je právní řád vybudován. Právo je normativní systém, jehož účelem je rozumné uspořádání vztahů mezi členy společnosti. Již z této základní funkce vyplývá, že řešení, které se požadavku rozumného uspořádání vztahů přičítá, je nepřijatelné. Správnímu orgánu i soudu tedy přísluší, aby se zabýval otázkou, zda mechanická aplikace zákona nemůže přinést absurdní důsledky, a v případě, že tomu tak je, aby takovou interpretaci pomocí redukce *ad absurdum* odmítl a aby zvolil výklad, jenž bude v souladu se smyslem a účelem zákona a jenž bude racionální a spravedlivý (sp. zn. I. ÚS 116/07). Žalobce považoval mj. za absurdní, že správní orgány postupně vydaly rozhodnutí, která znamenají, že zemědělská půda - orná půda ve vlastnictví žalobce bude „obklíčena“ bytovou zástavbou developera a k pozemku nebude přístup a nebude možné jej obdělávat, pozemek nebude moci sloužit účelu, ke kterému slouží a vždy sloužil, a následně obhajují svá rozhodnutí argumentací, že se přesvědčily podle katastrální mapy, že na pozemek žalobce je přístup z veřejné komunikace parc. č. 441/37, současně prohlašují, že jsou jim poměry území dobře známy, proto nekonaly místní šetření a přitom nevědí, že je to „přístup“ pouze virtuální, fakticky ovšem v praxi vyloučený. Rovněž je za této situace zcela nepřipadné hodnocení správního orgánu, že pozemek žalobce je v současné době neobdělávaný nebo úvahy žalovaného o tom, jakou techniku žalobce na místě může nebo nemůže používat, tím správní orgány překročily meze správního uvážení. Skutečností je, že správní orgány vědomě svým nezákonným postupem nerespektujícím veřejný zájem napřed zbavily žalobce možnosti jeho pozemek využívat a obdělávat, aby mu poté vytýkaly a přičítaly k tíži, že jej neobdělává a tedy nemá žádná práva nebo nároky v souvislosti s vlastnictvím. Jedná se tedy o jakési faktické vyvlastnění bez náhrady. K právnímu názoru žalovaného v napadeném rozhodnutí žalobce namítal, že se nevypořádal s tím, že postupem správního orgánu a rozhodnutím ve věci samé bylo zasaženo do zákonem chráněných práv a oprávněných zájmů žalobce v souvislosti s vlastnictvím jeho pozemku a že v důsledku vydaného územního rozhodnutí se znehodnocuje pozemek žalobce, hrozí jemu i životnému prostředí vznik trvalé škody. Žalovaný k tomu pouze uvádí, že

účastníci řízení měli možnost vznést námitky, které byly vypořádány v napadeném rozhodnutí a že stavební úřad námitky a veřejný zájem posoudil a přitom nepochybil. Takové vypořádání se s námitkami žalobce považoval za nesrozumitelné a nepřezkoumatelné. Žalovaný sice podpořil rozhodnutí správního orgánu I. stupně, avšak nevypořádal se s námitkami žalobce, neuvedl, z jakého důvodu a na základě jakých skutečností jsou námitky žalobce nesprávné nebo neopodstatněné, čím jsou vyvráceny a nevyložil, jakými úvahami se řídil. Tak v podstatě žalovaný konstatoval, že se námitkami žalobce nebude zabývat, protože se selektivně zabýval jen tím, že navrhovaná stavba formálně odpovídá podmínkám územního plánu a požadavkům OTP. To ale žalobce nenapadal, ale zcela jednoznačně napadal fakt, že navrhovaná stavba nezohledňuje jeho práva a oprávněné zájmy. U námitek týkajících se ochrany životního prostředí se žalovaný opřel o stanovisko orgánu ochrany životního prostředí, který neměl k záměru developera výhrady, ale žádný z těchto orgánů se nezabýval ochranou zemědělského půdního fondu ve světle zásad podle zákona o ochraně ZPF a obsahem námitek žalobce o omezení využitelnosti jeho pozemku adresně k pozemku žalobce. Hodnocení tržní hodnoty pozemku žalobce je nepřezkoumatelné a v rozporu se zákonem. Nesprávný je závěr žalovaného, že stavební úřad neměl jinou možnost, než záměru vyhovět. Naopak jej měl zamítnout z důvodu jeho částečného rozporu (pokud se týká pozemku žalobce) se zákonem, jestliže developer svůj záměr neupravil tak, aby byl v souladu se zákonem a s veřejným zájmem. Obdobně způsob, jak se stavební úřad vypořádal s námitkami žalobce, ve skutečnosti neodpovídá zákonné úpravě. Závěr žalovaného, že se správní orgán I. stupně vypořádal s námitkami žalobce o porušení § 1019 a § 1020 včetně problematiky přístupu na pozemek, nemá oporu v odůvodnění územního rozhodnutí. Správní orgán I. stupně toto ověřoval jen v katastrální mapě a pět let staré ortofotomapě, ale věcně a přesvědčivě se obsahem námitek nezabýval a jejich důvodnost přesvědčivě nevyvrátil. Správní orgány se opírají o proklamace, že navrhovaná stavba odpovídá územnímu plánu a OTP a dotčené orgány státní správy proti navrhované stavbě – a ta není na pozemku žalobce – ničeho zásadního nenamítaly. Společným znakem přístupu správních orgánů obou stupňů u předcházejících územních řízení i předmětného územního řízení je, že posuzují problém jen formálně z toho hlediska, že s pozemkem žalobce se v záměru žadatele výslovně nepočítá a nemá se na něm výslovně stavět, pozemek žalobce tak není formálně v záměru žadatele. Proto správní orgány mechanicky opírají svá rozhodnutí a postupy o to, že žádné dotčené orgány státní správy formálně neuplatnily zvláštní požadavky týkající se ochrany pozemku žalobce. Je to tak proto, že se zabývaly vždy plochou, která měla být přímo zastavěna bytovými domy a dopravní a související infrastrukturou k nim. Pokud by žalobce neuplatnil žádné námitky, o pozemek žalobce by se správní orgány vůbec nezajímaly a nezabývaly by se jím. To je zcela chybný postup, protože správní orgány tak rezignovaly na své zákonem definované postavení a povinnosti, i na obecně závazný princip výkonu dobré správy. K prokázání svých tvrzení navrhl žalobce územní rozhodnutí ze dne 5. 1. 2010 č. 14/2010, ze dne 30. 11. 2012 č. 107/2012, rozhodnutí žalovaného o odvolání žalobce ze dne 25. 2. 2013 a ze dne 22. 8. 2013, přiložené listiny a místní šetření s výhradou dalších důkazů. Žalobce navrhl zrušení napadených rozhodnutí správních orgánů I. i II. stupně.

[4] Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě k zabezpečení přístupu na pozemek žalobce uvedl, že v rozhodnutí stavebního úřadu byla stanovena podmínka pro umístění a projektovou přípravu, že po celou dobu realizace stavby budou ze strany investora (dodavatele stavby) zachovány stávající přístupy k okolním nemovitostem a technické infrastruktúře. Nadto ze situace záměru a náhledu do katastru nemovitostí žalovaný ověřil, že pozemek žalobce těsně sousedí s veřejně přístupnou místní komunikací na pozemku parc. č. 441/37 v k. ú. Povel ve vlastnictví statutárního města Olomouce, jak uvedl správní orgán I. stupně ve svém rozhodnutí, která zachovává zpřístupnění pozemku žalobce. Možnost obhospodařování pozemku žalobce takto je zachována. Žalobce se v minulosti odvolal proti územnímu rozhodnutí č. 107/2012, proti tomuto rozhodnutí nebyla podána žaloba. K namítanému příjezdu zemědělské techniky žalovaný uvedl, že způsob obhospodařování pozemku žalobce o rozměrech 12 x 46 m co do výběru techniky je jistě vždy na osobě, která toto vykonává. Nicméně zemědělská technika o hmotnosti nad 35 t bude mít zpravidla tak značné prostorové rozměry, že by se na daném pozemku vzhledem k jejím rozměrům ani neuplatnila. K odůvodnění této námítky stavebním úřadem žalovaný dodal, že dal stavebnímu úřadu zcela za pravdu při odůvodnění použití zemědělské techniky. Žalovaný zkoumal rozměry zemědělské techniky, přičemž zjistil, že např. secí stroj o průměrné hmotnosti do 20 t může mít pracovní záběr od 3 do 9 m s tím, že vedle tohoto pracovního stroje zpravidla pojíždí nákladní auto, které sklizenou surovinu odváží. Již z této prosté úvahy je zřejmé, že ani technika do 20 t se zpravidla na pozemku šířky 12 m neuplatní. Požadavek na zachování přístupu na pozemek o ploše 549 m², tedy o ploše pro umístění zahrady nebo menšího rodinného domu, pro zemědělskou techniku nad 35 t není relevantní. Nicméně přístup a příjezd k uvedenému pozemku žalobce zachovaný je, a to z pozemku parc. č. 441/37, možnost obdělávání je zachována a tímto řízením není dotčena. K namítanému zachování přístupu na pozemek žalobce z pozemku parc. č. 491/1 žalovaný uvedl, že dle stávající vzrostlé zeleně pozemek žalobce ze strany pozemku parc. č. 491/1 přístupný nebyl. Nadto náhledem do ortofotomapy z roku 2009 (<https://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=wl>) žalovaný ověřil, že polní cesta na pozemku parc. č. 491/1, na kterou odkazuje žalobce, byla historicky vyježděná v jiné stopě, než vedou hranice parcely č. 491/1 a evidentně z tohoto pozemku na pozemek žalobce žádný přístup ani dříve neexistoval. Naopak vyježděná polní cesta se v blízkosti pozemku žalobce (před ním) odkláněla a následně ústila do ulice Jeremiášovy. Posouzení, zda pozemek je v současné době aktivně obhospodařován, či nikoli, nebylo pro posouzení věci nijak významné. K námítce, že se změni odtokové poměry, jakož i shromažďování vody na pozemku žalobce a obavy, že sousedící stavba bytového domu A3 bude vyvýšena o 1,5 až 2,1 m nad okolní terén, tedy nad úroveň pozemku žalobce, žalovaný uvedl, že ochrana práv vlastníků sousedních nemovitostí je upravena v § 76 odst. 2 stavebního zákona. V podmínce č. 5 (nikoli 12, jak chybně uvedl stavební úřad na str. 9 rozhodnutí) stavební úřad uvedl, že odtokové poměry nebudou navrhovanou stavbou výrazně změněny s odkazem na stavebně technické řešení navrhované stavby. Žalovaný k tomu dodal, že tato podmínka je podmínkou pro projektovou přípravu stavby, tedy týká se stavebně technického řešení staveb, nikoli podmínek pro umístění stavby. K výškovému uspořádání navrhované stavby vzhledem k okolním nemovitostem pak žalovaný z doložené dokumentace ověřil, že kóta ± 0,0 je vztažena k výškovému

uspořádání I. nadzemního podlaží (NP) a nemá souvislost s výškovou polohou jeho pozemku. Upravený terén plochy komunikace a parkovacích stání směrem k pozemku žalobce je pak na úrovni - 2,58 m, přičemž navazující zeleň je vyvýšena o 40 cm. Upravený terén navazující zeleně je tudíž 2,1 m pod úrovní 1. NP a navazuje na okolní upravený terén včetně nově navrženého chodníku při severovýchodní straně pozemku žalobce. K namítanému porušení obecně platných předpisů ochrany životního prostředí žalovaný uvedl, že k posuzování souladu navrhované stavby z hlediska ochrany životního prostředí jsou ze zákona oprávněny příslušné dotčené orgány. V daném případě Odbor životního prostředí a zemědělství žalovaného vydal k výstavbě „Obytný soubor Jeremiášova – Jánského Olomouc – Povel“ dle zákona č. 100/2001 Sb. stanovisko, že uvedený záměr nevyžaduje posuzování vlivů na životní prostředí s odůvodněním, že v červenci 2009 bylo na uvedený záměr prováděno zjišťovací řízení, jehož závěrem bylo, že uvedený záměr nebude dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí posuzován. Odbor životního prostředí, odd. odpadového hospodářství a péče o prostředí správního orgánu I. stupně vydal dne 18. 12. 2013 závazné stanovisko. Odbor životního prostředí, odd. péče o krajinu a zemědělství správního orgánu I. stupně vydal dne 27. 3. 2013 k navrhované zástavbě rozhodnutí. Dne 19. 3. 2014 vydal odbor životního prostředí správního orgánu I. stupně k navrhované zástavbě souborné stanovisko, obsahující stanovisko odd. péče o krajinu a zemědělství, závazné stanovisko orgánu ochrany ovzduší a závazné stanovisko vodoprávního orgánu, které řeší žalobcem namítaný odvod srážkových a splaškových vod z navrhované lokality, přičemž stanovil podmínky pro další stupně projektové dokumentace, tedy dokumentace pro stavební řízení. Žalovaný nemá jakýkoli důvod jakkoli zpochybňovat závěry dotčeného orgánu ochrany životního prostředí, že navrhovanou výstavbu lze tak, jak byla navržena, v daném místě připustit, neboť byly splněny veškeré zákonné podmínky pro její umístění a byly stanoveny podmínky pro následný stupeň projednávání. K námitce o chodníku podél hranice pozemku žalobce, čímž dojde ke zmenšení využitelné výměry pozemku a ztížení nebo úplnému znemožnění obdělávání či jakéhokoli účelného obhospodařování, žalovaný uvedl, že nemůže dojít ke zmenšení výměry žalobcova pozemku, neboť chodník je prokazatelně umístěn pouze na pozemku parc. č. 443/8 a 443/1, a to ve vzdálenosti 0,5 m od hranice pozemku chodníku podél hranice pozemku žalobce. K namítanému vytvoření výškového rozdílu mezi pozemkem chodníku podél hranice pozemku žalobce a parkovacím stáním s vsakovacím pásem, který tvoří 1 m, žalovaný uvedl, že neshledal žádnou spojitost se zachováním přístupu na pozemek chodníku podél hranice pozemku žalobce. Nejbližší místo parkovacího stání je od pozemku chodníku podél hranice pozemku žalobce vzdáleno severovýchodním směrem asi 9 m a od tohoto pozemku jej odděluje travnatý pás šířky 8 m. Naopak pozemek chodníku podél hranice pozemku žalobce je zpřístupněn z veřejně přístupné místní komunikace na pozemku parc. č. 441/37 ve vlastnictví Statutárního města Olomouce. K namítanému vlastnictví žalovaný uvedl, že Statutární město Olomouc je vlastníkem nejen této komunikace, ale i dalších (parc. č. 491/1 – 3, 416/78) v okolí pozemku chodníku podél hranice pozemku žalobce a vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně přístupné místní komunikace, nepředpokládá se u těchto jakékoli omezení přístupu či příjezdu. Žalovaný odkázal na § 6 odst. 1 a § 19 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Povolení vlastního napojení vlastníka

pozemku na veřejnou komunikaci spadá do pravomoci příslušného silničního správního orgánu. K porušení zákona a nezákonnému zásahu do práv žalobce žalovaný uvedl, že správní orgán I. stupně oznámil zahájení řízení teprve na základě úplné žádosti, následně zkoumal soulad předloženého záměru s vydanou územně plánovací dokumentací, tedy Územním plánem sídelního útvaru Olomouc, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů k němu, zejména s požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Stavební úřad správního orgánu I. stupně se celou věcí řádně zabýval, shromáždil veškeré relevantní podklady pro rozhodnutí, všem účastníkům a dotčeným orgánům byla dána možnost seznámit se s předmětem žádosti, uplatnit k tomuto námitky či podat vyjádření, a protože byl záměr v souladu s výše citovanou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona a požadavky předpisů souvisejících, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a požadavky dotčených orgánů, tedy návrhem nebudou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem ani zvláštními předpisy, stavební úřad Magistrátu města Olomouce neměl jinou možnost (§ 92 odst. 2 st. z.), než navrženému záměru vyhovět. V územním rozhodnutí o umístění stavby bytového domu pak stanovil v souladu s § 92 odst. 1 st. z. podmínky pro další přípravu a realizaci záměru. Žalovaný nezjistil žádný nesoulad mezi činnostmi a výstupy jednotlivých odborů Magistrátu města Olomouce a jakýkoli nesoulad nezjistil ani u stanovisek jiných dotčených orgánů. K námitce, že pozemek je součástí ZPF, žalovaný uvedl, že stavební úřad posoudil žádost o umístění stavby podle § 90 st. z. a postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejný zájem podle zvláštních předpisů, tedy podle předpisů, které právě dotčeným orgánem stanoví jejich speciální právní předpis. V daném případě zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech..., zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví... Pozemek žalobce nadále zůstává ornou půdou, která bude nadále zemědělsky obhospodařována. Ke ztížení vlastnického práva žalobce žalovaný uvedl, že navrhovaná stavba je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, tedy Územním plánem sídelního útvaru města Olomouce a i s charakterem území v této lokalitě. Pozemky dotčené návrhem jsou součástí rozvojové plochy BO – bydlení městské všeobecné, ve které jsou bytové domy přípustné. Jako podklad pro posouzení žalovaný stejně jako stavební úřad Magistrátu města Olomouce sloužila územní studie "Povel Pazderna", která řeší základní koncepci dopravní obslužnosti území a prostorové regulativy zástavby. Žalobce může svůj pozemek nadále užívat a brát z něj užitky a plody. K námitce, že nebylo přihlédnuto k § 1019 a § 1020 NOZ žalovaný uvedl, že ustanovení řeší problematiku mezi vlastníky sousedních nemovitostí z pohledu občanskoprávních vztahů, kdežto stavební zákon pohlíží na stavbu z hlediska veřejnoprávního

a v tomto smyslu pak stavební úřad za součinnosti dotčených orgánů danou stavbu posuzuje. Předmětná žádost o umístění stavby byla posouzena výhradně podle stavebního zákona a předpisů souvisejících, což však neznamená, že by se tím občanský zákoník nerespektoval. K namítanému rozporu územního rozhodnutí se zákonem žalovaný zdůraznil, že bylo vydáno v souladu se skutečným stavem věcí, správní orgány zjistily řádné skutečné poměry v území. Námitky žalobce, uplatněné do územního řízení stavební úřad dostatečně vypořádal, což i patřičně odůvodnil. Žalovaný ověřil, že beze zbytku byly naplněny relevantní požadavky stavebního zákona a předpisů souvisejících, zejména vyhlášky č. 501/2006 Sb. a že předložená dokumentace odpovídá požadavkům vyhlášky č. 503/2006 Sb. K námitkám o podmínkách č. 12 a 15: podmínka č. 12 řeší počty parkovacích míst a stání, že chodník bude výškově kopírovat stávající terén. Tato podmínka naopak reaguje na obavu žalobce z přílišného navýšení okolního terénu vlivem navrhované zástavby. Podmínka č. 15 pak stanoví podmínky pro další stupeň projektové přípravy, vč. podmínky na zachování přístupu ke stávajícím nemovitostem během výstavby obytného souboru A3. Žalovaný se tak ztotožnil se stavebním úřadem, že bylo vyhověno námitce žalobce na nerušený přístup k jeho pozemku. K upuštění od místního šetření žalovaný vysvětlil, že vzhledem ke skutečnosti, že stavební úřad Magistrátu města Olomouce v dané lokalitě povoloval výstavbu předchozích staveb bytových domů, a to komplex bytových domů A1 a A2, dále realizované bytové domy na pozemcích parc. č. 944, 945 a 950 v k. ú. Povel, lze důvodně předpokládat, že poměry území jsou mu skutečně známy a tudíž byl oprávněn v souladu s § 87 odst. 1 st. z. takto postupovat. V souladu s citovaným ustanovením poskytl stavební úřad zákonnou 15denní lhůtu, do kdy mohli účastníci řízení uplatňovat námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. Pro posouzení umístění stavby je irelevantní, zda je v současné době pozemek žalobce aktivně zemědělsky obhospodařován, správní orgány musely vycházet z určení pozemku v katastru nemovitostí, kde je označen jako orná půda a zemědělsky využíván tedy být může. Stavební úřad posuzoval záměr žadatele v rozsahu § 90 st. z. K námitce žalobce, že správní orgány fakticky rozhodly také o jeho pozemku, žalovaný poukázal na to, že z hlediska ústavního práva zde kolidují dvě zákonem chráněná práva, a to právo vlastnit majetek a brát z něho užitky a plody a na druhé straně právo podnikat, které využil žadatel v žádosti o územní rozhodnutí. Stavební úřad posuzoval předmět žádosti výhradně v rozsahu, v jakém byla podána, a to podle § 90 st. z. a postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejný zájem podle zvláštních předpisů. K námitce, že územní rozhodnutí č. 107/2012 a napadené rozhodnutí jsou prakticky totožné a odůvodnění je založeno na stejném schématu a frázích, ačkoli se předmětné stavby od sebe liší a poměry v území mají odlišný charakter a že stavební úřad postupoval formálně a vůbec se nezabýval obsahem námitek a okolnostmi, žalovaný vyslovil nesouhlas. Žalovaný mohl v rámci přezkumného řízení přezkoumávat výhradně věc, která byla předmětem rozhodnutí, nikoli věci, které byly předmětem jiného řízení a rozhodnutí. Žalovaný řádně zkoumal procesní stránku řízení i vydané územní rozhodnutí a neshledal v žádné z těchto částí pochybení, které by jej opravňovalo k zásahu do vydaného územního rozhodnutí a ztotožnil se s vyjádřením žadatele, že pro průběh správního řízení platí správní řád a v dané věci speciální právní úprava, kterou je stavební zákon. Lze tedy předpokládat, že po stránce formální se mohou vydané správní akty podobat. To však neznamená, že jsou

nezákonné nebo věcně nesprávné. K námitce snížení tržní ceny pozemku žalobce vlivem realizace dané stavby žalovaný odkázal na to, že stavební úřad se s ní vypořádal zcela náležitě, když uvedl, že není jakkoliv oprávněn v předmětném řízení zkoumat tržní cenu okolních nemovitostí. Nicméně stavební úřad tuto otázku dostatečně vysvětlil na straně 10 napadeného rozhodnutí, když uvedl, že do současné ceny nemovitostí se promítá již nyní možné využití dané lokality, určené platným územním plánem. Stavební úřad uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena pravomoc a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Stavební úřad tedy správně zkoumal v souladu s § 90 st. z., zda záměr žadatele je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. K námitce vedení řízení ve prospěch developera žalovaný uvedl, že v průběhu územního řízení ani ve vydaném rozhodnutí neshledal takovou okolnost ani žádné pochybení, které by jej opravňovalo k zásahu do tohoto rozhodnutí. Je zřejmé, že stavební úřad postupoval zcela nestranně, účastníkům poskytl zákonné lhůty pro seznámení se s podklady rozhodnutí a celou věc posoudil v souladu se stavebním zákonem a předpisy souvisejícími. K záměru vytěsnit žalobce z jeho zákonem a Ústavou garantovaných vlastnických práv k pozemku, žalovaný uvedl, že se k ní nemůže vyjádřit, protože takovou námitku není schopen ani oprávněn jakkoli posuzovat. Dle § 89 odst. 4 st. z. osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b) st. z., může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. Žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu i včetně celého správního spisu řádně přezkoumal, a to v rozsahu uplatněných námitek, zkoumal zákonnost vydaného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, a v žádném z těchto neshledal jakékoli pochybení, které by jej opravňovalo k zásahu do napadeného rozhodnutí.

[5] Osoba zúčastněná na řízení se k žalobě vyjádřila odkazem na přiložené písemné stanovisko k odvolacím důvodům, které jsou totožné s žalobními body, a doplnila jej o následující argumentaci. Zabezpečení přístupu na pozemek žalobce parc. č. 441/1 k. ú. Povel nebylo třeba v územním řízení řešit, neboť tento přístup je ze sousední veřejně přístupné místní komunikace na pozemku parc. č. 431/37 téhož k. ú. a tento předmětnou umístěvanou stavbou bytového domu A3 není nikterak dotčen. Žalobce má nerušenou možnost obdělávání pozemku. Zachování přístupu k stávajícím nemovitostem i během prováděné stavby je stanovenou podmínkou č. 15 prvoinstančního rozhodnutí, to se týká i přístupu žalobce na jeho pozemek. K narušení obhospodařování pozemku žalobce nemůže dojít ani realizací podélného chodníku, neboť ten je umístěn na pozemcích parc. č. 443/1 a 443/8, když mezi chodníkem a pozemkem žalobce je pás široký 0,5 m a je zabezpečeno v podmínce č. 12 prvoinstančního rozhodnutí, že chodník bude kopírovat současný terén. Řešení odtokových poměrů včetně obav se shromažďování vody na pozemku žalobce je

zabezpečeno v podmínce č. 5 rozhodnutí správního orgánu I. stupně pro projektovou přípravu a je stanoveno, že tyto poměry nebudou výrazně změněny. Pokud jde o terénní úpravy, terén se zelení bude navazovat na okolní upravený terén, což se týká i výše již uváděného chodníku a podrobně tyto skutečnosti budou řešeny v projektové dokumentaci a ověřeny v následném řízení. Nařčení žalobce, že při povolování staveb byla použita tzv. salámová metoda, osoba zúčastněná na řízení zásadně odmítla a odkázala na to, že obytný dům A3 je součástí obytného souboru Jeremiášova – Jánského, Olomouc – Povel II – II. etapa, který je dle ÚPD součástí rozvojové plochy BO – bydlení městské všeobecné a především je řešen „Územní studií Povel Pazderna“, která řeší základní koncepci dopravní obslužnosti územní a prostorové regulativy zástavby (obsahuje vazby a rozmístění jednotlivých domů uvnitř řešeného území). V rámci souboru staveb mohou být potom stavby povolovány jednotlivě nebo společně ve skupinách, ale vždy tak, aby každou stavbu bylo možno samostatně užívat. Takto postupuje i osoba zúčastněná na řízení při organizování výstavby, neboť žádný zákon či jiný právní předpis nestanovuje ani u obytného souboru staveb postup odlišný – např. že stavby uvnitř obytného souboru by musely být umísťovány a povolovány vždy společně. Proto považuje za správný a zákonný postup ten, kdy žádost o umístění stavby obytného domu A3 při dodržení způsobu zástavby dle územní studie podala až poté, co shromáždila veškeré předpisy a zákony stanovené podklady a byl již proveden převod místní komunikace na pozemku parc. č. 441/37 na Statutární město Olomouc. Pro umístění stavby byla zpracována dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, která byla mj. doložena v souladu se stavebním zákonem a s požadavky zvláštních právních předpisů i stanovisky dotčených orgánů, které z hlediska veřejného zájmu posuzovaly jednotlivé složky životního prostředí – ochranu přírody a krajiny, ochranu ZPF, ochranu ovzduší, dále problematiku odpadů, vodní hospodářství, protipožární ochranu, veřejnou hygienu a další. Stanoviska byla v řízení posouzena, byly stanoveny podmínky pro zpracování projektové dokumentace a podle dostupných informací nebyly proti těmto stanoviskům vzneseny žádné výhrady. Podle přiloženého vyjádření osoby zúčastněné na řízení (stavebníka ve správním řízení) přístup na pozemek žalobce je po celou dobu stavby řešen podmínkami č. 12 a 15 v územním rozhodnutí a již ke dni 25. 8. 2014 byl pozemek přístupný z pozemku parc. č. 441/37, přístup je zachován a respektován, rozhodnutí se zabývá konfigurací terénu tak, aby pozemek žalobce při stavbě chodníku neutrpěl. Podmínky jsou formulovány přesně, aby byly vymahatelné a nelze je považovat za frázi či formalitu. Podmínka č. 12 se zabývá stanovením parkování vozidel a konfigurací terénu (bude kopírovat stávající terén) podél chodníku a odstupem 0,5 m severně od pozemku žalobce. Skutečnost, že úroveň 1. NP domu A3 bude v úrovni 1,5 – 2,1 m nad upraveným terénem, nemá žádný vztah či vliv k pozemku žalobce, na rozdíl od podmínky č. 12, která tento vztah řeší. Není jasné, co žalobce míní v souvislosti s odstupem chodníku 0,5 m od jeho pozemku, ale osoba zúčastněná na řízení doufá, že nehodlá pozemek obdělávat s využitím pozemků sousedních. Je zřejmé, že podmínka č. 12 nevytváří žádnou dramatickou změnu poměrů v území. Podmínka č. 15 mj. jasně stanoví zajištění stávajících přístupů ke všem okolním nemovitostem (pozemkům a stavbám), k sítím technického vybavení a požárními zařízeními, a to po celou dobu stavby, nejen pro staveništní dopravu, jak je uvedeno v odvolání. Není důvod, aby podmínka řešila obnovení plnohodnotného přístupu žalobce na pozemek

z veřejně dostupné a veřejné cesty, neboť přístup na jeho pozemek je zabezpečen z komunikace na pozemku parc. č. 441/37, která je ve správě Statutárního města Olomouce a pro veřejné užívání byla zkolaudována. Odvolací námitka, že na pozemku parc. č. 441/37 se nenachází žádná veřejná komunikace neodpovídá skutečnosti, protože nejenže na tomto pozemku byla taková komunikace povolena, ale byla i zhotovena, řádně zkolaudována pro povolený účel a smluvně předána Statutárnímu městu Olomouc, které ji provozuje. Pro užívání není směrodatné, že v katastru je pozemek dosud veden jako ostatní, jiná plocha, což je i u jiných veřejných komunikací. Tato komunikace byla řádně posouzena při povolování a kolaudaci a prokazuje způsobilost provozu na ní. Nynější přístup na pozemek žalobce je podstatně kvalitnější, než tomu bylo v dřívější době. Vlastním zjištěním ověřila osoba zúčastněná na řízení konstatování stavebního úřadu o tom, že pozemek žalobce není zemědělsky obhospodařován – je ponechán ladem a zarostlý náletovými a plevelnými rostlinami; kritiku k pozemku parc. č. 443/8 odmítla, jelikož je náležitě udržován tak, aby neobtěžoval okolí a je již vyjmut ze ZPF. Polemika o využití pozemku žalobce patří do územního plánu a územní studii, nikoli územního řízení. Naplňováním těchto dokumentů se prokazují v území oprávněné veřejné zájmy a architektonické a urbanistické hodnoty území. Stavební úřad nerozhodoval o způsobu využití pozemku žalobce, ale v širších souvislostech (územní studie) tento neopomenul. Navrhovaná stavba není v kolizi s pozemkem žalobce a pokud takové kolize dříve existovaly, byly řešeny a vyřešeny v předcházejících řízeních. Návrh na vydání předmětného územního rozhodnutí splňoval všechny zákonné náležitosti a požadavky a stavební úřad vydal rozhodnutí v souladu se zákonem. Podmínky v rozhodnutí totožné s podmínkami z předchozích rozhodnutí samy o sobě neosvědčují, že by se návrhy správní úřad nezabýval. Předmětem řízení nebyl přístup žalobce na pozemek, protože již byl zabezpečen a nebude stavbou nijak dotčen. Nikdo nemá zájem na tom, aby bránil žalobci ve vstupu na pozemek a v jeho obhospodařování.

[6] Žalobce v replice opětovně uvedl, že považuje dosavadní přístup a nahlížení problematiky ze strany správních orgánů za chybné, příliš formalistické a bez vzhledu do podstaty problému a snahy pochopit ji. Žalovaný a osoba zúčastněná na řízení odkazují na stanoviska dotčených orgánů a mapy, výkresy a formální kvóty, vše nahlíženo „od stolu“ a se závěrem, že vše je v pořádku, vytýkají žalobci aspekty a skutečnosti, se kterými neměl žalobce co do činění a nemohl je nijak ovlivnit, ať už jde o výtku, že od roku 1998 je dle územního plánu pozemek žalobce uvažován jako tzv. zelená plocha nebo že území bylo řešeno Územní studií Povel – Pazderna, či námitka, že žalobce může nadále svůj pozemek užívat nebo že dle obsahu je pozemek od roku 2012 neobdělávaný. Studie Pazderna byla vyhotovena, aniž by žalobce o ní kdokoli informoval, i když bylo zjevné, že zasáhne do práv žalobce. Situování staveb bylo zjevně provedeno tak, aby nezasahovalo na pozemek žalobce, křečovitá lokace o tom vypovídá, jakož i zakřivení chodníku podél vozovky, který pak neodpovídá požadavkům na bezpečný pohyb nevidomých osob, jak to ukládá příslušný právní předpis a norma. Všechny stavby se nachází v sousedství tak těsném, že jejich existence má vliv na pozemek žalobce. Formálně se záměr pozemku žalobce netýká, ale na místě samém se situace jeví zcela jinak. Formálně je přístup na pozemek žalobce zajištěn z veřejné komunikace

parc. č. 441/37, ale ve skutečnosti není na pozemek žádný nájezd, dopravní technika by musela přejíždět přes zasakovací pás a obrubníky (čímž by je zakrátko poničila) nebo z vozovky přes obrubník přímo na trávu (opět s poničením obrubníku nebo dopravní techniky). Přitom výškový schod na obrubníku předtím než se trávník pod jakoukoliv technikou proboří, je asi 5 – 8 cm. To dokumentují i fotografie doložené do spisu. Správní orgány ani osoba zúčastněná na řízení se právy a oprávněnými zájmy žalobce nezabývaly. Žalobce např. nechal svůj pozemek vytyčit, v červnu 2012 se konalo místní šetření za účasti Magistrátu města Olomouce, bylo prokázáno, že na část pozemku žalobce nechaly Magistrát města Olomouce nebo zúčastněná osoba navést zeminu, která podpírá chodník a zasakovací pás, ale nikdo to nevyřešil. Žalovaný sice konstatoval, že se jedná o závadný stav z hlediska nečinnosti správního orgánu I. stupně v záležitosti zahájení a provedení řízení o odstranění stavby, ale namísto toho někdo vytrhal vytyčovací kolíky a město za asistence Magistrátu města Olomouce stavbu převzalo od zúčastněné osoby „bez závad“. Přesto jde tento závadný stav paradoxně k tíži žalobce. Žalobce je alibistickým postupem správních orgánů tlačěn do pozice, že mu skutečně nezbude, než mj. pozemek skutečně obdělávat. Terénní a polní práce na pozemku s tím spojené nezbytné zplodiny, prach, hluk, aplikace hnojiv, osetí kulturních plodin, jejich chemické ošetřování, sklizeň apod., v bezprostřední blízkosti jen pár metrů od bytových domů, chodníků a zaparkovaných vozidel zřejmě teprve ověří opodstatněnost teorie správních orgánů o neomezeném přístupu žalobce na jeho pozemek a o nerušené možnosti jeho obdělávání a braní z něj plodů a užitků.

[7] Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci přezkoumal napadené rozhodnutí podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále „s. ř. s.“) v mezích žalobních bodů a při přezkoumání rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), tedy ke dni 29. 9. 2014.

[8] Ze souvisejících správních spisů k žalobním námitkám soud zjistil z rozhodnutí č. 14/2010 ze dne 5. 1. 2010, že jím byla umístěna stavba „Bytové domy A, B, C, Olomouc - Povel, ul. Jeremiášova“, a to na základě žádosti stavebníka podané dne 2. 7. 2009. Podle tehdy účinného územního plánu byla plocha 373bz17 vymezena jako plocha bydlení městského všeobecného (BO). Rozhodnutí o umístění stavby bylo doručeno veřejnou vyhláškou na úřední desku, žalobci nebylo samostatně doručováno.

[9] Z žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Obytný soubor Jeremiášova – Jánského“ soud zjistil, že osoba zúčastněná na řízení ji podala dne 16. 8. 2012. K ní dodala veškerá souhlasná stanoviska. Pozemky, na nichž se měly nacházet stavby a objekty vybavenosti, byly vyňaty ze zemědělského půdního fondu dne 13. 2. 2012 (č. I. 25 správního spisu).

[10] Dne 23. 8. 2012 bylo zahájeno územní řízení o umístění stavby „Obytný soubor Jeremiášova – Jánského, Olomouc – Povel – I. etapa“. Jednalo se o bytové domy A1, A2 a A3. Účastníci řízení o rozhodnutí byli vyzooměni veřejnou vyhláškou na úřední desce, stejně jako o změně záměru omezující umístění stavby na domy A1 a A2 (vyrozumění ze dne 25. 10. 2012), protože stavebník předložil dne 10. 10. 2012 upravenou projektovou dokumentaci, bez domu A3.

[11] Dne 1. 10. 2012 proběhlo na Magistrátu města Olomouce, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací, z iniciativy stavebníka jednání navazující na jednání vyvolané žalobcem dne 28. 6. 2012. Bylo dohodnuto, že navážka násypového tělesa bude z pozemku žalobce odstraněna a terén bude uveden do původního stavu. S opěrnou zídou žalobce nesouhlasil a trval na zachování přístupu ke svému pozemku. Žalobci byl navržen sjezd na jeho pozemek z veřejné komunikace, žalobce návrh odmítl. Správní orgán se vyjádřil k možnosti a podmínkám drobné stavby opěrné zídky (vč. smlouvy s žalobcem). Správní orgán konstatoval s podrobným odůvodněním zánik veřejné cesty spojující pozemek žalobce s ostatními pozemními komunikacemi.

[12] Dne 20. 11. 2012 podal žalobce námitku, že část stavebních objektů a infrastruktury byla vybudována neoprávněně, proti požadavkům OTP a na využívání území, umístěním stavby se tento stav ještě prohloubí. Žalobce je jakožto vlastník sousedního pozemku dotčen, ve výsledku bude znehodnocen pozemek žalobce, popřeny jeho zájmy a narušen veřejný zájem. Žalobce trval na zachování přístupu k jeho pozemku, namítal neoprávněné provedení chodníku na jeho pozemku, namítal odstupové vzdálenosti, 9 m od jeho pozemku je nedostačujících pro jakékoli budoucí záměry žalobce, pozemek žalobce bude zastíněn. Mění se odtokové poměry v území, pozemky jsou vysvahovány směrem k pozemku žalobce. Stavebník navezl na pozemek žalobce část zeminy. Opěrná zídka je na hranici pozemku. Pozemek žalobce bude neprodejný a nevyužitelný, požádal o místní šetření.

[13] Dne 10. 1. 2013 žalobce nahlédl do spisu a dne 8. 3. 2013 podal návrh na obnovu řízení (umístění stavby domu A1 a A2) jakožto opomenutý účastník řízení. Řízení o obnově řízení bylo zahájeno dne 5. 4. 2013. K námitkám žalobce se vyjádřil písemně dne 15. 4. 2013 stavebník s tím, že chodník byl realizován mimo pozemek žalobce, na jeho parcele není opěrná zídka, protože s ní nesouhlasil; okolní pozemky nejsou vysvahovány tak, že by z nich stékala voda na žalobcův pozemek; přístup k pozemku žalobce není nijak zamezen. Rozhodnutím ze dne 3. 5. 2013 byl žalobcův návrh na obnovu řízení zamítnut, protože nebyly splněny zákonné podmínky pro obnovu řízení. Žalobce byl účastníkem předmětného řízení a písemnosti mu byly v souladu s § 87 stavebního zákona účinného do 31. 12. 2012 doručovány veřejnou vyhláškou. Svá práva mohl žalobce uplatnit již v řízení o umístění stavby. Záměr stavebníka byl v souladu s územním plánem. V dalším řízení o stavebním povolení musí být dodrženo rozhodnutí o umístění stavby. Odvolání proti tomuto rozhodnutí žalovaný zamítl, neboť obnovy řízení se nemůže domáhat ten, kdo mohl důvody uplatnit v odvolacím řízení. Žalobce se o důvodech obnovy řízení dozvěděl, již v roce 2012 byl seznámen s podklady rozhodnutí.

[14] Dne 30. 11. 2012 vydal správní orgán I. stupně rozhodnutí č. 107/2012 o umístění stavby „Obytný soubor Jeremiášova – Jánského, Olomouc – Povel – I. etapa“ (domy A1 a A2) a vyhověl námitkám žalobce na zachování přístupu k jeho pozemku (přístup nebude průběhem stavby ani samotnou stavbou nijak omezen) a k odstupové vzdálenosti umísťovaných domů, která bude od domu A2 ve vzdálenosti 38,4 m.

[15] Odvolání žalobce proti tomuto rozhodnutí bylo zamítnuto, žalovaný se ztotožnil se skutkovými a právními závěry správního orgánu I. stupně. Umístění stavby navazují na předcházející výstavbu v lokalitě, přístup žalobce k jeho pozemku byl zachován, je umožněn z veřejné komunikace, ohledně odtokových poměrů stavební úřad vyhověl žalobcovým námitkám (podmínka č. 20). Záměr umístit stavbu i záměr změnit rozsah stavby byly náležitě zveřejněny nejen na úřední desce, ale i v místě stavby. Námitky nesouvisející s předmětem řízení žalovaný vyjmenoval a neposuzoval, nezákonnost rozhodnutí neshledal a potvrdil jej.

[16] K přezkumu vlastního správního řízení, které předcházelo vydání žalobou napadeného rozhodnutí, soud zjistil z žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, že stavebník požádal o umístění „Obytného souboru Jeremiášova – Jánského, Olomouc – Povel – II. etapa, bytový dům A3 včetně infrastruktury“.

[17] Dne 19. 11. 2011 a dne 13. 2. 2012 vydaly mj. odbor životního prostředí a zemědělství a dne 10. 4. 2012 odbor životního prostředí správního orgánu I. stupně ke stavbě souhlasné stanovisko. Podle koordinovaného závazného stanoviska ze dne 5. 12. 2013 souhlasil se stavbou hasičský záchranný sbor. Dne 19. 2. 2014 se stavbou souhlasil Magistrát města Olomouce, oddělení státní správy na úseku pozemních komunikací.

[18] Žalobce dne 12. 6. 2014 proti záměru vznesl námitky z důvodu zásahu do vlastnických práv, nemožnost příjezdu techniky s hmotností nad 35 t, část chodníku je na pozemku žalobce, který bude stavbou rovněž zastíněn, změny se odtokové poměry, stavba je proti veřejnému zájmu (dodržování zákonů, dobrých mravů a úcta k právům a oprávněným zájmům žalobce), stavba zatíží životní prostředí, požádal o místní šetření a zamítnutí žádosti o umístění stavby.

[19] Správní orgán I. stupně vydal dne 16. 7. 2014 pod č. 82/2014 rozhodnutí, jímž povolil umístění předmětné stavby. V podmínce č. 5 stanovil, že dešťová kanalizace DN 200 PVC bude řešena jako oddílná s částečným zasakováním pomocí vsakovacích pásů s přepadem a přes škrťací šoupě s napojením do stávající kanalizace v propojení ulic Jánského a Jeremiášova na pozemku parc. č. 451/19. V podmínce č. 15 úřad stanovil, že během stavby musí být zachován přístup k okolním nemovitostem. Tím vyhověl správní orgán žalobcově námitce. Ústní jednání stavební úřad nekonal, neboť mu byly velmi dobře známy poměry v území, vzhledem k předchozím stavbám. Chodník byl umístěn 0,5 m od pozemku žalobce, nebyl tedy postaven na jeho pozemku. Podle podmínky č. 12 bude kopírovat stávající terén. Odtokové poměry nebudou stavbou nijak změněny. Pro odvod dešťových vod byl navržen dostatečný počet vsakovacích pásů s přepadem přes škrťací šoupě s napojením na stávající jednotné kanalizace. Žalobce měl během řízení možnost se seznámit se záměrem a podklady rozhodnutí, včetně Územní studie Povel Pazderna, která komplexně stanovuje koncepci dopravní obsluhy území a prostorové regulativy zástavby – stavební a uliční čáry a výšku zástavby. Stavební úřad neshledal v řízení porušení veřejného zájmu ani trvalé škody na životním prostředí a nezvratné škody. Záměr byl v souladu s územním plánem. Řízení bylo vedeno o návrhu, úřad neměl možnost jej nijak měnit, pouze posoudit soulad se zákonem, a když jej shledal, žádost potvrdil. Ke stavbě byla dodána všechny potřebná stanoviska, která byla souhlasná, včetně kladného stanoviska Magistrátu

města Olomouce, odboru životního prostředí a kladného stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Ohledně zastínění není tato otázka regulována žádným předpisem. Navrhovaná výška domu 22 m ve vzdálenosti 8 m od pozemku žalobce severovýchodním směrem výrazně nezhorší úroveň proslunění na jeho pozemku. Chodník na pozemku parc. č. 491/1 není navrženou stavbou nijak dotčen a odtokové poměry nejsou nijak změněny. Pozemek žalobce nebude utopen. Výškové poměry namítané žalobcem se netýkají terénu, ale domu A3. Prodejnost pozemku žalobce není ukazatelem, který by byl stavební úřad před umístěním stavby na vedlejším pozemku šetřit. Povinností stavebního úřadu je v daném řízení ověřit soulad záměru se zákony, cíli a záměry územního plánování, včetně architektonických a urbanistických hodnot v území, dále s obecnými požadavky na výstavbu. Do ceny se promítá možné využití dané lokality, určené územním plánem. Protože navržená stavba nebyla v rozporu s územním plánem, nelze hovořit o negativním dopadu na okolní nemovitosti. Navržený záměr je v souladu s Územní studií Povel Pazderna. Ochrana veřejného zájmu je garantována v územně-plánovací dokumentaci a územní studií, se kterými je návrh v souladu. Podle studie není na pozemku žalobce navržena žádná stavba, ale pouze veřejné prostranství. Proto je jeho využití sporné a nejisté. Stavba je v souladu s obecnými požadavky na využívání území a obecnými požadavky na stavby.

[20] K odvolání žalobce žalovaný uvedl, že po přezkoumání věci nezjistil žádné pochybení stavebního úřadu, podklady jsou úplné, stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací, tedy územním plánem - pozemky jsou součástí rozvojové plochy BO – bydlení městské všeobecné, ve kterém jsou bytové domy přípustné. Jako podklad rozhodnutí sloužila i Územní studie Povel Pazderna, která řeší koncepci dopravní obslužnosti území a prostorové regulativy zástavby. Ke svému pozemku má žalobce zachován přístup, pozemek těsně sousedí s veřejnou pozemní komunikací. Možnost hospodaření na pozemku zůstala žalobci zachována. Vzhledem k rozměru pozemku 12 x 46 m bude mít technika o hmotnosti nad 35 t takové rozměry, že by se na pozemku žalobce ani neuplatnila. Například sklízecí stroj o průměrné hmotnosti do 20 t může mít pracovní záběr 3 – 9 m a vedle zpravidla projíždí vozidlo, které sklizenou surovinu odváží. Již z této úvahy je zřejmé, že technika do 20 t se na pozemku o šířce 20 m neuplatní. Požadavek přístupu na pozemek 549 m² tedy o ploše vhodné např. pro umístění zahrady nebo menšího rodinného domu, pro zemědělskou techniku nad 35 t není relevantní. Přesto přístup na pozemek zachovaný je, a to z pozemku parc. č. 441/37 a možnost obhospodařování pozemku je tak zachována. Podle stávající vzrostlé zeleně je patrné, že pozemek žalobce nebyl nikdy přístupný z parc. č. 491/1. Z náhledu na ortofotomapu Google z roku 2009 žalovaný zjistil, že polní cesta, jejíž existenci žalobce namítá, byla vyježděná v jiné stopě, než vede hranice pozemku č. 491/1, evidentně přístup z tohoto pozemku ani dříve neexistoval. Naopak polní cesta se před pozemkem žalobce odkláněla a ústila do ulice Jeremiášovy.

[21] Žalovaný v rozhodnutí o odvolání konstatoval, že stavební úřad povoloval komplex bytových domů A1 a A2, a proto lze důvodně přepokládat, že poměry v místě jsou mu dostatečně známy. Chodník prokazatelně vede pouze na pozemku

parc. č. 443/8 a 443/1 v k. ú. Povel, a to ve vzdálenosti 0,5 m od hranice pozemku žalobce. Chodník výškově kopíruje terén pozemku žalobce a nejbližší parkovací stání je 9 m od pozemku žalobce, od pozemku jej odděluje travnatý pás. Přístup k pozemku žalobce je zajištěn z veřejné komunikace ve vlastnictví statutárního města Olomouce, které vlastní ostatní veřejné pozemní komunikace v místě, nepřepokládá se proto žádné omezení přístupu na pozemek žalobce.

[22] K námitce na zastínění pozemku žalovaný zkoumal, zda nedojde ke zhoršení kvality prostředí. Protože stavba se nachází severovýchodně od pozemku žalobce, nelze předpokládat výrazné zhoršení stávajícího stavu oslunění, naopak vzhledem k orientaci stavby zůstane oslunění pozemku plně zachováno.

[23] Ochrana vlastníků okolních pozemků je zakotvena v § 76 odst. 2 stavebního zákona. V podmínce č. 5, nikoli 12, je uvedeno, že odtokové poměry zůstanou zachovány, jde o podmínku pro přípravu stavby. Kóta $\pm 0,0$ je vztažena k výškovému uspořádání 1. nadzemního podlaží domu a nemá souvislost s výškovou polohou k pozemku žalobce. Upravený terén plochy komunikace a parkovacích stání směrem k pozemku žalobce je pak na úrovni 2,58 m, přičemž navazující zeleň je vyvýšena o 40 cm. Upravený terén navazující zeleně je tudíž 2,1 m pod úrovní I. NP a navazuje na okolní upravený terén včetně nově navrženého chodníku při severovýchodní straně pozemku žalobce.

[24] K námitce o faktickém zbavení majetku žalovaný dále uvedl, že žalobce měl možnost se seznámit se záměrem stavby a v řízení uplatnit námitky, což učinil. Magistrát města Olomouce posoudil ochranu veřejného zájmu posouzením souladu stavby s územně plánovací dokumentací, stanoviska dotčených orgánů a požadavky na stavbu a při vypořádání námitek nijak nepochybil.

[25] Žalovaný shledal odvolací námitky žalobce jako nedůvodné. Stavební úřad jednal v souladu se zákonem, projednal teprve úplnou žádost, posoudil soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování, s územním plánem a zohlednil všechna souhlasná stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad shromáždil veškeré potřebné podklady, řádně se věcí zabýval, účastníci řízení měli možnost uplatnit své námitky, které stavební úřad v odvoláním napadeném rozhodnutí všechny vypořádal. Tak neměl stavební úřad jinou možnost, než žádosti vyhovět. V územním rozhodnutí stavebníku stanovil podmínky pro přípravu a realizaci záměru, některými z nich vyhověl námitkám žalobce. Chodník bude kopírovat stávající terén a nezmění se odtokové poměry v území. Přístup k pozemku bude žalobci zachován, jak bylo popsáno výše. Podmínky stanovené v územním rozhodnutí jsou závazné. K jiným stavbám, které nebyly předmětem rozhodování v tomto řízení, se žalovaný nevyjadřoval. Žalovaný odmítl námitku, že úřad vyhovoval vždy záměrům developera, naopak stavební úřad vystupoval nestranně a v řízení nebylo shledáno pochybení ani žádná okolnost, která by přesvědčení žalobce napovídala. Řízení proběhlo v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími předpisy. Správní orgány nepřehlédly námitky žalobce, se všemi se vypořádaly. Řízení o umístění stavby je řízením dispozičním a stavební úřad nemůže návrh žadatele nijak měnit, může mu jen vyhovět nebo ho zamítnout. Stavební úřad posoudil žádost v rozsahu, jak byla podána, a posuzoval podle předpisů, které na ni dopadají. Nedůvodná je odvolací námitka žalobce, že územní rozhodnutí č. 107/2012 a č. 82/2014 jsou prakticky

totožná, i když jde o jiné stavby. Stavební úřad se v obou věcech zabýval konkrétním předmětem řízení, obsahem žádosti. Pokud na věc dopadají stejné právní předpisy a jde o obdobnou věc, mohou se vydané správní akty podobat. Věc stavební úřad hodnotil komplexně a v souvislostech. Tržní cena okolních nemovitostí není relevantním zákonným kritériem, posuzovaným v řízení o umístění stavby. Pozemek žalobce je přístupný z parc. č. 441/37 v k. ú. Povel a není nijak omezen. Stavební úřad věc posuzoval podle stavebního zákona, což neznamená, že by nerespektoval občanský zákoník. Správní řízení proběhlo v souladu s § 2 až § 8 správního řádu.

[26] Při jednání soudu dne 28. 6. 2016 účastníci řízení zopakovali svá dosavadní vyjádření a žalobce namítl, že je zde kolize ústavních práv – developera na podnikání a vlastnického práva žalobce.

[27] V písemném vyjádření ze dne 21. 7. 2016 žalovaný uvedl, že pozemek žalobce a vedlejší veřejná komunikace jsou ve stejné úrovni, včetně zasakovacího pásu a obrubníku. To doložil dvěma fotografiemi. Žalovaný poukázal na to, že na východní straně pozemku, odkud se žalobce domáhá zpřístupnění pozemku i pro zemědělskou techniku, je vzrostlý strom, takže historicky zde příjezd na pozemek nebyl, jak dokazují přiložené fotografie a přiložené výškové zaměření terénu. Podle něho by žalobce přejížděl přes cizí pozemek a ze svahu. Příjezd z veřejné komunikace je komfortnější. Podle výškového zaměření má pozemek žalobce kótu 209.41, což je nejnižší kóta v celém území a toto zaměření pochází ještě z doby před realizací staveb bytových domů. V současné době jsou již vydána rozhodnutí o povolení podmiňujících staveb – komunikace a zpevněné plochy a dešťová kanalizace včetně zasakovacích pruhů (ze dnů 14. 3. 2016 a 14. 4. 2016). Chodník podél severní strany pozemku žalobce je umístěn 0,5 m od jeho pozemku, tj. mimo jeho pozemek, a je vyspádovaný směrem k domu A3, jak vyplývá z přiložené dokumentace, včetně příčného a podélného řezu. Obrubník chodníku na straně směrem k pozemku žalobce je zvednutý nad terén. Pozemek žalobce získal dne 23. 8. 2005, kdy bylo zřejmé, že daná lokalita bude zastavěna. Developer chtěl pozemek žalobce odkoupit za cenu dle cenové mapy, avšak žalobce požadoval odkoupení ještě dalšího pozemku.

[28] Při jednání soudu dne 20. 9. 2016 žalobce doplnil, že původní přístup k jeho pozemku existoval z parc. č. 491/1, šlo o polní, veřejnou cestu. Původně pozemek patřil pozemkovému fondu a žalobci byl převeden jako vyrovnání v rámci restitučních nároků, podmínkou byl přístup k pozemku. Původně to byla pole v jedné rovině. Dnešní svah je důsledkem staveb v minulosti, o nápravě se jedná. Žalobce nevěděl, že je plánovaná okolní výstavba. Při jednání doložené fotografie zobrazují reliéf a výškové poměry pozemku a obrubníku a to, že příjezd přes ně je nereálný.

[29] Žalovaný při jednání odkázal na svoje fotografie a zabezpečení přístupu na pozemek. Přes nerovnost 5 cm zemědělská technika přejede. Žalobce v minulosti požadoval 8 milionů Kč za pozemek svůj a další osoby, k dohodě nedošlo.

[30] Žalobce poukázal na to, že zasakovací pás je téměř po celé délce hranice s veřejnou komunikací. Žalobce nemůže strom, který není vzrostlý, svévolně pokácet, je v intravilánu. Ulice Jeremiášova byla vyvýšena o 1,2 m, ostatní stavby

jsou také výše, pozemek žalobce se utápí. Není dořešeno, co bude s pozemkem, je 8 m od stavby. Zástupce žalobce o částce 8 milionů Kč nic nevěděl, developer nabízel žalobci v roce 2010 byty jako náhradu, pak o tom mlčel. Pozemek nemá cenu orné půdy, ale spíše zastavěné plochy. I kdyby žalobce přijal nabídku vybudování sjezdu, důsledky zemědělské činnosti nebyly vzaty v úvahu.

[31] Žalovaný upřesnil, že původně měl být dům A3 delší, ale developer se s žalobcem nedohodl a změnil projekt kvůli odstupovým vzdálenostem.

[32] Soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná

[33] Podle § 76 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni vydání napadeného rozhodnutí, *každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.*

[34] Podle § 89 odst. 4 stavebního zákona *osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno.*

[35] Podle § 89 odst. 6 stavebního zákona *námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě 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.*

[36] Podle § 90 písm. e) stavebního zákona *v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*

[37] Podle § 92 odst. 2 stavebního zákona *není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90, nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.*

[38] Z citovaných ustanovení se podává, že stavební úřad nemůže vydat územní rozhodnutí, dokud nedospěje k jednoznačnému závěru, že k přímému dotčení vlastnického nebo jiného věcného práva k sousedním pozemkům vydáním územního rozhodnutí nedojde; případně dojde, avšak dotčený je tuto skutečnost z hlediska soukromoprávního nebo veřejnoprávního povinen trpět.

[39] Žalobce uplatnil námitky proti projednávanému záměru již 12. 6. 2014 (a k umístění domů A1 a A2 již dne 8. 3. 2013). V předmětné věci žalobce dne

12. 6. 2014 namítal zásah do vlastnických práv, nemožnost příjezdu na pozemek zemědělskou technikou, zastínění pozemku, umístění chodníku na pozemek žalobce, změnu odtokových poměrů, porušení zákonů, dobrých mravů a úctu k právům a chráněným zájmům žalobce, zatížení životního prostředí. Žalobce žádal místní šetření a zamítnutí žádosti o umístění stavby.

[40] Šlo o námitky ve smyslu § 89 odst. 4 stavebního zákona. Povinností stavebního úřadu a potažmo žalovaného bylo tyto námitky přezkoumat a vypořádat, zdali jsou tyto námitky nedůvodné anebo jsou důvodné a žalobce je povinen tento stav strpět a z jakého důvodu. Po provedeném dokazování úvahami a argumentací na základě výběru a aplikace relevantních právních předpisů měly správní orgány rozhodnout tak, aby přístup žalobce na pozemek byl možný a reálný, odpovídající způsobu využití pozemku a jeho charakteru coby orné půdy a jako součásti zemědělského půdního fondu, dále že nebyly porušeny požadavky na zastínění stanovené právními předpisy (pokud stanoveny jsou – což správní orgány řádně učinily), resp. že k zastínění ani nemůže dojít; dále zda je chodník umístěn na pozemku žalobce a pokud není, tak aby byl umístěn v takové vzdálenosti, aby nemohlo docházet ke vzájemným zásahům do práv účastníků řízení či dalších dotčených osob (např. působením vody a sněhu vůči pozemku žalobce a naopak, obděláváním zemědělské půdy žalobce vůči pozemku developera), příp. by ke vzájemným zásahům docházelo, ale stavební úřad by musel uvést, proč to mají účastníci řízení snášet; zda dojde ke změně odtokových poměrů a pokud ano, zda dojde k zásahu do právní sféry žalobce a developera; zda byla porušena namítaná práva a chráněné zájmy žalobce (ale i developera) podle § 1013 (imise od souseda), § 1019 (stékání vody, padání sněhu a ledu na pozemek souseda) a § 1020 (zřízení stavby v těsné blízkosti sousedova pozemku bez rozumného důvodu) občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), příp. správní orgány měly vypořádat další konkrétní námitky žalobce. Své povinnosti podle § 89 odst. 6 stavebního zákona správní orgány v dané věci plně nedostály.

[41] Žalovaný má v napadeném rozhodnutí pravdu, že stavební úřad měl posuzovat věc podle stavebního zákona. Není však pravdou, že by stavební úřad měl stavět občanský zákoník do protikladu ke stavebnímu zákonu. Mezi veřejným a soukromým právem není „čínská zeď“ (jak pravil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 22. 8. 2007, č. j. 2 As 88/2006 – 56, všechna zde citovaná rozhodnutí NSS jsou dostupná na www.nssoud.cz). Je třeba respektovat ucelenost a jednotu právního řádu. Vztah soukromého a veřejného práva je správními soudy pojmán jako vztah obecného a zvláštního práva. Z teorie veřejného práva jako zvláštního práva k „obecnému“ právu soukromému pak mj. vyplývá, že některé normy soukromého práva lze použít i ve veřejném právu tam, kde veřejnoprávní úprava chybí či je kusá a kde nelze dospět k rozumnému závěru, že absence či kusost úpravy má svůj samostatný smysl a účel.

[42] Shora citované ustanovení § 89 odst. 6 stavebního zákona spojitost soukromého práva s veřejným v dané věci přímo předvídá. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v bodě 16 a 17 svého rozsudku ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 – 36, *toto* (pozn. zdejšího soudu § 114 odst. 3 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2011) *ustanovení tak zakládalo povinnost stavebního úřadu*

zabývat se i námitkou občanskoprávní povahy, a pokud nedošlo ohledně takové námítky k dohodě, učinit si o ní úsudek (podstata citované právní úpravy zůstává stejná i v současnosti). Úsudek si přitom stavební úřad jakožto orgán veřejné moci nemůže činit volně, nýbrž jen na základě skutkových zjištění a v souladu se zákonnou úpravou, v tomto případě s občanským zákoníkem. Pokud jde o skutková zjištění, stavební úřad má podle § 3 správního řádu povinnost zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nelze však přehlížet, že řešení „čistých“ občanskoprávních námitek ve stavebním řízení se svou podstatou blíží soudnímu rozhodování v občanskoprávním sporu. Proto není namístě klást na bedra správního orgánu povinnost zjišťovat skutkový stav jen na základě pouhých tvrzení dotčeného účastníka řízení v takovém rozsahu, jaký si vyžaduje posouzení souladu stavby s veřejnoprávními požadavky. Za rozumný lze označit požadavek, aby účastník vznášející občanskoprávní námitku důkazně podložil svá tvrzení alespoň do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti o tom, zda stavba způsobuje (příp. bude způsobovat) obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv (přiměřeně lze odkázat na důkazní standard ve sporných řízeních podle § 141 odst. 4 správního řádu). Podaří-li se vlastníkově sousední nemovitosti objektivně vyvolat popsané pochybnosti na straně stavebního úřadu, přesouvá se důkazní břemeno, tedy povinnost prokázat, že k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům nedochází (příp. nebude odcházet) na stavebníka, který usiluje o zpětnou legalizaci své stavby.

[43] Ke klíčové námitce znemožnění přístupu či příjezdu na pozemek zemědělskou technikou správní orgán I. stupně uvedl, že vyhověl žalobcově námitce ve správním řízení tím, že v podmínce č. 15 v rozhodnutí o umístění stavby stanovil podmínku, že během stavby musí být zachován přístup k okolním pozemkům. Žalovaný pak v rozhodnutí o odvolání uvedl, že žalobce má zachován přístup k pozemku z veřejné komunikace (parc. č. 441/37). Možnost obhospodařování pozemku zemědělskou technikou zůstala zachována, technika nad 35 t nemá na pozemku o rozměrech 46 x 12 m místo. Z pozemku parc. č. 491/1 přístup nikdy nebyl, vypovídá o tom vzrostlá zeleň. Historicky se polní cesta před pozemkem žalobce odkláněla a ústila do ulice Jeremiášovy.

[44] Dokazováním soud zjistil z historických map ze serveru google.cz a mapy.cz, že v roce 2006 byl pozemek žalobce (který dle výpisu z katastru nemovitostí a shodných tvrzení účastníků řízení žalobce nabyl v roce 2005) součástí obdělávaného rozlehlého lánu. Pozemek žalobce byl přístupný z polní cesty z jižní stany. Tato cesta se odkláněla na východ před pozemkem žalobce a ústila na východ do Jeremiášovy ulice, jak uvedl žalovaný v napadeném rozhodnutí. Jak vyplynulo z dokazování soudu, v roce 2012 byl pak pozemek přístupný z polní cesty vedoucí ze severozápadu či severu z obdělávaného lánu; tato polní cesta vedla šikmo (diagonálně) přes žalobcův pozemek.

[45] Při jednání soudu žalovaný namítal, že žalobce může přijet na pozemek z veřejné komunikace na parc. č. 441/37 a může malou zemědělskou technikou přejet obrubník nebo vsakovací pás; město nabízelo žalobci vybudování nájezdu na pozemek, to žalobce odmítl. To bylo prokázáno mj. i dopisem primátora statutárního města Olomouce ze dne 15. 1. 2006 a ze dne 18. 5. 2015 a záznamem o jednání

konaném na Magistrátu města Olomouce za účasti osoby zúčastněné na řízení dne 29. 3. 2016, které byly čteny dne 28. 6. 2016 soudem jako důkaz a bylo z nich zjištěno pro dobu do vydání napadeného rozhodnutí, že k dohodě o nájezdu na pozemek z veřejné komunikace a nad rámec přezkoumání napadeného rozhodnutí, že k dohodě nedošlo ani v následujícím období. To potvrdil žalobce i výslovným vyjádřením při jednání soudu. Žalobce namítl, že malá zemědělská technika obrubník o výšce 7 cm nepřejede, poničí kola, u obrubníku při křižovatce s ulicí Jánského a Jeremiášovou, tj. v jediném prostoru mimo zasakovací pás je na pozemku žalobce navíc vyústění kanalizace.

[46] Mezi účastníky řízení bylo nesporné, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a jde o ornou půdu. Příjezd zemědělské techniky není možný z východní strany o délce 12 m (parc. č. 491/1), jelikož je zde vzrostlý strom a rozvodná skříň. Příjezd není možný ani ze západní strany (parc. č. 441/60), neboť jde o parkoviště, uzavřené vjezdovou závorou. Ze severní (severovýchodní) strany pozemku žalobce o délce 46 m příjezd umístěním předmětné stavby (bytový dům A3) nebude možný, neboť spolu se stavbou po celé délce pozemku žalobce byl umístěn chodník, a to 0,5 m od hranice pozemku žalobce. Dokazováním přílohami k vyjádření žalovaného ze dne 21. 7. 2016 bylo zjištěno, že obrubník chodníku ze strany pozemku žalobce je vysoký 7 cm, což znamená, že není v rovině s pozemkem žalobce. Jinými slovy, 50 cm od pozemku žalobce je ze severní strany překážka např. pro příjezd malé zemědělské techniky, sekačky ap.

[47] Provedeným dokazováním bylo osvědčeno, že na opačné (jižní) straně je obrubník na hranici pozemku žalobce parc. č. 441/1 a veřejné komunikace parc. č. 441/37 v některých místech podle fotografií 7 cm nad úrovní pozemku žalobce. To bylo prokázáno fotografiemi doloženými žalobcem při jednání soudu dne 20. 9. 2016 (přílohy C) a fotografiemi přiloženými k žalobě. Z fotografií předloženými žalovaným k vyjádření ze dne 21. 7. 2016 výškový rozdíl není viditelný, což je dáno tím, že jsou zde zobrazeny jiné části a hranice pozemku – z předmětné jižní hranice pouze zasakovací pás. Výškový rozdíl je patrný pouze částečně z fotografií se stromem a chodníkem (přílohy 10). Sám žalovaný při jednání soudu připustil, že pěticentimetrový schod zemědělská technika přejede. Vyjmenovanými důkazy a tvrzeními bylo vyvráceno tvrzení žalovaného, že pozemek žalobce je v rovině s veřejnou komunikací na parc. č. 441/37.

[48] Podstatné v daném případě je, že předchozími umístěními staveb nebyl dokončen stav, kdy byl žalobci fakticky zamezen účinný přístup na jeho pozemek zemědělskou technikou. K znepřístupnění („uzamčení“ efektivního přístupu) k pozemku dojde až umístěním poslední, předmětné stavby bytového domu A3 v souzené věci, a to vybudováním chodníku v těsné blízkosti pozemku žalobce.

[49] Správní orgán I. stupně se vypořádal s námitkou přístupu na pozemek tak, že určil podmínku přístupu na pozemek během stavby a dále uvedl, že pozemek žalobce je přístupný z veřejné komunikace na parc. č. 441/37 ve vlastnictví města, že pozemek o velikosti 549 m² (šířka 12 m a délka 45 m) nebude jistě obděláván technikou nad 35 t a že pozemek leží nyní ladem. Žalovaný uvážil, že větší zemědělská technika se na pozemku žalobce neuplatní a menší technika může přejet přes obrubník a vsakovací pás. Soud se s touto úvahou neztotožnil. Správní

orgány nemohou po žalobci spravedlivě požadovat, aby přejížděl zemědělskou technikou přes obrubníky, které by tak poškozoval a mohlo by dojít i k poškození menších zemědělských strojů, sekaček apod., což je obecně známo. Přitom nejde o nájezdové obrubníky, jak bylo osvědčeno dokazováním fotografiemi. Vybudovaný zasakovací pás a obrubník nejsou určeny k přejíždění, ale naopak k ohraničení pozemku. K jízdě jsou určeny pozemní komunikace a k přejezdu technicky způsobilé vybudované nájezdy. Provedeným dokazováním (zejména fotografiemi předloženými oběma účastníky řízení) bylo postaveno najisto, že pozemek žalobce není s veřejnou komunikací na parc. č. 441/37 v jedné rovině. Je třeba, aby žalobce měl zachovaný anebo nově vytvořený přístup k pozemku tak, aby jej mohl účinně využít.

[50] K odtokovým poměrům soud konstatuje, že ačkoliv správní orgány uvedly bez dalšího, že se umístěním bytového domu včetně infrastruktury nezmění, soud k takovému jednoznačnému závěru nedospěl. Ze tří stran je pozemek žalobce ohraničen betonovými obrubníky a umístěním chodníku ze severní strany pozemku žalobce dojde k uzamčení celé jeho plochy betonovými prvky. V soudním řízení bylo prokázáno přílohami k vyjádření žalovaného ze dne 21. 7. 2016, že některé části pozemku žalobce jsou nejméně o 40 cm níže než jeho hranice, jak potvrdil u jednání soudu i žalovaný (srov. např. kóty 209.41 a 209.94 podle citovaných příloh). Sám žalovaný poukázal u soudu na to, že z parc. č. 491/1 by jel žalobce ze svahu. Nutně již tímto došlo ke změně odtokových podmínek, což správní orgány ve svých úvahách nijak nezohlednily. V dalším řízení je třeba tuto otázku vypořádat a postavit najisto anebo tak, aby o zjištěném skutkovém stavu nebyly důvodné pochybnosti (k „podmáčení“ srov. případně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 – 36).

[51] Z výroku rozhodnutí správního orgánu I. stupně ze dne 1. 6. 2015, č. j. SMOL/073027/2015/OZP/VH/Sko, soud zjistil, že osobě zúčastněné na řízení bylo k předmětné stavbě vydáno povolení k nakládání s povrchovými vodami – k jejich akumulaci na pozemcích parc. č. 416/33, parc. č. 443/4, parc. č. 491/1 a parc. č. 443/8 v k. ú. Povel, obec Olomouc. Dvě posledně jmenované parcely přímo obepínají pozemek žalobce ze severní a východní strany. Parcela č. 416/33 pak vede podél úzké parcely (cesty) parc. č. 491/1. Citované rozhodnutí svědčí o významu otázky podmáčení a stékání povrchových vod, když žalovaný potvrdil u jednání a z přiložené dokumentace vyplynula skutečnost, že pozemek žalobce je položen v některých částech nejméně o 40 cm níže než okolní pozemky.

[52] K výškovým poměrům ve vztahu k pozemku žalobce soud poukazuje na to, že samotným umístěním bytového domu A3 a související infrastruktury, zejména chodníku podél severní strany pozemku žalobce, podle projektové dokumentace nedojde ke změně výškových poměrů, jak správně uvedl žalovaný. Pokud došlo v souvislosti s umístěním předchozích staveb ke změnám ve výškových poměrech pozemku žalobce, nemůže soud v tomto řízení tuto otázku posuzovat, neboť nebyla předmětem řízení. Avšak vzhledem k nutnosti posoudit celou věc komplexně je třeba posoudit důsledek umístění poslední z okolních staveb včetně její infrastruktury (především chodníku) na možné podmáčení pozemku. Pokud by došlo umístěním předmětné stavby ke změně výškových poměrů (například k „utopení“ pozemku žalobce, jak tvrdil), je třeba, aby žalobce toto svoje tvrzení vznesl ve správním řízení

alespoň tak, aby o této otázce vyvstaly u stavebního úřadu důvodné pochybnosti (pokud své tvrzení přímo neprokáže). Pro úplnost soud dodává, že tato otázka by byla bezpředmětná anebo posuzovaná za jiných skutkových okolností v případě, že bude jakožto infrastruktura zbudován příjezd na pozemek žalobce ze severní strany (v místě umísťovaného chodníku).

[53] K žalobní námitce proti etapizaci soud poukazuje na § 140 odst. 1 a 2 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb. ve znění účinném ke dni vydání napadeného rozhodnutí), podle kterého vede správní orgán společné řízení věcně souvisejících řízení nebo otázek. Pokud v daném případě správní orgány umísťovaly jednotlivé stavby celého komplexu po částech, je třeba, aby vzaly v posuzovaném řízení v úvahu důsledek takové etapizace, tedy „obklíčení“ pozemku žalobce jednotlivými stavbami a přístup k jeho pozemku, a to zejména umístěním poslední stavby a související infrastruktury - chodníku. Podle konstantní judikatury ve stavebních věcech soudy požadují společné posouzení stavby či souboru staveb jako funkční celek bez ohledu na to, co je primárně předmětem řízení (srov. např. bod 12 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014 – 36). Vést řízení odděleně možné je, společné řízení není jednoznačně povinnost, avšak k závěru, že je třeba vést společné řízení anebo i naopak, mohou vést závažné důvody; vedení oddělených řízení bude klást na stavební úřad vyšší nároky ohledně zjištění práv všech účastníků, jejichž porušení je možné mu zpětně vytknout (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2011, č. j. 9 As 5/2011 – 171).

[54] Jak vyplynulo z provedeného dokazování a celého soudního řízení, v daném případě byla důvodná námitka, že stavební úřad měl učinit místní šetření, aby zjistil skutkový stav, o němž nebudou důvodné pochybnosti (§ 3 a § 50 a násl. správního řádu). Nejistil-li správní orgán dostatečné podklady v písemné podobě (včetně zajištění relevantních fotografií a map) a nevyhodnotil-li je tak, aby postavil skutkový stav najisto, resp. aby byl zjištěn tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti, byl povinen šetření v místě uskutečnit a nemohl uzavřít, že má dobrou znalost poměrů v území. Stavební úřad je povinen zjistit všechny okolnosti potřebné k vypořádání námitek a k ochraně práv účastníků řízení; stavební úřad se musí vypořádat s řádně vznesenými námitkami, o nichž se účastníci nedohodli. Je nepřijatelné, aby tyto rozpory vyřešil tak, že plně přijme stanovisko žadatele, aniž by věc sám posoudil (shodně bod 21 a 23 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2015, č. j. 8 As 41/2014 – 40).

[55] Chodník umísťovaný napadeným rozhodnutím není umístěn na pozemku žalobce, jak osvědčuje projektová dokumentace ve správním spise. Chodník na parc. č. 491/1 v k. ú. Povel byl umísťován v jiném řízení, a proto se k jeho poloze nemůže soud v souzené věci vyjádřit. Žalobce by se v případě umístění stavby na jeho pozemku bez jeho souhlasu musel domáhat nápravy jinými právními prostředky.

[56] Vzhledem k výše uvedenému a z toho vyplývající procesní situace se soud ostatními námitkami nemohl zabývat a z důvodu nadbytečnosti neprovedl další navrhované důkazy.

[57] Závěrem soud rekapituluje, že umístěním stavby se řeší poměry v území. V posuzovaném případě nebyly řízením a napadeným rozhodnutím vyřešeny poměry v území, zejména efektivní přístup žalobce na pozemek příslušnou zemědělskou technikou, nebyl řádně zjištěn skutkový stav a nebyly řádně vypořádány soukromoprávní námitky žalobce (především ohledně míry imisí a odtokových poměrů). Proto soud napadené rozhodnutí podle § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. pro vady řízení z důvodu nesprávného zjištění skutkového stavu zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

[58] V dalším řízení správní orgány vyřeší poměry v území tak, aby zjistily řádně skutkový stav a vypořádaly přezkoumatelným způsobem námitky žalobce ohledně přístupu na pozemek, imisí a odtokových poměrů. Závazným právním názorem soudu je žalovaný podle § 78 odst. 5 s. ř. s. vázán.

[59] Jelikož žalobce měl ve věci plný úspěch, soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. uložil žalovanému zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v celkové výši 20.456 Kč. Náhrada nákladů řízení se skládá z částky 4.000 Kč za zaplacený soudní poplatek; z odměny za čtyři úkony právní služby po 3.100 Kč podle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátního tarifu), tj. za převzetí věci, podání žaloby a účast na dvou jednáních soudu; z částky čtyřikrát 300 Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu a z částky 2.856 Kč odpovídající 21 % daně z přidané hodnoty z výše uvedených částek kromě soudního poplatku (tj. z částky 13.600 Kč).

P o u č e n í :

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 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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Olomouci dne 20. 9. 2016

Za správnost vyhotovení:
Ing. Petra Rýparová

JUDr. Martina Radkova, Ph.D., v. r.
předsedkyně senátu