



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Milana Podhrázkého a soudců Mgr. Ing. Petra Šuránka a Mgr. Jana Čížka v právní věci **žalobkyně Ing. D. G.**, nar. . . , bytem S., M. B., zastoupené Mgr. Janou Holcovou, advokátkou se sídlem Hradešínská 2362/29, Praha 10, proti **žalovanému Krajskému úřadu Středočeského kraje** se sídlem Zborovská 11, Praha 5, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 10. 2013, č. j. 154392/2013/KUSK,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 10. 2013, č. j. 154392/2013/KUSK, **se zrušuje** a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení částku **17.580,50 Kč** k rukám její zástupkyně Mgr. Jany Holcové, advokátky se sídlem Hradešínská 2362/29, Praha 10, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) podanou u Městského soudu v Praze dne 2. 1. 2014 se původní žalobci a) Ing. P. K. a b) Ing. E. K. domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 10. 2013, č. j. 154392/2013/KUSK, jímž bylo zamítnuto jejich společné odvolání a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Mnichovo Hradiště (dále jen „stavební úřad“) ze dne 8. 7. 2013, č. j. VŽP/8007/2012-17-S0. Tímto rozhodnutím stavební úřad rozhodl o umístění stavby rodinného domu na pozemku p. č. v k.ú. Sychrov nad Jizerou a o změně

územního rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 18. 5. 2006, č. j. VŽP-5701/2006-176-Řev-6 (dále též „územní rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006“), která spočívá v „*použití ploché střechy a s tím související krytiny; mírně odlišném řešení oplocení pozemku (výška podezdívky, materiál); dílčím nedodržení uliční čáry 6 m s ohledem na individuální řešení objektu a možností jeho umístění na pozemku*“.

Městský soud v Praze usnesením ze dne 9. 1. 2014, č. j. 9 A 2/2014 -19, věc postoupil Krajskému soudu v Praze jako soudu místně příslušnému. Krajský soud v Praze usnesením ze dne 24. 4. 2014, č. j. 48 A 7/2014-40, zastavil řízení o žalobě ve vztahu k původní žalobkyni b) z důvodu nezaplacení soudního poplatku.

Podáním ze dne 4. 3. 2016 navrhl původní žalobce a) aby soud rozhodl, že na straně žalobce bude v řízení pokračováno s žalobkyní. Jako důvod uvedl, že v průběhu řízení před soudem došlo k převodu vlastnického práva k nemovitostem, o něž opírá dotčení na svých právech. Žalobkyně vyslovila se vstupem do řízení souhlas. Soud proto usnesením ze dne 7. 3. 2016, č. j. 48 A 7/2016- 77, návrhu na vstup žalobkyně do řízení vyhověl.

Žaloba obsahuje celkem šest žalobních bodů. V rámci prvního žalobkyně namítá, že se žalovaný nezabýval otázkou, zda původní územní rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006 nepozbylo platnosti uplynutím dvouleté lhůty. Pokud by tomu tak bylo, bylo by napadené rozhodnutí nicotné. V druhém žalobním bodu namítá, že rozhodnutí žalovaného je v rozporu s § 90 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „stavební zákon“) a s platným územním plánem města Mnichovo Hradiště. Podle regulativů funkčního využití území nelze na předmětném pozemku postavit stavbu, která by svým architektonickým ztvárněním porušila charakter stávající zástavby. Pro stávající zástavbu jsou určující zásady barevného provedení a sklonu střech, jakož i pravidla pro umístění staveb na pozemcích vytvářející „vnitrobloky“. Předmětná stavba tento jednotný ráz zástavby navazující na zámecký areál zámku Mnichovo Hradiště narušuje. Žalobkyně namítá, že žalovaný nehodnotil urbanistické charakteristiky a znaky, které vykazuje stávající zástavba, a nesrovnal je se záměrem stavby, což představuje překročení mezí správního uvážení a porušení zásad správního řízení. V rámci třetího žalobního bodu původní žalobkyně namítá, že rozhodnutím o umístění stavby dojde ke zhoršení oslunění zahrady a terasy, jakož i k omezení výhledu, neboť ze zahrady bude výhled do 6,445 m vysoké betonové zdi. Žalobkyně nesouhlasí se závěrem, že zastínění nepřesáhne míru přiměřenou a poukazuje na to, že pozemek, na němž má být stavba umístěna, není sousedními nemovitostmi zastíněn vůbec. Lze-li stavbu tedy na něm umístit tak, aby k zastínění sousedních nemovitostí došlo jen v minimální míře, pak takové umístění představuje míru obvyklou a přiměřenou poměrům. Navíc žalovaný pouze převzal závěry zpracovatele studie zastínění a zatížil tak své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti anebo nezákonnosti. Žalobkyně dále nesouhlasí se závěrem žalovaného, že námitka zastínění je námitkou občanskoprávní povahy, o níž není stavební úřad kompetentní rozhodovat. Jako čtvrtý žalobní bod namítá, že stavební úřad pochybil tím, že vyzval žadatele, aby dopracoval architektonické řešení stavby v souladu s vyjádřením architekta města Mnichovo Hradiště Ing. arch. Č., ačkoliv tento architekt nebyl účastníkem řízení ani dotčeným orgánem. Tím byla protežována role města jako účastníka řízení. Žalovaný naopak nevzal v úvahu posudek Ing. arch. J. Š., bývalého architekta města Mnichovo Hradiště, který dospěl k závěru, že stavba je v hrubém rozporu s dosud platným

územním rozhodnutím. V rámci pátého žalobního bodu žalobkyně namítá, že stavební úřad postupoval v rozporu se zákonem a územním plánem. Odůvodnění rozhodnutí žalovaného na straně 6 poslední odstavec a na straně 7 první odstavec je totiž proti smyslu zákona, neboť zákonodárce neměl na mysli pouze provizorní objekty a plechové dílny a uvedl pouze demonstrativní výčet nepřipustných staveb. Za nesprávný považuje žalobkyně také názor žalovaného, podle něhož posouzení podle § 90 písm. b) stavebního zákona nastává zejména v případě, kdy není v území vydána či schválena územně plánovací dokumentace. Dále žalobkyně namítá, že závěr žalovaného, že stavba svým pojetím nijak zvlášť nenaruší stávající ani budoucí zástavbu, není řádně odůvodněn. Podle žalobkyně stavba ovlivní budoucí zástavbu v dané lokalitě, neboť umožní schválit v lokalitě i další nevhodné stavby. Dále uvedla, že pojem rodinný dům užitý v územním plánu je příliš obecný a nelze bez konkretizace rozhodnout o jeho povolení. Zamýšlenou stavbu je třeba posuzovat individuálně. Je rovněž nepřipustné argumentovat tím, že si původní žalobci měli střežit svá práva v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a měli se zasadit se o takovou formu výstavby, která by pro ně byla přijatelnou. V rámci šestého žalobního bodu žalobkyně namítá, že výkon práv žadatelů je v rozporu s dobrými mravy, neboť si při koupi pozemku museli být vědomi skutečnosti, že navrhovaná stavba je svým architektonickým pojetím pro danou lokalitu nevhodná. Žalovaný měl k této skutečnosti přihlídnout a neměl umožnit, aby bylo zasaženo do již nabytých práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě uvedl k prvnímu žalobnímu bodu, že územní rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006, jež bylo vydáno pro umístění 27 rodinných domů, bylo zkonsumováno, jelikož na jeho základě byla vydána stavební povolení pro stavby jiných rodinných domů v dané lokalitě. K namítanému rozporu rozhodnutí žalovaného s § 90 písm. b) stavebního zákona a územním plánem města Mnichovo Hradiště žalovaný uvedl, že územní plán specifikuje jednotlivé plochy a k nim stanovuje určité podmínky pro využití těchto ploch. Stavební úřad se zabýval charakterem území z hledisek stanovených územním plánem, když uvedl, že osázením střechy extenzivní zelení bude elementárně dodržena původní snaha o aplikaci zahradního města a vzhledem k výškovému rozložení základních hmot nedojde ani k narušení celkového pohledu na lokalitu od zámku nebo opačně. Správní úvaha stavebního úřadu odpovídá požadavkům hlavního funkčního využitím lokality. Žadatelé jako podklad pro rozhodnutí doložili souhlas architekta města Mnichovo Hradiště, který sice není účastníkem řízení, ale lze k jeho vyjádření přihlídnout, jelikož je zaměstnancem města, které stanovuje míru regulace svého správního území. K třetímu žalobnímu bodu uvedl, že se námitkou zastínění pozemku zabýval stavební úřad. Mezi žadateli a žalobcem nedošlo ke shodě, a proto vyhodnotil námitku v souladu s obecnými požadavky na výstavbu a technickými normami. K čtvrtému žalobnímu bodu uvedl, že žalobci předložili fotokopie posudku bývalého architekta města Mnichovo Hradiště Ing. arch. J. Š. a vyjádření nezávislého architekta Ing. arch. J. M.. Stavební úřad se v odůvodnění svého rozhodnutí zabýval těmito podklady a obě vyjádření zmiňuje v odůvodnění svého rozhodnutí. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že by se těmito vyjádřeními nezabýval.

V replice žalobkyně mj. uvádí, že je třeba zkoumat soulad záměru se všemi zákonem chráněnými zájmy. Nedostatky územního plánu musejí být korigovány stavebním úřadem, a to jeho aktivním zjištěním hodnot v území a jejich vyhodnocením ve vztahu k zamýšlené stavbě. V této souvislosti poukázala žalobkyně na závěry vyslovené v rozsudku Městského

soudu v Praze ze dne 12. 5. 2011, č. j. 11 Ca 339/2009-69, podle něhož se stavební úřad musí zabývat i architektonickým řešením umísťované stavby a jejím začleněním do lokality.

Z obsahu předloženého správního spisu soud zjistil, že stavební úřad rozhodnutím ze dne 18. 5. 2006, č. j. VŽP-5701/2009-176-Řev-6, rozhodl o umístění stavby 27 rodinných domů a souvisejících objektů v k. ú. Sychrov nad Jizerou a k. ú. Mnichovo Hradiště. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 15. 6. 2006. Z podmínek uvedených v původním územním rozhodnutí pod č. 2 až č. 5 vyplývá, že na pozemcích lze umístit jen přízemní rodinné domy o nepravidelném půdorysu L či T s využitím podkroví zastřešených sedlovou, polovalbovou nebo valbovou střechou s krytinou z cihlově červených tašek. V podmínkách byla stanovena minimální odstupová vzdálenost mezi domy na 7 m, výška hřebene střechy 8,5 m, a uliční čára ve vzdálenosti 6 m od přístupové komunikace.

Vlastníci nemovitosti (dále jen „žadatelé“) podali dne 17. 7. 2012 žádost o změnu vydaného územního rozhodnutí v části týkající se umístění rodinného domu na pozemku p. č. v k. ú. Sychrov nad Jizerou. Dožadovali se změny spočívající v použití ploché střechy a s tím související krytiny, v odlišném řešení oplocení pozemku (výška podezdívky, materiál) a dílčím nedodržení uliční čáry s ohledem na individuální řešení objektu a možností jeho umístění na pozemku.

Původní žalobci uplatnili námitky proti záměru v písemném podání ze dne 17. 9. 2012, které následně s ohledem na úpravu projektové dokumentace doplnili podáními z 19. 12. 2012 a 11. 6. 2013. Namítli, že by stavbou došlo k nepřiměřenému zastínění jejich pozemku v denní době od 13.00 hod., že stavba je v rozporu s architektonickým rázem lokality, neboť plochá střecha a ohrazení plnou zdí nerespektují okolí, a že rušivě působí i nedodržení uliční čáry. Změna je v rozporu s územním plánem, který pro danou lokalitu stanoví zákaz staveb, které by svým architektonickým ztvárněním porušily charakter stávající zástavby. Podle jejich názoru architekt města Ing. arch. Č. rezignoval na rozdíl od předchozího architekta města Ing. arch. Š. na úsilí o zachování architektonického stylu lokality. Dále namítli, že stavbou jim bude omezen výhled do okolní zeleně bariérou domu ve výšce 3,5 - 6,5 m. Původní žalobci předložili stavebnímu úřadu také kopie vyjádření bývalého architekta města Ing. arch. Š. a Ing. arch. M., kteří mj. shodně poukázali na nesoulad záměru s dosavadní výstavbou a na to, že by změnou územního plánu mohl být vytvořen precedens způsobující živelnost budoucí výstavby.

Rozhodnutím ze dne 8. 7. 2013, č. j. VŽP/8007/2012-17-S0, rozhodl stavební úřad o změně původního územního rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006. Tímto rozhodnutím byly změněny podmínky č. 2 až 5 stanovené v územním rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006 a bylo rozhodnuto o umístění stavby rodinného domu se dvěma nadzemními podlažími s krytým garážovým stáním, zastřešenou terasou a skladem o půdorysném tvaru L. Stavba je navržena jako stavba s plochými střechami ve dvou úrovních s výškou 6,445 m a 3,320 m nad úrovní podlahy v 1. NP. Na nižší střechě je navrženo pokrytí extenzivní zelení s pergolou. V odůvodnění rozhodnutí se stavební úřad zabýval nejprve otázkou, zda stavba svým architektonickým ztvárněním ruší charakter stávající zástavby. V této souvislosti poukázal na obsah vyjádření Ing. arch. Š. a Ing. arch. M. a konstatoval, že architekt města Ing. arch. Č. vyslovil se stavbou souhlas. Stavební úřad konstatoval, že účelem limitů stanovených v územním rozhodnutí ze

dne 18. 5. 2006 bylo vytvoření kompaktní zástavby zohledňující blízkost zámku Mnichovo Hradiště a zásah do jeho ochranného pásma. Ke dni podání žádosti již bylo v místě 15 z 27 domů, jejichž koncepce se přizpůsobila nastaveným limitům. Stavební úřad konstatoval, že stavba svým architektonickým pojetím nijak zvlášť nenaruší stávající zástavbu ani neovlivní zástavbu budoucí. Budou-li dodrženy předpoklady osázení střechy extenzivní zelení, jejímž podpůrným prostředkem bude i pergola, bude elementárně dodržena původní snaha o aplikaci teorie zahradního města a vzhledem k výškovému rozčlenění základních hmot nedojde ani k narušení celkového pohledu na lokalitu zámku. Přitom poukázal i na skutečnost, že obec dospěla k závěru, že záměr splňuje podmínku zachování „kultivovaného prostředí pro všechny stavebníky rovnoměrně“. Pokud jde o námitku týkající se zastínění okolních pozemků, stavební úřad poukázal na závěry studie zastínění předložené stavebníky, z níž vyplývá, že navrhovanou stavbou budou okolní stavby zastíněny zcela výjimečně v zimních měsících a okolní pozemky v téže době max. do 1/3 plochy. Stavební úřad vložil do odůvodnění i tabulku obsahující údaje dokládající, že byly splněny požadavky na vzájemné odstupy staveb vyplývající z § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších změn (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), požadavky na proslunění podle § 11 a § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“) a technické normy upravující proslunění obytných místností a oslunění pozemků. Umístěním stavby podle stavebního úřadu nedošlo k nadměrnému zastínění zahrad nebo stavbu nad míru přiměřenou.

Původní žalobci podali proti rozhodnutí stavebního úřadu o změně územního rozhodnutí odvolání, v němž uvedli obsahově shodné důvody, jako v námitkách uplatněných v řízení před stavebním úřadem.

Žalovaný napadeným rozhodnutím ze dne 30. 10. 2013 zamítl odvolání původních žalobců a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 8. 7. 2013. V odůvodnění uvedl, že urbanistickou koncepci obce, vymezení zastavěného území a prostorového uspořádání stanoví územní plán obce, který může případně pro některou z vymezených ploch nebo koridorů stanovit podmínku rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu, což se však v daném případě nestalo. Předmětný pozemek se nachází v lokalitě, která je podle územního plánu města Mnichovo Hradiště určena k zástavbě typu bydlení městského typu nízkopodlažní – individuální. Pro tuto lokalitu jsou stanoveny pouze obecné podmínky, které záměr splňuje. Územní plán neobsahuje podmínku souladu záměru s charakterem a strukturou zástavby, ani podmínku zpracování regulačního plánu či územní studie. Pokud jde o namítané porušení bodu c. regulativu funkčního využití území, který stanoví zákaz staveb, které by svým architektonickým ztvárněním porušily charakter stávající zástavby (provizorní objekty, plechové dílny apod.), žalovaný konstatoval, že tato podmínka nesměruje k stavbám rodinných domů, nýbrž ke stavbám netypickým pro danou plochu, které mohou být doplňkovými stavbami. Touto námitkou se však zabýval v kontextu s hodnocením souladu záměru s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot podle § 90 písm. b) stavebního zákona. V této souvislosti vyjádřil souhlas se závěrem stavebního úřadu, podle něhož záměr odpovídá požadavkům územního plánu ve smyslu § 90 písm. a) stavebního zákona. Posouzení souladu záměru s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot podle § 90 písm. b) stavebního zákona nastává zejména v případě, že nebyla schválena územně plánovací dokumentace. Pokud byla

vydána, posuzuje stavební úřad zejména soulad záměru s touto dokumentací, která zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování. Zpříšňující podmínky nad rámec cílů a úkolů územního plánování nemohou být důvodem pro zamítnutí žádosti. Žadatelé podle žalovaného postupovali nad rámec povinností stanovených stavebním zákonem, pokud se snažili vyhovět připomínkám architekta města, neboť jeho souhlas není podmínkou pro schválení záměru. Žalovaný se dále ztotožnil se závěrem stavebního úřadu, že záměr nijak zvlášť nenaruší stávající ani budoucí zástavbu, neboť je alespoň elementárně zachovaná dosavadní koncepce zahradního města a nedojde ani k narušení celkového pohledu na lokalitu zámku. Záměr je v souladu s územním plánem a požadavky na hlavní využití území a z tohoto důvodu žalovaný neshledal důvodnými námitky týkající se narušení architektonického rázu okolí, nerespektování okolí a nepřizpůsobení záměru lokalitě. Pokud jde o námitku týkající se nepřiměřeného zastínění, uvedl žalovaný, že se jedná o námitku občanskoprávní povahy podle § 87 odst. 5 stavebního zákona. V případě, že nedošlo k dohodě mezi účastníky, vychází stavební úřad z obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů a technických norem. Stavební úřad soulad s těmito požadavky posoudil a rozhodl v souladu se stavebním zákonem, když shledal, že jsou splněny požadavky na výstavbu, související technické normy a že nedojde k nadměrnému zastínění okolních zahrad. Stavební zákon obsahuje speciální úpravu a při vyhodnocení námitek občanskoprávní povahy se nepoužijí předpisy soukromého práva, neboť stavební úřad není oprávněn posuzovat námitky podle těchto předpisů.

Krajský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. O žalobě rozhodl bez nařízení jednání, neboť souhlas obou účastníků řízení s takovým postupem je presumován dle § 51 odst. 1 s. ř. s.

Podle § 90 stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu a) s vydanou územně plánovací dokumentací, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, e) 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.

Podle § 94 odst. 1 stavebního zákona lze územní rozhodnutí změnit na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3.

V první řadě se krajský soud zabýval namítanou nicotností napadeného rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že územní řízení, které bylo ukončené vydáním územního rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006, bylo zahájeno před nabytím účinnosti stavebního zákona, řídí se v souladu s § 190 odst. 3 stavebního zákona platnost tohoto rozhodnutí zákonem č. 50/1976 Sb., o

územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 6. 2006 (dále jen „stavební zákon z roku 1976“). Podle § 40 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976 platí, že rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území platí dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nestanovil-li stavební úřad v odůvodněných případech delší lhůtu; nepozbývá však platnost, pokud byla v těchto lhůtách podána žádost o stavební povolení nebo povolení k terénním úpravám a pracím podle tohoto zákona (§ 71 odst. 1), nebo bylo-li započato s využitím území ke stanovenému účelu. Rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o využití území pozbývá platnosti též dnem, kdy bylo stavebnímu úřadu doručeno oznámení navrhovatele nebo jeho právního nástupce o tom, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje. Výkladem ustanovení § 40 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976 se zabýval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4. 2. 2010, č. j. 7 As 18/2009-142, v němž uvedl: *„Ukončení platnosti územního rozhodnutí může nastat, jen když navrhovatel oznámí, že upouští od celého záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje, nikoliv když hodlá tento záměr pouze změnit nebo nemíni pokračovat v jeho započaté realizaci. Jestliže tedy byl záměr již zčásti realizován, jak tomu bylo v daném případě, nemůže rozhodnutí o umístění stavby pozbýt platnosti. Byla-li však realizace záměru již alespoň zčásti zahájena, je pak změna možná pouze formou změny územního rozhodnutí podle ust. § 41 odst. 1 stavebního zákona.“* Uvedený závěr dopadá i na posouzení marného uplynutí dvouleté lhůty od právní moci územního rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006. Krajský soud v Praze se již k této otázce vyslovil v rozsudku ze dne 13. 11. 2014, č. j. 45 A 66/2012 – 144, v němž uvedl: *„Ustanovení § 40 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976 totiž konkrétně neřeší ani částečné upuštění od umístěného záměru ani jeho částečné nevyužití. Koncepční řešení otázky možného částečného zániku pravomocného územního rozhodnutí by z hlediska tohoto ustanovení tedy nemělo vykazovat v obou možných variantách vzájemné odchylky, pokud pro to není důvod daný zvláštní právní úpravou či povahou věci. Jestliže přitom samotný dispoziční úkon osoby, již svědčí vydané územní rozhodnutí, podléhá podmínce úplného upuštění od záměru vymezeného v územním rozhodnutí, tím spíše pak takové podmínce musí podléhat případ zániku územního povolení prostým během času.“*

Z obsahu správního spisu, jehož součástí jsou i fotografie opatřené při místním šetření dne 18. 9. 2012, je zřejmé, že záměr výstavby rodinných domů, na které se vztahuje územní rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006, byl v dané lokalitě již zčásti realizován. Byla provedena výstavba místních komunikací a části rodinných domů, což uvedl i stavební úřad v odůvodnění územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006 tak nemohlo pozbýt platnosti. Ačkoliv se žalovaný ani stavební úřad otázkou platnosti územního rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006 výslovně nezabývaly, nejedná se o vadu, která by měla za následek nicotnost, případně nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. O platnosti územního rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006 nebylo v době rozhodování stavebního úřadu o návrhu na jeho změnu žádných pochybností. Ani žádný z účastníků platnost územního rozhodnutí ze dne 18. 5. 2006 nezpochybnil. Nelze tedy žalovanému a stavebnímu úřadu vytýkat, že se předmětnou otázkou ve svých rozhodnutích nezabývaly. Soud z tohoto důvodu shledal uvedenou žalobní námitku nedůvodnou.

Podstatou druhého žalobního bodu je tvrzený rozpor umístěné stavby jednak s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území podle § 90 písm. b) stavebního zákona a dále i s regulativy funkčního využití územní stanovenými územním plánem ve smyslu § 90 písm. a) stavebního zákona. Pojem architektonické a urbanistické

hodnoty území představuje neurčitý právní pojem, který stavební zákon blíže nedefinuje. Neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze úspěšně zcela přesně právně definovat; jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy. Při interpretaci neurčitého právního pojmu se správní orgán musí zabývat konkrétní skutkovou podstatou, jakož i ostatními okolnostmi případu, přičemž sám musí alespoň rámcově obsah a význam užitého neurčitého pojmu objasnit, a to z toho hlediska, zda posuzovanou věc lze do rámce vytvořeného rozsahem neurčitého pojmu zařadit (srov. např. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2007, č. j. 5 As 32/2007 - 83, publ. pod č. 2362/2011 Sb. NSS). Při výkladu a aplikaci neurčitého právního pojmu se nejedná o správní uvážení správního orgánu. Námitka žalobkyně, podle níž žalovaný překročil meze správního uvážení, se tak mýjí podstatou věci. Soud se však s ohledem na obsah námítky musel zabývat i otázkou, zda správní orgány řádně odůvodnily závěr o souladu záměru se zájmem na ochraně urbanistických a architektonických hodnot území podle § 90 písm. b) stavebního zákona.

Žalovaný zcela správně uvedl, že v případě území s platným územním plánem se ochrana urbanistických a architektonických hodnot území posuzuje primárně z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací podle § 90 písm. a) stavebního zákona. Územní plán pro konkrétní území zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování, vyjadřuje hodnoty daného území a zároveň stanoví přiměřené podmínky pro změny v území (např. při umísťování staveb) s ohledem na zachování stávajících hodnot území, vč. hodnot architektonických a urbanistických. Primárně tedy je třeba posuzovat soulad záměru s územně plánovací dokumentací, která již vyjadřuje zájmy a hodnoty území, které je třeba v daném místě chránit. Úvahu žalovaného je však třeba zkorigovat, neboť soulad s cíli a úkoly územního plánování podle § 90 písm. b) stavebního zákona se zkoumá i v případech, kdy pro dané území byl vydán územní plán. To vyplývá nejen ze znění § 90 stavebního zákona, ale i z úkolů a cílů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), k jejichž naplnění slouží mj. i územní rozhodnutí jako nástroj územního plánování. Ani v případech, kdy je území regulováno územním plánem, tak nelze zcela rezignovat na splnění povinnosti zabývat se souladem záměru s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území. Za situace, kdy původní žalobci vznesli námitku týkající se porušení architektonických a urbanistických hodnot území tedy bylo povinností stavebního úřadu se s touto námitkou řádně vypořádat.

Hodnocení architektonických a urbanistických hodnot území je vždy úlohou stavebního úřadu, který má znalosti o hodnotách konkrétního území a charakteru zástavby. V daném případě žalovaný i stavební úřad věnovaly podstatnou část odůvodnění svých rozhodnutí posouzení otázky, zda stavba svým architektonickým pojetím nenaruší stávající zástavbu a neovlivní negativně budoucí zástavbu. V této souvislosti stavební úřad mj. konstatoval, že limity výstavby byly v dané lokalitě stanoveny územním rozhodnutím ze dne 18. 5. 2006, jehož účelem bylo vytvoření kompaktní zástavby a jimiž se dosavadní zástavba řídila. Je zřejmé, že předmětná stavba vybočuje z takto zavedené praxe výstavby rodinných domů, a to zejména použitím rovné střechy a umístěním podstatné části hmoty na pozemku na straně vzdálenější od místní komunikace. Dosavadní praxe a používání určitých jednotlivých prvků při výstavbě ovšem sama o sobě nevytváří urbanistické a architektonické hodnoty, o jejichž ochranu je třeba v územním řízení dbát.

V této souvislosti lze odkázat na rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 7 As 17/2010-101, publ. pod č. 2107/2010 Sb. NSS, v němž Nejvyšší správní soud uvedl, že při posouzení architektonického rázu lokality je třeba uvážit, *„zda a do jaké míry je tento ráz jednotný a charakteristický určitým typem architektonicky hodnotné výstavby (...), anebo zda a do jaké míry se naopak jedná o stavby architektonicky v podstatě bezcenné, nevytvářející ve svém celku žádný charakteristický styl dané lokality, a tedy umožňující, že se do ní organicky začlení i stavba s „cizími“ prvky jako její oživení, ozvláštnění či doplnění.“* Jedinou relevantní úvahou, kterou žalovaný a stavební úřad učinily nad rámec rekapitulace podkladů obsažených ve spisu, je ovšem v daném případě závěr o tom, že stavba nenaruší stávající ani budoucí zástavbu, neboť při osázení střechy stavby zelení, jejíž součástí je i pergola, bude dodržena snaha o aplikaci teorie zahradního města a že vzhledem k výškovému členění stavby nedojde k narušení celkového pohledu na lokalitu zámku a zpět. Toto odůvodnění ovšem nikterak nereaguje na námitky původních žalobců, které směřovaly zejména proti použití rovné střechy a atypickému umístění stavby na pozemku, nikoliv proti narušení principů zahradního města. Z odůvodnění není zřejmé, jak vyhodnotil stavební úřad architektonické a urbanistické hodnoty daného území, nebo z čeho dovodil, že výstavba respektuje zásady zahradního města. Závěr o tom, že navrhovaná stavba je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území, nelze učinit, aniž by stavební úřad nejprve alespoň v základních rysech vyhodnotil dosavadní zástavbu a zjistil, jaké jsou její urbanistické a architektonické hodnoty, pokud existují. Až následně může následovat úvaha o tom, zda může stavba ve srovnání se stávajícími architektonickými a urbanistickými hodnotami území obstát.

Na druhou stranu je třeba přihlížet i k tomu, že účelem územního plánování není neměnnost a absolutní stabilizace území. Při hodnocení záměru je třeba zohlednit i vývoj nejnovějších trendů a technologií ve stavebnictví tak, aby se i nové architektonické a urbanistické trendy mohly v průběhu času prosadit a bylo možné je organicky začlenit i do kontextu stávající zástavby. Nejvyšší správní soud v této souvislosti již ve shora citovaném rozsudku ze dne 20. 5. 2010, č. j. 7 As 17/2010-101, uvedl, že *„[o]rganicky začleněnou stavbou proto může za určitých okolností být i jakási architektonická „provokace“, tedy stavba jsoucí ve vědomém a architektonicky promyšleném protikladu s dosavadním stylem zástavby. Ta může být naopak nezřídka stylovým prvkem či základem postupně se profilujícího nového architektonického rázu dané lokality. Významnou součástí úvahy musí být i zhodnocení architektonické zdařilosti a přínosnosti, či naopak kýčovitosti a neestetičnosti samotné posuzované změny.“* Stavební úřad je však povinen své závěry o souladu záměru s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území podle § 90 písm. b) stavebního zákona řádně odůvodnit, což v daném případě neučinil.

To platí i pro posouzení souladu navrhovaného záměru s územně plánovací dokumentací ve smyslu § 90 písm. a) stavebního zákona. Podle územního plánu města Mnichovo Hradiště, jehož podstatné části citoval žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí, je území, v němž se záměr nachází, určeno k výstavbě rodinných domů. Využití území je charakterizováno jako čisté bydlení městského typu nízkopodlažní – individuální. Jako regulativ funkčního využití území je stanovena charakteristika území: *„obytná zástavba – objekty řadové individuální zástavby, izolované rodinné domy a dvojdomy“* a návrh funkčního využití: *„bydlení s užitkovými a okrasnými zahradami“*. Mezi nepřipustným využitím území je uveden pod bodem c. *„zákaz staveb, které by svým architektonickým*

ztvárněním porušily charakter stávající zástavby (provizorní objekty, plechové dílny, apod.)“. Z hlediska souladu s územním plánem se stavební úřad měl zaměřit na posouzení, zda stavba odpovídá alespoň v zásadních architektonických znacích stávající zástavbě, jež je vyústěním snahy o vytvoření kompaktního architektonického ztvárnění území. I v tomto případě se tedy odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu mívá podstatou věci, neboť neobsahuje hodnocení stávající zástavby a postrádá srovnání se záměrem předmětné stavby. Použití koncepce zahradního města sice nevylučuje, aby v území existovaly stavby používající různé typy střech a různé umístění na pozemku. Závěr o zachování této koncepce ovšem neodpovídá na požadavek jednotného architektonického ztvárnění zástavby vyplývající ze závazných regulativů územního plánu.

Žalobkyně rovněž důvodně namítá nesprávnost závěru žalovaného o tom, že se zákaz staveb, které porušují architektonickým ztvárněním charakter stávající zástavby uvedený v územním plánu vztahuje pouze na stavby doplňkové a nikoliv na stavby rodinných domů, které jsou pro dané území charakteristické. Výčet objektů uvedených v regulativu nepřipustného využití území v závorce u citovaného bodu c. je pouze demonstrativní. Nezuzuje proto aplikovatelnost regulativu nepřipustného využití území pouze na stavby uvedené výslovně v závorce. Zákaz architektonicky nesourodých staveb proto platí pro všechny stavby a vztahuje se tedy i na rodinné domy, které jsou pro výstavbu charakteristické. Závěry žalovaného je proto třeba v tomto směru rovněž zkorigovat.

Lze tedy přisvědčit žalobkyni, pokud namítala, že žalovaný, resp. stavební úřad nevyhodnotily řádně specifické urbanistické a architektonické znaky stávající zástavby a neodůvodnily řádně závěr o souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území podle § 90 písm. a) a b) stavebního zákona. Soud tak dospěl k závěru, že uvedená námitka je důvodná. Napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu jsou v uvedeném rozsahu nepřezkoumatelná ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. (srov. např. rozsudek NSS ze dne 28. 8. 2007, č. j. 6 Ads 87/2006-36, publ. pod č. 1389/2007 Sb. NSS).

Podstatou třetího žalobního bodu je namítaná nepřezkoumatelnost a nezákonnost napadeného rozhodnutí žalovaného týkající se posouzení přiměřenosti zásahu do vlastnického práva žalobkyně k sousedícímu pozemku a na něm stojící stavbě v důsledku zastínění a omezení výhledu do krajiny předmětnou stavbou.

Žalobkyni nelze přisvědčit, pokud jde o tvrzenou nepřezkoumatelnost rozhodnutí z toho důvodu, že se žalovaný nevypořádal řádně s námitkou budoucího zastínění nad míru přiměřenou. Stanovisko žalovaného k posouzení této námítky je z obsahu odůvodnění napadeného rozhodnutí zřejmé. Žalovaný (na rozdíl od stavebního úřadu) dospěl k závěru, že námitka zastínění je námitkou občanskoprávní povahy podle § 89 odst. 6 stavebního zákona (pozn. soudu – žalovaný zjevně nesprávně uvedl § 87 odst. 5 stavebního zákona), k jejímuž posouzení není stavební úřad oprávněn, jelikož ji upravuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník“). Zda je tento závěr správný, je otázkou zákonnosti napadeného rozhodnutí.

Podle § 89 odst. 6 stavebního zákona „[n]ámitku, 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.“ Umísťování staveb a posouzení jejich dopadu na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí upravuje § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Toto ustanovení stanoví, že „[v]zájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí.“

Otázkou rozdělení pravomoci mezi správními orgány a civilními soudy při řešení občanskoprávních námitek v kontextu stavebního zákona se zabýval zvláštní senát v usnesení ze dne 27. 7. 2011, č. j. Konf 10/2011-7, který rozdělil občanskoprávní námitky do dvou skupin a uvedl, že "[d]o první náleží námitky, které překračují pravomoc stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy, typicky jde o námitky zpochybňující vlastnické právo, jeho rozsah, námitky vydržení či existence věcného břemene; stavební úřad zde má pouze povinnost pokusit se o dosažení dohody mezi stranami sporu, která by předešla soudnímu řízení. Pokud k dohodě nedojde, má stavební úřad pravomoc učinit si o námitce úsudek sám. Pokud by však námitka v případě její oprávněnosti znemožnila uskutečnit požadované opatření, nebo ho umožnila jen v jiné míře či formě, je stavební úřad povinen odkázat příslušného účastníka řízení (namítatele) na soud a stavební či jiné řízení přerušit, o těchto námitkách může s konečnou platností rozhodnout pouze soud. Druhou skupinou námitek jsou takové, které nepřekračují pravomoc stavebního úřadu, a ten je proto povinen o nich rozhodnout; typicky se jedná o námitky směřující proti přepokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. (tj. námitky budoucích imisí), stavební úřad je povinen o nich rozhodnout na základě právní úpravy - stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů či jiných obecně závazných předpisů". Ačkoliv konfliktní senát tyto závěr vyslovil ve vztahu k posuzování občanskoprávních námitek ve stavebním řízení podle § 114 odst. 3 stavebního zákona, uplatní se s ohledem na shodné znění i ve vztahu k § 89 odst. 6 stavebního zákona (srov. např. rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52, publ. pod č. 1602/2008 Sb. NSS, rozsudek NSS ze dne 17. 9. 2015, č. j. 4 As 134/2015-48).

Občanskoprávní námitky jsou typicky námitky spočívající na tvrzení, že užívání umísťované, resp. povolované stavby povede v budoucnu k porušování povinnosti jejího vlastníka neobtěžovat jiného nad míru přiměřenou poměrům a vážně neohrožovat výkon jeho práv podle § 127 odst. 1 občanského zákoníku, který byl v době rozhodování žalovaného relevantní pro posuzovanou věc. Občanský zákoník vlastníkovu mj. ukládá, že nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Z uvedeného tedy vyplývá, že námitky vznesené v územním řízení, které se týkají například budoucího zastínění zahrady a terasy nad míru přiměřenou, zhoršeného výhledu v důsledku orientace, výšky a hmoty stavby a její vzdálenosti k sousední nemovitosti, případně i zhoršené prodejnosti nemovitosti, které včas vznesli původní žalobci již v řízení před stavebním úřadem, byl

stavební úřad oprávněn a povinen posoudit sám v rámci zákonem stanovené působnosti podle § 89 odst. 5 stavebního zákona.

Povinnost stavebního úřadu posoudit podle § 89 odst. 5 stavebního zákona vznesené námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, se týká i parametrů oslunění, pro něž prováděcí předpisy a odkazované technické normy, které jsou však pouze doporučující, stanoví přesné limity. V této souvislosti lze poukázat na rozsudek ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52, publ. pod č. 1602/2008 Sb. NSS, v němž Nejvyšší správní soud konstatoval, že „[j]ako rozhodné kritérium pro určení míry a intenzity potenciálního či alespoň tvrzeného zásahu je tzv. *"přípustná míra" podle stavebně technických předpisů (§ 8 vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu), kterou je třeba v případě občanskoprávních námitek vznesených ve stavebním řízení rozumět i "míru přiměřenou poměrům" v intencích § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Překračuje-li tvrzený zásah míru přiměřenou poměrům, překračuje vždy zároveň i přípustnou míru.*“ Uvedený závěr opírající se i o judikaturu Nejvyššího soudu k ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku se uplatní i v daném případě, přičemž "míru přiměřenou poměrům" podle § 127 odst. 1 občanského zákoníku lze ztotožnit se závaznými parametry stanovenými v prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu, případně v technických normách (srov. též rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 19. 6. 2014, č. j. 45 A 59/2012-67). Stavební úřad konstatoval, že tyto limity byly v daném případě splněny, přičemž blíže konkretizoval splnění těchto požadavků tabulkou zahrnutou do odůvodnění svého rozhodnutí a své závěry opřel o studii zastínění předloženou žadateli. Žalobkyně ani její právní předchůdci proti obsahu studie zastínění a jejím závěrům nic nenamítali. Za této situace tedy nelze úspěšně namítat nepřiměřený zásah do práv žalobkyně výlučně a pouze z důvodu nedostatečného oslunění.

Na druhou stranu jako zcela nesprávný je třeba hodnotit závěr žalovaného o tom, že stavební úřad není oprávněn posuzovat občanskoprávní námitky, který se vztahoval k námitce nepřiměřeného zastínění pozemku žalobkyně. Nicméně i přes tuto dílčí nesprávnost by napadené rozhodnutí ve vztahu k vypořádání této námitky obstálo, a to s ohledem na skutečnost, že se žalovaný ztotožnil se zjištěním stavebního úřadu o tom, že provedením stavby nedojde k porušení limitů osvětlení stanovených v prováděcích vyhláškách ke stavebnímu zákonu, případně v příslušných technických normách.

Pro posouzení námitky je však rozhodující, že se správní orgány nikterak nevypořádaly také s další občanskoprávní námitkou původních žalobců týkající se zhoršení výhledu z pozemku směrem přes pozemek žadatelů. I tato námitka je případem občanskoprávní námitky podle § 89 odst. 6 stavebního zákona a § 127 odst. 1 občanského zákoníku, a je povinností stavebního úřadu tuto námitku posoudit a určit, zda k takovému vlivu navrhované stavby dojde a zda takový vliv skutečně bude představovat obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům. Hodnocení parametrů výhledu neupravuje žádný z obecně závazných předpisů. Posouzení takové námitky tedy podléhá širokému správnímu uvážení stavebního úřadu, který posoudí přiměřenost omezení výhledu podle konkrétních skutkových okolností věci. Toto posouzení je stavební úřad povinen ve svém rozhodnutí odůvodnit. Přitom je třeba zvážit i otázku, zda k omezení kvality prostředí ve smyslu § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nedojde kombinací více faktorů spočívající v omezení

výhledu a omezení osvětlení jejich pozemku, které by ve svém souhrnu představovaly nepřiměřený zásah do vlastnického práva žalobkyně. Vzhledem k tomu, že se žalovaný ani stavební úřad vypořádáním námítky týkající se omezení výhledu nezabývaly, nemůže jejich rozhodnutí obstát.

Lze tak uzavřít, že závěr žalovaného o tom, že stavební úřad není oprávněn posuzovat námítky občanskoprávní povahy, je v rozporu se zákonem. I přes tento chybný názor by rozhodnutí mohlo obstát, nicméně stavební úřad i žalovaný zcela opomenuly vypořádat námítku týkající se omezení výhledu z pozemku žalobkyně, přičemž nelze vyloučit, že tyto okolnosti by ve svém souhrnu mohly způsobit nepřiměřený zásah do vlastnického práva žalobkyně. S ohledem na shora uvedené závěry proto soud musí konstatovat, že napadené rozhodnutí žalovaného je i v části týkající se vypořádání občanskoprávních námítek zčásti nepřezkoumatelné.

Čtvrtý žalobní bod se vztahuje k namítanému porušení ustanovení upravujících postup před správními orgány. Stavební zákon ani zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) neomezují okruh podkladů, které je stavební úřad oprávněn použít jako podklad pro své rozhodnutí. Podle § 50 odst. 1 správního řádu „[p] odklady pro vydání rozhodnutí mohou být zejména návrhy účastníků, důkazy, skutečnosti známé správnímu orgánu z úřední činnosti, podklady od jiných správních orgánů nebo orgánů veřejné moci, jakož i skutečnosti obecně známé.“ Uvedený výčet je demonstrativní, jako podklad rozhodnutí tak mohou sloužit jakékoliv prostředky a skutečnosti, které mohou přispět ke zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu). Je úkolem stavebního úřadu, aby takové podklady obstaral. Stavební úřad se obrátil s žádostí o stanovisko na architekta města Mnichova Hradiště a tento jeho postup lze hodnotit jako oprávněný a důvodný, neboť předmětem hodnocení byl mj. i soulad stavby s územním plánem města. Je na stavebním úřadu, aby připomínky uplatněné architektem města vyhodnotil a udělal s ohledem na jejich obsah vlastní úsudek o tom, zda mají vliv na posouzení záměru, či nikoliv. Vyzval-li poté stavební úřad žadatele k tomu, aby upravit záměr v souladu se stanoviskem architekta, jedná se o naplnění zásady aktivní součinnosti správního orgánu zakotvené v § 5 správního řádu.

Je zřejmé, že stavební úřad ve svých závěrech přiklonil k vyjádření současného architekta města Ing. arch. Č., jenž se záměrem po dílčích úpravách souhlasil. Zároveň se však alespoň rámcově vypořádal i s vyjádřením Ing. arch. J. Š. a s vyjádřením Ing. arch. M., a to tak, že byla zachována stávající koncepce zástavby, kterou Ing. arch. Š. jako bývalý architekt města prosazoval. Vyjádření podané architektem města ani vyjádření předložená původními žalobci nemají charakter závazného podkladu, proto bylo jejich hodnocení na úvaze stavebního úřadu (§ 50 odst. 4 správního řádu). Pokud tedy stavební úřad svůj postup odůvodnil, nejednal v rozporu s ustanoveními správního řádu a se zásadou rovnosti účastníků, jak namítá žalobkyně. Soud proto shledal uvedenou námítku nedůvodnou.

Pátý žalobní bod obsahuje skupinu dílčích nesourodých námítek, které se do značné míry kryjí s námítkami, k nimž se soud vyjádřil již při vypořádání předchozích žalobních bodů. To se týká námítek, jimiž žalobkyně vytýká nepřezkoumatelnost závěrů týkajících se vyhodnocení souladu záměru s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických

hodnot území, nepřezkoumatelnost závěru stavebního úřadu o tom, že stavba nijak zvlášť nenaruší stávající zástavbu, jakož i nesprávné posouzení otázky, zda v případě, kdy je pro území vydán územní plán, je třeba zvláště posuzovat záměr z hledisek uvedených v § 90 písm. b) stavebního řádu. Ohledně těchto námitek lze odkázat na shora uvedené závěry, které se týkají vypořádání předchozích žalobních bodů.

Namítá-li žalobkyně, že obecný pojem rodinný dům použitý v územním plánu je třeba konkretizovat a zamýšlenou stavbu posuzovat individuálně, není zřejmé, v jakém kontextu žalobkyně tuto námitku vznáší. Pojem rodinný dům je v závazných regulativech použit pouze v rámci charakteristiky území, v níž je uvedeno, že území je určeno pro obytnou zástavbu, mj. izolované rodinné domy a dvojdomy. Obecně lze souhlasit, že každou zamýšlenou stavbu je třeba posuzovat individuálně a zkoumat zda záměr odpovídá zákonem stanoveným požadavkům (§ 90 stavebního zákona). V této souvislosti tedy odkazuje soud rovněž na závěry, které již uvedl ve vztahu k předchozím žalobním bodům.

Jako nepřiléhavé a nedůvodné je třeba hodnotit i námitky směřující proti argumentaci žalovaného v části odůvodnění zabývající se námitkou snížení prodejnosti nemovitostí na str. 9 napadeného rozhodnutí. Konkrétně žalobkyně brojí proti úvahám, že změna záměru v souladu s územním plánem představuje výkon vlastnického práva a že měli původní žalobci včas střežit svá práva v procesu přijímání a schvalování územně plánovací dokumentace. Žalovaný v této části odůvodnění pouze citoval část rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, na který rovněž výslovně odkázal. Žalovaný ze závěrů Nejvyššího správního soudu nedovodil, že by účastníci územního řízení neměli právo podávat v průběhu územního řízení námitky proti navrhované změně územního rozhodnutí ve smyslu § 89 stavebního zákona, jak uvádí žalobkyně. Naopak v průběhu řízení o návrhu na změnu územního rozhodnutí původní žalobci námitky řádně uplatnili a stavební úřad se těmito námitkami zabýval. Stejně tak nelze přisvědčit názoru žalobkyně, že závěry, které převzal žalovaný z odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu, popírají princip územního řízení, jak se domnívá. Žalobkyně ostatně tuto úvahu nikterak blíže neupřesnila a není tak zřejmé, v čem měl namítaný rozpor s principem územního řízení spočívat a jak se měl projevit v projednávaném případě.

Pokud jde o poslední žalobní bod, podle něhož podání žádosti o změnu územního rozhodnutí představuje jednání, které je v rozporu s dobrými mravy, je třeba konstatovat, že oprávněná osoba má právo požádat o změnu již vydaného a platného územního rozhodnutí, pokud jsou splněny zákonem stanovené podmínky (§ 94 odst. 1 stavebního zákona). Vlastník pozemku má právo volně nakládat s pozemkem, který je určen k zastavění. Jedná se o výraz jeho právního panství nad pozemkem. Pokud se tedy oprávněná osoba rozhodne zčásti změnit záměr, má právo domáhat se podáním žádosti změny územního rozhodnutí. Posouzení žádosti je v působnosti stavebního úřadu, který jí vyhoví pouze za předpokladu, že pozměněný záměr splňuje zákonem stanovené podmínky, které obecně vyplývají z § 90 stavebního zákona (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 7. 2009, č. j. 1 As 37/2009-93). Podle Ústavního soudu jsou dobré mravy „*souhrnem etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován*

z hlediska konkrétního případu také právě v daném čase, na daném místě a ve vzájemném jednání účastníků právního vztahu“ (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II. ÚS 249/97, publ. pod č. 14, sv. 10 Sb. ÚS). Stavební zákon nezná dobré mravy jako rozhodovací kritérium pro posouzení žádosti o změnu územního rozhodnutí a žalobkyně ani neuvádí pádné důvody pro tento závěr. Soud z tohoto důvodu shledal uvedenou žalobní námitku nedůvodnou.

Důkazy navržené žalobkyní, a to výpisy z katastru nemovitostí, vyjádření České komory architektů, výslech Ing. arch. J. Š., posudkem znalce pověřeného vypracováním studie zastínění, místním šetřením a snímkem z katastrální mapy, soud neprovedl z důvodu nadbytečnosti, neboť skutečnosti rozhodné pro posouzení věci vyplývají z obsahu správního spisu.

S ohledem shora uvedené závěry soud podle § 78 odst. 1 s. ř. s. zrušil napadené rozhodnutí žalovaného pro dílčí nezákonnost a pro vadu řízení spočívající v nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 š. ř. s.). Právním názorem vysloveným v tomto rozsudku je žalovaný vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce byl plně úspěšný, soud mu tedy přiznal plnou náhradu nákladů řízení. Náhradu nákladů řízení tvoří odměna advokáta ve výši 10.850,- Kč za tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby, replika) po 3.100,- Kč a jeden úkon právní služby (návrh na pokračování v řízení s žalobkyní) v poloviční výši 1.550,- Kč podle § 7 bod 5., § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d), odst. 2 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) náhrada hotových výdajů ve výši 1.200,- Kč za čtyři úkony právní služby podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu a zaplacený soudní poplatek za podání žaloby ve výši 3.000,- Kč. Zástupkyně žalobkyně je plátcem daně z přidané hodnoty, k náhradě tak náleží náhrada za daň z přidané hodnoty v sazbě 21% ve výši 2.530,50 Kč. Celkem tak činí náhrada nákladů řízení 17.580,50 Kč.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti

němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

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 Praze dne 10. května 2016

JUDr. Milan Podhrázký, v.r.
předseda senátu

Za správnost: Alena Léblová