



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla a soudkyň Mgr. Miroslavy Kašpírkové a Mgr. Jany Komínkové v právní věci **žalobkyně V.Z., proti žalovanému Krajskému úřadu Karlovarského kraje**, se sídlem Závodní 353/88, Karlovy Vary, za účasti **osob zúčastněných na řízení 1) R.R. a 2) Ing. O.R., Ph.D., oba bytem ..., 3) obce Otovice**, se sídlem Hroznětínská 130, Otovice, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 16.7.2014, čj. 595/SÚ/14-3,

t a k t o :

- I. Žaloba se z a m í t á .
- II. Žádný z účastníků n e m á právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení n e m a j í právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

I. Vymezení věci

1. Žalobkyně se žalobou domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 16.7.2014, čj. 595/SÚ/14-3 (*dále jen „napadené rozhodnutí“*), kterým bylo zamítnuto odvolání žalobkyně a potvrzeno rozhodnutí Magistrátu města Karlovy Vary, Úřadu územního plánování a stavebního úřadu (*dále jen „stavební úřad“*) ze dne 15.4.2014, čj. 4769/SÚ/14 (*dále jen „prvostupňové rozhodnutí“*), jímž bylo rozhodnuto o umístění stavby a povolení stavby „Novostavba rodinného domu“ na pozemcích p.č. 370/89 a p.č. 370/90 v katastrálním území

Otovice u Karlových Var (*dále jen „předmětná stavba“*) k žádosti žadatelů M.A. a B.A. (*dále jen „žadatelé“*). Žalobkyně rovněž požadovala, aby jí bylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení.

2. Usnesením ze dne 15.1.2015, čj. 57A 77/2014-87, bylo rozhodnuto podle § 34 odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „s.ř.s.“*), že M.A. není osobou zúčastněnou na řízení, neboť jeho podání bylo učiněno v jiné formě, než která je stanovena v § 37 odst. 2 s.ř.s. (elektronicky bez elektronického podpisu dle zákona č. 227/2000 Sb.) a do tří dnů nebylo potvrzeno písemným podáním shodného obsahu ani nebyl předložen originál tohoto podání. Ze stejného důvodu bylo rozhodnuto usnesením ze dne 15.1.2015, čj. 57A 77/2014-92, že osobou zúčastněnou na řízení není F.P.

II. Důvody žaloby

3. Dle žalobkyně je napadené rozhodnutí nesprávné proto, že je odůvodněno nepravdivou smlouvou o postoupení pohledávky, hodnotí nepravdivé a nesprávné údaje s tím, že jde o administrativní nepřesnosti. Vydáno bylo na základě nedostatečně zjištěného skutkového stavu, na základě nepravdivých a nesprávných údajů.

4. Pod bodem I. žaloby žalobkyně uvedla, že byla dne 22.8.2006 notářským zápisem sepsaným notářkou JUDr. Jitkou Tichou se sídlem v Karlových Varech uzavřena kupní smlouva NZ 58/2006, N 61/2006 mezi prodávajícími M.H., K.Z. a J.K. a kupujícími R.K. a E.K. Dle uvedené kupní smlouvy byl prodán pozemek p.č. 370/89 (*všechny v rozsudku uvedené pozemky se nacházejí v katastrálním území Otovice – poznámka soudu*) ve vlastnictví V.Z. a M.H. a pozemek p.č. 370/90 v k.ú. Otovice ve vlastnictví J.K. kupujícím R.K. a E.K. Smlouva obsahuje osobní závazek: „*Strana prodávající se zavazuje za sebe a své právní nástupce formou osobního závazku kupujícím umožnit přístupovou cestu k pozemkům, které jsou předmětem tohoto převodu. Možnost přístupu k pozemkům, které jsou předmětem převodu, vyplývá z geometrického plánu, který je součástí této listiny. Veškeré dotčené pozemky jsou blíže specifikované v Územním rozhodnutí vydaném Magistrátem města Karlovy Vary 10.2.2006 pod č.j. SÚ/7686/2005/Lu-328.3, potvrzené rozhodnutím Krajského úřadu Karlovarského kraje z 31.5.2006, které nabylo právní moci 7.6.2006. V tomto Územním rozhodnutí se řeší souhlas s umístěním staveb nazvaných „Otovice, inženýrské sítě a komunikace pro rodinné domy“.* Možnost přístupu k pozemkům které jsou předmětem převodu, p.č. 370/89 a p.č. 370/90, vyplývá z geometrického plánu, který je součástí této listiny a stanovuje u vlastníka M.H. a V.Z. přístup k uvedeným parcelám přes pozemek p.č. 370/60 a p.č. 370/98 a u vlastníka J.K. přes pozemek p.č. 370/61 a p.č. 370/99. Pozemkové parcely č. 370/59 a č. 370/97 byly ve vlastnictví J.L. a nemohly být tedy kupní smlouvou z 22.8.2006 včetně osobního závazku převáděny.

5. Pod bodem II. žaloby žalobkyně uvedla, že žalovaný uvádí na str. 7 napadeného rozhodnutí notářský zápis z 22.8.2006 a na str. 8 kopii smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 15.5.2013 mezi R.K. E.K. jako postupiteli a M.A. a B.A. jako postupníky, na základě které postupuje postupitel postupníku pohledávku - práva přístupu, která vznikla postupiteli na základě kupní smlouvy ze dne 22.8.2006. Dále pak žalovaný uvádí nesprávný a nepravdivý datum smlouvy 22.8. 2006. Podle smlouvy o postoupení

pohledávky uzavřené dne 15.5.2013 je v článku A) uvedená kupní smlouva uzavřena dne 21.8.2006 a jedná se tedy o jinou listinu, než uvádí žalovaný.

6. Pod bodem III. žaloby je uvedeno, že smlouva o postoupení pohledávky z 15.5.2013 v článku C) uvádí „*Závazky Převodců coby vlastníků komunikace, jejímž prostřednictvím je zajištěn přístup k pozemkům pod písmenem A) shora a která se nachází na pozemku parc.č. 370/61, pozemku parc.č. 370/99 pozemku parc.č. 370/60, pozemku parc.č. 370/59, pozemku parc.č. 370/97 a pozemku parc.č. 370/98 vše v obci Otovice.*“ V článku 1.1. předmětné smlouvy se uvádí: „*Postupitel touto smlouvou postupuje Postupníku pohledávku - Právo přístupu, kterážto pohledávka vznikla Postupiteli vůči převodcům, coby vlastníkům pozemku parc.č. 370/61, pozemku parc.č. 370/99, pozemku parc.č. 370/60, pozemku parc.č. 370/59, pozemku parc.č. 370/97 a pozemku parc.č. 370/98, vše v obci Otovice a katastrálním území Otovice u Karlových Varů na základě Kupní smlouvy.*“ Smlouva o postoupení pohledávky z 15.5.2013 uvádí v článku C) převodce jako vlastníky komunikace a v článku 1.1. převodce jako vlastníky pozemků, což jsou nepravdivé údaje. V závěrečném článku 4.6. se uvádí: „*Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a shodně tak prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by uzavření smlouvy bránily. Na důkaz toho připojují své podpisy či podpisy svého oprávněného zástupce.*“ Dle žalobkyně byla však smlouva z 15.5.2013 vytvořena na základě nepravdivých údajů proto, aby vlastník pozemků p.č. 370/89 a p.č. 370/90 získal právo přístupu i na pozemky p.č. 370/59 a p.č. 370/97, které potřeboval postupník a žadatel o stavební povolení. J.L., vlastník pozemků p.č. 370/59 a p.č. 370/97, nikdy nepřevedla na R.K. a E.K. žádná práva vstupu na pozemky v jejím vlastnictví a bez omezení převedla parcely č. 370/59 a 370/97 na žalobkyni až dne 9.1.2007 (notářským zápisem NZ 4/2007, N 4/2007). Uvedeným notářským zápisem byly rovněž bez omezení převedeny do vlastnictví žalobkyně pozemky p.č. 370/61 a p.č. 370/99(od J.K.), p.č. 370/60 a p.č. 370/98 (od M.H.). Aby bylo možné zjistit rozsah osobního závazku z kupní smlouvy z 22.8.2006, je nutné nahlédnout do geometrického plánu, který je součástí uvedené smlouvy, kde je u vlastníka V.Z. a M.H. uveden pozemek p.č. 370/60, 370/98 a u vlastníka J.K. pozemek p.č. 370/61 a 370/99.

7. Pod bodem IV. žaloby je uvedeno, že žalovaný však na str. 8 napadeného rozhodnutí uvádí něco jiného: „*Osobní závazek práva přístupu k pozemkům vznikla R.K. a E.K. na základě kupní smlouvy ze dne 22.8.2006, kteří toto právo převedli na současné vlastníky pozemků B.A. a M.A. smlouvou o postoupení pohledávky ze dne 15.5.2013. Rovněž předložená kopie kupní smlouvy na základě notářského zápisu ze dne 9.1.2007 řeší převod vlastnických práv k pozemkům prodávajícími J.L., J.K., M.A. a kupující V.Z.*“ Žalovaný neoprávněně podle zákona dává do souvislosti kupní smlouvu z 22.8. 2006 a smlouvu o postoupení pohledávky z 15.5.2013, včetně kupní smlouvy z 9.1.2007.

8. Pod bodem V. žaloby je uvedeno, že žalovaný na str. 9. napadeného rozhodnutí dále uvádí: „*Odvolací správní orgán připouští, že ve shora popsané smlouvě o postoupení pohledávky uzavřené dne 15.5.2013 jsou některé administrativní nepřesnosti (chybné datum smlouvy 21.08.2006 a chybné uvedení pozemků p.č. 370/59 a 370/97 v k.ú. Otovice), ale pak již výše odvolací správní orgán naznačil, že jemu ani stavebnímu úřadu obecně nepřisluší*

posuzovat obsah smluv uzavřených podle občanského zákoníku do té míry, že by si z nich „vybíral pouze některé údaje“ a jiné považoval za neplatné, či za neplatnou považoval dokonce celou smlouvu. V posuzovaném případě jsou navíc uvedené administrativní nepřesnosti bezvýznamné, neboť při nahlédnutí do všech smluv ve spisu doložených k danému případu, je z jejich obsahu a souvislostí zřejmé, že se mělo jednat o kupní smlouvu ze dne 22.8.2006, nikoliv ze dne 21.8.2006, a že pozemky p.č. 370/59 a 370/97 v k.ú. Otovice u Karlových Varů ve smlouvě o postoupení pohledávky sice uvedeny být neměly, neboť v době uzavření kupní smlouvy ze dne 22.8.2006 nebyly ve vlastnictví prodejců a tudíž s nimi prodejci nemohli jakkoliv nakládat (vlastníkem byla paní J.L.).“

9. Pod bodem VI. žaloby je uvedeno, že žalovaný hodnotí nepravdivé údaje jako smlouva z 21.8.2006, závazky převodců v článku C), v Předmětu smlouvy článek 1.1. parcely č. 370/59 a č. 370/97 jako administrativní nepřesnosti, postupitel a postupník podepsali smlouvu na základě pravdivých údajů, smlouva z 21.8.2006 je jiný dokument než smlouva z 22.8.2006, neřídí se podle zákona, ale podle toho, co je nebo není zřejmé, a nebo, že by se mělo jednat. Žalovaný zamítnul odvolání i přesto, že (jak uvádí) pozemky p.č. 370/59 a p.č. 370/97 by tam být neměly, protože v době uzavírání smlouvy z 22.8.2006 nebyly ve vlastnictví prodejců a prodejci s nimi nemohli nakládat. Dle žalobkyně žalovaný posuzuje nepravdivé údaje způsobem, že je bezpředmětné se administrativní nepřesností dál zabývat.

10. Pod bodem VII. žaloby je uvedeno, že žalovaný uvádí na straně 8 napadeného rozhodnutí: *„Stejně tak nejde jednoznačně určit, že vlastníkem komunikace je paní V.Z., neboť ta jistě disponuje právem stavebníka komunikace, nikoli však právem jejího vlastníka. Z údajů v katastru nemovitostí vycházet nelze, protože jak již bylo výše uvedeno, stavba komunikace do něj nebyla z nepochopitelných důvodů dosud promítnuta.“* Žalobkyně k tomu uvedla, že nikdy netvrdila, že je vlastníkem komunikace, je stavebníkem komunikace a vlastníkem pozemků. Dle žalobkyně není jasné, proč se správní orgán vlastníkem komunikace zabýval, když na druhé straně tvrdí jako nepochopitelné důvody pro zápis do katastru nemovitostí. Zda byly či nebyly důvody pro zápis do katastru nemovitostí, nepřísluší správnímu orgánu posuzovat nebo o tom rozhodovat, neboť k tomu nemá potřebné listiny, nezná celou řadu okolností a skutečností. Údaje v katastru nemovitostí označil správní orgán tak, že z nich vycházet nelze. Údaje v katastru nemovitostí jsou však základními údaji pro stav nemovitosti. Tato listina musí být dokládána k nemovitostem a k potřebným úkonům.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

11. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby a zopakoval svoji argumentaci z odůvodnění napadeného rozhodnutí. K bodu I. žaloby žalovaný uvedl, že mu příslušelo v řízení posoudit zejména to, zda žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení byla podána oprávněnými vlastníky pozemků. Dle katastru nemovitostí bude předmětná stavba rodinného domu umístěna na pozemku p.č. 370/89 a p.č. 370/90 v k.ú. Otovice u Karlových Var, jejichž vlastníky jsou A.M. a A.B., oba bytem ..., a tito získali od manželů K. pohledávku - práva přístupu k těmto pozemkům na základě smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 15.5.2013. Stavebnímu úřadu ani žalovanému nepřísluší uvedené smlouvy přezkoumávat nebo do nich jakýmkoliv způsobem zasahovat, neboť se jedná o platné smlouvy uzavřené dle občanského zákoníku, k jejichž přezkoumání či případnému zrušení je

oprávněn pouze příslušný soud. Žalovaný připustil, že ve smlouvě o postoupení pohledávky ze dne 15.5.2013 jsou administrativní nepřesnosti, mj. chybné uvedení pozemků p.č. 370/59 a 370/97 v k.ú. Otovice u Karlových Var. Tyto nepřesnosti jsou dle žalovaného bezvýznamné, neboť ze smluv doložených k danému případu je zřejmé, že pozemky p.č. 370/59 a 370/97 v k.ú. Otovice u Karlových Var ve smlouvě o postoupení pohledávky uvedeny být neměly, neboť v době uzavření kupní smlouvy ze dne 22.8.2006 nebyly ve vlastnictví prodejce a tudíž s nimi prodejci nemohli jakkoliv nakládat (vlastníkem byla paní J.L.), ale vzhledem k tomu, že na všech předmětných pozemcích (včetně p.p.č. 370/59 a 370/97) je v současné době již vybudována veřejná komunikace, na kterou má v podstatě přístup kdokoli, je bezpředmětné se touto administrativní nepřesností dál zabývat. Obdobně se žalovaný vyjádřil k bodu II. žaloby, a to k chybnému datu kupní smlouvy 21.8.2006 uvedenému ve smlouvě o postoupení pohledávky z 15.5.2013 (notářský zápis NZ 58/2006, N 61/2006). Uvedl, že je ze všech smluv předložených k danému případu a ze souvislostí zřejmé, že se mělo jednat o kupní smlouvu ze dne 22.8.2006, nikoliv ze dne 21.8.2006, a že se tedy jedná o pouhý „překlep“. Na své vyjádření k bodu I. žaloby žalovaný odkázal v souvislosti s body III. a VI. žaloby.

12. K bodu VII. žaloby žalovaný uvedl, že ve smyslu tehdejší právní úpravy (občanského zákoníku platného v době povolení a kolaudace veřejné komunikace, na kterou má být předmětný rodinný dům napojen) netvořily pozemek a stavba na něm jeden celek, resp. stavba komunikace je zcela samostatnou stavbou, která není součástí pozemku pod ní a tudíž mohou mít každý i jiného vlastníka. Stavba rodinného domu musí být napojena na veřejnou komunikaci, tzn. na stavbu komunikace jako takovou, nikoliv na pozemek pod ní, což bylo v posuzovaném případě splněno. Stavební úřad zjistil skutečný stav věci, když si obstaral stavební povolení ze dne 19.3.2007, sp.zn. SÚ/4639/06/Geb-280.13, kterým byla na základě žádosti žalobkyně povolena stavba „Otovice, inženýrské sítě a komunikace pro RD v lokalitě č. 8, dopravní část - SO 01 Komunikace, SO 04 – Dešťová kanalizace“ na pozemcích parc.č. 370/12, 370/30, 370/33, 370/59, 370/60, 370/61, 370/97, 370/98, 370/99, 1009/1, 1009/10, 1054/4, 1096 vk.ú. Otovice u Karlových Var. Z popisu stavby SO 01 Komunikace ve výroku rozhodnutí mj. vyplývá, že přímá dopravní obsluha bude zajištěna dopravně zklidněnými komunikacemi IV. třídy se slepým zakončením a se zaokružováním. Přístup na sousední krajskou silnici bude nově navrženou sběrnou místní komunikací III. třídy (MO 6,5/30) o šířce 5,5 m s jednostranným chodníkem o šířce 2,0 m. Pěší budou na místní komunikaci IV. třídy využívat společný dopravní prostor s motorovou dopravou. Přístupová komunikace je doprovázena jednostranným chodníkem, který v místech odboček do pobočných dopravních větví dopravně zklidněných komunikací přechází do podoby vjezdového prahu. Na tuto povolenou stavbu byl k žádosti žalobkyně následně vydán kolaudační souhlas dne 12.3.2010, sp.zn. SÚ/1685/10/Geb-280.13, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Ze spisového materiálu je zřejmé, že bude stavba rodinného domu ve smyslu stavebního povolení a kolaudačního souhlasu napojena na fyzicky existující veřejnou sběrnou místní komunikaci III. třídy v místě pozemků p.č. 370/98 a 370/99 v k.ú. Otovice u Karlových Var. Vzhledem k tomu, že komunikace fyzicky existuje, stavebním úřadem je řádně povoleno její užívání, ale z hlediska jejího vlastnictví nesplňuje kritéria místní komunikace, lze o ní v současné době tvrdit, že jde o veřejnou účelovou komunikaci. Z uvedeného a ze spisového materiálu vyplývá, že povolovaná stavba rodinného domu odpovídá požadavku stanovenému v 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., že ke každé stavbě rodinného domu musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, a požadavku uvedenému v § 23 odst. 1, že se stavby podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace, přičemž připojení na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem

připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky (viz kladná stanoviska dopravního inspektorátu Policie České republiky v Karlových Varech a Hasičského záchranného sboru Karlovarského kraje). Ohledně údajů z katastru nemovitostí žalovaný uvedl, že žádný právní předpis přesně neurčuje, jakým jedním konkrétním způsobem (dokladem) se prokazuje vlastnické právo k pozemku či stavbě. Výpisem z katastru nemovitostí se vlastnictví prokazuje ve vztahu k pozemkům a stavbám, které jsou v katastru nemovitostí výslovně uvedeny. U staveb neuvedených se vlastnické právo prokazuje jiným způsobem, např. rozhodnutím soudu. V posuzovaném případě se rodinný dům napojuje na veřejnou komunikaci, která dosud pouze nebyla do evidence nemovitostí zapsána (vzhledem k tomu, že byla povolena a zkolaudována jako místní, bylo pravděpodobně úmyslem, že bude ve vlastnictví obce), ale fyzicky existuje, a sama žalobkyně uvádí, že nikdy netvrdila, že je jejím vlastníkem. Ze spisového materiálu je zřejmé, že proti napojení rodinného domu na předmětnou stavbu komunikace neměl v průběhu řízení nikdo námitky.

IV. Posouzení věci krajským soudem

Z čeho soud vycházel

13. Při přezkoumání napadeného rozhodnutí soud vycházel podle § 75 odst. 1 s.ř.s. ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, podle § 75 odst. 2 s.ř.s. přezkoumal napadený výrok rozhodnutí v mezích žalobou včas uplatněných žalobních bodů, neshledal při tom vady podle § 76 odst. 2 s.ř.s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti. O věci samé rozhodl soud podle § 51 odst. 1 s.ř.s. bez nařízení jednání, neboť žalovaný s tím vyslovil souhlas a žalobkyně k výzvě soudu nevyjádřila svůj nesouhlas, proto vycházel soud z fikce jejího souhlasu.

14. Žaloba není důvodná.

Skutkový základ věci

15. Prvostupňovým rozhodnutím bylo k žádosti žadatelů rozhodnuto o umístění stavby a povolení stavby „Novostavba rodinného domu“ na pozemcích p.č. 370/89 a p.č. 370/90 v katastrálním území Otovice u Karlových Var, tedy předmětné stavby. Stavba se nachází v lokalitě, kde jsou již umístěny a užívány jiné stavby rodinných domů. Pro orientaci, kde je umístěna předmětná stavba, soud uvádí na tomto místě mapu z katastru nemovitostí.



16. V dané právní věci je předmětem posouzení zákonnost výroku rozhodnutí stavebního úřadu, jímž bylo vydáno společné územní rozhodnutí a stavební povolení na stavbu: Novostavba rodinného domu na pozemku parc.č. 370/89 (orná půda) a 370/90 (orná půda) v katastrálním území Otovice u Karlových Var, a to ve smyslu § 75 odst. 2 s.r.s. v mezích žalobou včas uplatněných žalobních bodů.

17. Žalobkyně namítá, že ke stavbě na pozemcích p.č. 370/89 a p.č. 370/90 není zajištěn přístup. Uvádí historii převodu pozemků p.č. 370/89 a p.č. 370/90 až k jejich nynějším vlastníkům, kteří požádali o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení stavby rodinného domu. Současně žalobkyně uvádí, jakými právními úkony byl v minulosti zajišťován přístup k těmto pozemkům. Zmiňuje notářský zápis obsahující kupní smlouvu ze dne 22.8.2006, na základě které byl prodán pozemek p.č. 370/89 ve vlastnictví žalobkyně a M.H. a pozemek p.č. 370/90 ve vlastnictví J.K. kupujícími R.K. a E.K. Součástí kupní smlouvy byl osobní závazek prodávajících *umožnit přístupovou cestu k pozemkům, které jsou předmětem tohoto převodu. Možnost přístupu k pozemkům, které jsou předmětem převodu, vyplývá z geometrického plánu, který je součástí této listiny. Veškeré dotčené pozemky jsou blíže specifikované v Územním rozhodnutí vydaném Magistrátem města Karlovy Vary 10.2.2006 pod č.j. SÚ/7686/2005/Lu-328.3, potvrzené rozhodnutím Krajského úřadu Karlovarského kraje z 31.5.2006, které nabylo právní moci 7.6.2006. V tomto Územním rozhodnutí se řeší souhlas s umístěním staveb nazvaných „Otovice, inženýrské sítě a komunikace pro rodinné domy“.* Na základě uvedeného geometrického plánu byl přístup k

pozemku p.č. 370/89 přes pozemky p.č. 370/60 a p.č. 370/98 a k pozemku p.č. 370/90 přes pozemky p.č. 370/61 a p.č. 370/99. Pozemky p.č. 370/59 a č. 370/97 byly ve vlastnictví J.L. a nemohly být tedy kupní smlouvou z 22.8.2006 včetně osobního závazku převáděny.

18. Stěžejní námitka žalobkyně spočívá v tom, že stavební úřad nesprávně vycházel ze smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 15.5.2013 uzavřené mezi R.K. a E.K. jako postupiteli a M.A. a B.A. jako postupníky, na základě které postupuje postupitel postupníku pohledávku - práva přístupu, která vznikla postupiteli na základě kupní smlouvy ze dne 22.8.2006. Postoupeno však bylo i právo přístupu přes pozemky p.č. 370/59 a č. 370/97, které nebyly předmětem závazku ze dne 22.8.2006, proto nemohly být součástí smlouvy o postoupení pohledávky z 15.5.2013. J.L., vlastník pozemků p.č. 370/59 a p.č. 370/97, nikdy nepřevedla na R.K. a E.K. žádná práva vstupu na pozemky p.č. 370/89 a p.č. 370/90 v jejím vlastnictví a bez omezení převedla tyto pozemky na žalobkyni až dne 9.1.2007, notářským zápisem NZ 4/2007, N 4/2007), kterým byly rovněž bez omezení převedeny do vlastnictví žalobkyně pozemky p.č. 370/61 a p.č. 370/99 (od J.K.), p.č. 370/60 a p.č. 370/98 (od M.H.). Dle žalobkyně tak nemají vlastníci pozemků p.č. 370/89 a p.č. 370/90 právo přístupu na tyto své pozemky.

19. K průběhu společného územního a stavebního řízení je nutno uvést, že žalobkyně uplatnila již v tomto řízení námitky, že žadatel nemá uzavřenou smlouvu o vstupu na její pozemky, kterou nikdy nepožadoval. Stavebním úřadem vydané rozhodnutí ze dne 25.9.2013, čj. 13561/SÚ/13, žalovaný rozhodnutím ze dne 5.2.2014, čj. 1282/SÚ/13-4 zrušil s tím, že z odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu není zřejmé, na základě jakého podkladu dospěl k závěru, že pozemky p.č. 370/60, 370/61, 370/98, 370/99, vedené dle katastru nemovitostí jako orná půda zemědělského půdního fondu, na které má být předmětná stavba napojena, jsou místní komunikací. Stavební úřad vycházel z údajů v projektové dokumentaci a v souhlasném stanovisku dopravního inspektorátu Policie České republiky v Karlových Varech ze dne 13.5.2013, čj. KRPK-38750/ČJ-2013-190306, s připojením pozemků p.č. 370/89 a p.č. 370/90 na místní komunikaci dle předložené projektové dokumentace pro potřebu běžné dopravní obslužnosti, ale více se problematikou připojení pozemních komunikací ve smyslu § 10 odst. 4 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „zákon o pozemních komunikacích“*) nezabýval. Žalovaný tak nemohl posoudit připojení stavby na pozemcích p.č. 370/89 a p.č. 370/90 na pozemky p.č. 370/60, 370/61, 370/98, 370/99, neboť v případě, že by se jednalo o připojení na místní komunikaci, bylo by zapotřebí povolení příslušného silničního správního úřadu s připojením na místní komunikaci na základě mj. předchozího souhlasu vlastníka dotčené pozemní komunikace. Rozhodnutí stavebního úřadu proto žalovaný označil jako nepřezkoumatelné, zrušil jej a vrátil věc stavebnímu úřadu k novému projednání.

20. Stavební úřad následně rozhodl rozhodnutím ze dne 15.4.2014, čj. 4769/SÚ/14, které bylo napadeno odvoláním žalobkyně obsahujícím argumentaci shodnou jako v žalobě.

21. Stavební úřad vycházel ze stavebního povolení ze dne 19.3.2007, sp.zn. SÚ/4639/06/Geb-280.13 (vyžádaného stavebním úřadem a nacházejícího se ve správním spise), ze kterého je zřejmé, že bylo vydáno k žádosti žalobkyně a byla jím povolena stavba „Otovice, inženýrské sítě a komunikace pro RD v lokalitě č. 8, dopravní část - SO 01

Komunikace, SO 04 - Dešťová kanalizace“ na pozemcích parcelní číslo 370/12, 370/30, 370/33, 370/59, 370/60, 370/61, 370/97, 370/98, 370/99. 1009/1, 1009/10, 1054/4, 1096 v k.ú. Otovice u Karlových Var. Z popisu stavby SO 01 Komunikace ve výroku rozhodnutí mj. vyplývá, že přímá dopravní obsluha bude zajištěna dopravně zklidněnými komunikacemi IV. třídy se slepým zakončením a se zaokružováním. Přístup na sousední krajskou silnici bude nově navrženou sběrnou místní komunikací III. třídy (MO 6,5/30) o šířce 5,5 m s jednostranným chodníkem o šířce 2,0 m. Pěši budou na místní komunikaci IV. třídy využívat společný dopravní prostor s motorovou dopravou. Přístupová komunikace je doprovázena jednostranným chodníkem, který v místech odboček do pobočných dopravních větví dopravně zklidněných komunikací přechází do podoby vjezdového prahu. Na tuto povolenou stavbu byl k žádosti žalobkyně následně vydán dne 12.3.2010 pod sp.zn. SÚ/1685/10/Geb-280.13 kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání uvedené stavby. Jedná se o stavbu na pozemcích ležících vně okolo staveb rodinných domů a na pozemcích procházejících středem dané lokality (tzn. i na pozemcích p.č. 370/60, 370/61, 370/98, 370/99 přes něž je přístup k pozemkům p.č. 370/89 a p.č. 370/90), jak je zřejmé z následující ortofotomapy z katastru nemovitostí. Povolovaná stavba na pozemcích p.č. 370/89 a p.č. 370/90 se nachází uprostřed, v pravé části vlevo dole (zvýrazněný pozemek uprostřed je pozemek p.č. 370/60).



22. Vzhledem k námitkám uplatněným žalobkyní v průběhu stavebního řízení a v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu bylo nutné postavit na jisto, jakého charakteru je uvedená zkolaudovaná stavba na pozemcích p.č. 370/12, 370/30, 370/33, 370/59, 370/60, 370/61, 370/97, 370/98, 370/99. 1009/1, 1009/10, konkrétně pak na pozemcích p.č. 370/60, 370/61, 370/98, 370/99 přes něž jsou pozemky dotčené stavbou p.č. 370/89 a p.č. 370/90 napojeny přes sběrnou místní komunikaci III. třídy (MO 6,5/30) o šířce 5,5 m s jednostranným chodníkem o šířce 2,0 m na sousední krajskou silnici (viz stavební povolení a kolaudační souhlas uvedené stavby). Žalovaný k tomu v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že je ze spisového materiálu zřejmé, že „v posuzovaném případě bude stavba rodinného domu ve smyslu výše uvedeného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu napojena na fyzicky existující veřejnou sběrnou místní komunikaci III. třídy v místě pozemků p.č. 370/98 a 370/99 v k.ú. Otovice u Karlových Var. Za tohoto stavu není rozhodující, že stavba komunikace nebyla z nepochopitelných důvodů dosud promítnuta do katastru nemovitostí“. V té souvislosti není důvodnou námitka žalobkyně zpochybňující vyjádření žalovaného o nepochopitelných důvodech nepromítnutí této stavby do katastru nemovitostí. Uvedeným zdůvodněním žalovaný vyjádřil, že uvedená povolená a následně zkolaudovaná stavba komunikace není zapsána v katastru nemovitostí. K tomu soud uvádí, že v katastru nemovitostí není zapsána proto, že dosud nebyl ke katastrálnímu úřadu podán ve smyslu § 9 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) příslušný návrh. Soud se může toliko domnívat, co je důvodem, že dosud takový návrh podán nebyl. Jedním z možných důvodů je, že není zřejmý vlastník komunikace, neboť žalobkyně sama jak ve stavebním řízení, tak nyní v žalobě uvádí, že nikdy netvrdila, že je vlastníkem uvedené komunikace. Svoje námitky vůči posuzovanému stavebnímu povolení a napadenému rozhodnutí odůvodňuje vlastnictvím pozemků pod touto stavbou. Taková argumentace však nemůže být shledána důvodnou. Stavební úřad a žalovaný proto postupovali zcela správně, když si otázku charakteru dané komunikace vyřešili jako otázku pro rozhodnutí o žádosti žadatelů předběžnou ve smyslu § 57 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „správní řád“*), podle něhož *jestliže vydání rozhodnutí závisí na řešení otázky, již nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout a o které nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, správní orgán si o ní může učinit úsudek; správní orgán si však nemůže učinit úsudek o tom, zda byl spáchán trestný čin, přestupek nebo jiný správní delikt a kdo za něj odpovídá, ani o otázkách osobního stavu.*

23. Podle § 10 odst. 4 písm. b) zákona o pozemních komunikacích *příslušný silniční správní úřad si před vydáním povolení o připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici nebo k místní komunikaci, o úpravě takového připojení nebo o jeho zrušení vyžádá předchozí souhlas vlastníka dotčené pozemní komunikace, a jedná-li se o dálnici nebo rychlostní silnici též předchozí souhlas Ministerstva vnitra, v ostatních případech předchozí souhlas příslušného orgánu Policie České republiky.* Při posuzování otázky, zda bude v daném případě požadováno povolení příslušného silničního správního úřadu s připojením sousední nemovitosti na místní komunikaci dle § 10 odst. 4 písm. b) zákona o pozemních komunikacích dospěl stavební úřad k závěru, že v současné době komunikace, na kterou má být povolovaná nemovitost připojena splňuje kritéria veřejně přístupné účelové komunikace a žalovaný se s tímto závěrem ztotožnil.

24. Právní režim pozemních komunikací upravuje zákon o pozemních komunikacích.

Podle § 2 odst. 1 ZPK je *pozemní komunikace dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti*. V odstavci 2 tohoto ustanovení jsou uvedeny čtyři kategorie pozemních komunikací, a to *dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace*. Dálnice, silnice a místní komunikace jsou podle zákona o pozemních komunikacích ve vlastnictví osob veřejného práva (státu, kraje, obce). Účelové komunikace mohou být ve vlastnictví soukromých subjektů. Právě proto, že není zřejmý vlastník předmětné komunikace a nemůže se jím označit bez příslušných jednání obec, která by nepochybně podala návrh na její zápis do katastru nemovitostí a uvedla by ji ve svém pasportu místních komunikací, vycházely správní orgány obou stupňů v daném stavebním řízení ze závěru, že se nemůže jednat o místní komunikaci.

25. Podle § 7 odst. 1 věta první zákona o pozemních komunikacích *účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků*. Tyto komunikace jsou veřejně přístupnými účelovými komunikacemi. Zákon o pozemních komunikacích vymezuje v § 7 odst. 2 také účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné, neboť se nachází v uzavřeném prostoru nebo objektu, kde slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu.

26. Pojmem veřejně přístupná účelová komunikace se opakovaně zabýval Ústavní soud, a to např. v nálezu ze dne 9. 1. 2008, sp.zn. II. ÚS 268/06 a v nálezu ze dne 15. 3. 2011, sp.zn. III. ÚS 2942/10 (dostupných na <http://nalus.usoud.cz>). V prvně jmenovaném nálezu Ústavní soud mimo jiné konstatoval: „*Účelovou komunikací se pozemek stává přímo ze zákona, pokud splňuje definici podanou v ust. § 7 odst. 1 zákona, tj. pokud slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí, nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků*. Zákon o pozemních komunikacích však toto omezení nespojuje s poskytnutím finanční náhrady. S ohledem na shora uvedené lze tedy konstatovat, že jeho jediný ústavně konformní výklad je ten, že s takovým omezením vlastnického práva musí vlastník příslušného pozemku souhlasit. ... Jak vyplývá z definice účelových komunikací, jejich primárním účelem je zajištění přístupu vlastníků k jejich nemovitostem tam, kde neexistuje jiná alternativa přístupu („slouží pro spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi“) a kde tento přístup zjevně není „upraven“ soukromoprávním institutem (např. věcným břemenem). Pouze v takto úzkém rozsahu „potřeb vlastníků nemovitostí“, kteří nemají jiný alternativní přístup ke svým nemovitostem, je totiž možné spatřovat prosazení veřejného zájmu. Jinak řečeno, existuje-li jiná alternativa přístupu, a případná účelová komunikace by tudíž neplnila roli nezbytné komunikační spojnice, je alternativní vstup do nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka ryze soukromým zájmem vlastníka nemovitosti, který je případně upravitelný soukromoprávními instituty, nikoliv však institutem veřejného práva. Teprve sekundárně, v případě, že je splněna podmínka komunikační nezbytnosti pro potřeby vlastníků nemovitostí, je založeno i „právo“ vstupu třetím subjektům, tedy neomezenému okruhu osob (veřejnosti).“

27. Z uvedených závěrů Ústavního soudu vychází i judikatura Nejvyššího správního

soudu (viz např. rozsudky ze dne 26. 6. 2008, čj. 6 As 80/2006 – 105, ze dne 7. 4. 2011, čj. 2 As 84/2010 – 128 a ze dne 16. 5. 2011, čj. 2 As 44/2011 – 99, dostupné na www.nssoud.cz). V rozsudku ze dne 16. 5. 2011, čj. 2 As 44/2011 – 99, Nejvyšší správní soud uvedl, že „*k omezení vlastnického práva zřízením veřejně přístupné účelové komunikace je - vedle naplnění pojmových znaků účelové pozemní komunikace – vyžadován souhlas vlastníků a nezbytná komunikační potřeba (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2011, č. j. 2 As 84/2010 - 128); v takovém případě je možné přistoupit ke zřízení účelové pozemní komunikace bez toho, aby bylo nutné poskytnout vlastníkovvi náhradu za omezení jeho vlastnického práva.*“

28. Na základě uvedeného je zřejmé, že má pozemní komunikace charakter veřejně přístupné účelové komunikace, naplňuje-li zákonem o pozemních komunikacích vymezené pojmové znaky, jak jsou stanoveny v § 2 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a v § 7 odst. 1 věta první zákona o pozemních komunikacích, k jejímu veřejnému užívání byl dán souhlas vlastníka a je zde nezbytná komunikační potřeba, tzn., neexistuje jiná alternativa přístupu k nemovitostem.

29. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí závěr o tom, že se na pozemcích p.č. 370/60, 370/61, 370/98, 370/99 nenachází místní komunikace, proto není nutný podle § 10 odst. 4 písm. b) zákona o pozemních komunikacích souhlas příslušného silničního správního úřadu, odůvodnil tak, že se „*posoudí charakter předmětné komunikace ve smyslu zákona o pozemních komunikacích. Tento zákon definuje ve svém ustanovení § 6 místní komunikaci jako veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která slouží převážně místní dopravě na území obce. Podle dopravního významu, určení a stavebně technického vybavení se místní komunikace rozdělují do čtyř tříd (I. třída - rychlostní místní komunikace, II. třída - dopravně významná sběrná komunikace, III. třída - obslužná komunikace, IV. třída - komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel nebo na které je umožněn smíšený provoz). Znaky pro rozdělení místních komunikací do jednotlivých tříd jsou pak blíže vymezeny v § 3 prováděcí vyhlášky k zákonu o pozemních komunikacích č. 104/1997 Sb. V ustanovení § 9 zákona o pozemních komunikacích se pak mj. uvádí, že vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí. Účelová komunikace je definována v § 7 zákona o pozemních komunikacích jako pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. V ustanovení § 9 zákona o pozemních komunikacích se pak mj. uvádí, že vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba. Z uvedeného je zřejmé, že posuzovaná komunikace, na kterou má být napojena stavba rodinného domu, je sice zkolaudována jako místní komunikace III. třídy, ale ze spisu nelze prokázat, že je ve vlastnictví obce, na jejímž území se nachází, tj. obce Otovice. Obec se sice v řízení několikrát k věci vyjadřovala, ale nikoliv z titulu vlastníka této komunikace, ale obecně jako účastník řízení. Stejně tak nelze jednoznačně určit, že vlastníkem komunikace je paní Věra Zupalová, neboť ta jistě disponuje právem stavebníka komunikace, nikoli však právem jejího vlastníka. Tato práva nelze ztotožňovat, neboť z hlediska stavebního zákona může být osoba stavebníka od osoby vlastníka rozdílná. Ze spisu se naopak lze domnívat, že předmětnou komunikaci vybudovalo sdružení osob Děpoltovická 8, Otovice, a tudíž by potenciálně mohlo být jejím vlastníkem. Z údajů v katastru nemovitostí vycházet nelze, protože jak již bylo výše uvedeno,*

stavba komunikace do něj nebyla z nepochopitelných důvodů dosud promítnuta. V každém případě nelze z výše uvedených důvodů v současné době komunikaci označit jako místní a požadovat na stavebníkovi doložení výše popsaného povolení silničního správního úřadu ve smyslu § 10 zákona o pozemních komunikacích.“ S uvedeným závěrem žalovaného se soud zcela ztotožňuje. Tento závěr odpovídá závěru, ke kterému dospěl ve svých úvahách i zdejší soud.

30. Zcela správná je pak následně uvedená úvaha žalovaného o tom, že se v případě dané komunikace jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Žalovaný k tomu v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl: *„Vzhledem k tomu, že komunikace fyzicky existuje, stavebním úřadem je řádně povoleno její užívání, ale z hlediska jejího vlastnictví nesplňuje kritéria místní komunikace, lze o ní v současné době tvrdit, že jde o veřejnou účelovou komunikaci. V rámci právní jistoty stavebníků v této lokalitě je pak do budoucna žádoucí postavit najisto, kdo disponuje vlastnickým právem k této komunikaci. Z výše uvedeného a ze spisového materiálu vyplývá, že povolovaná stavba rodinného domu odpovídá i požadavkům prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tzn. požadavku uvedenému v § 20 odst. 7, že ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby, a požadavku uvedenému v § 23 odst. 1, že stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace, přičemž připojení na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky (viz kladná stanoviska dopravního inspektorátu Policie České republiky v Karlových Varech a Hasičského záchranného sboru Karlovarského kraje)“.*

31. Uvedenou argumentaci žalovaného lze doplnit tím, že v daném případě je naplněna definice veřejně přístupné účelové komunikace. Vycházejí z umístění nyní stavebním povolením povolované stavby a ze stavebního povolení ze dne 19.3.2007, sp.zn. SÚ/4639/06/Geb-280.13, jímž byla povolena stavba „Otovice, inženýrské sítě a komunikace pro RD v lokalitě č. 8, dopravní část - SO 01 Komunikace, SO 04 - Dešťová kanalizace“ na pozemcích parcelní číslo 370/12, 370/30, 370/33, 370/59, 370/60, 370/61, 370/97, 370/98, 370/99. 1009/1, 1009/10, 1054/4, 1096 v k.ú. Otovice u Karlových Var, je nutno učinit závěr, že komunikace umístěná na jmenovaných pozemcích, které jsou ve vlastnictví žalobkyně, resp. její část rozhodná pro přístup k pozemkům p.č. 370/89 a p.č. 370/90, je ve smyslu § 2 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích dopravní cestou určenou k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti (viz např. chodník). Jedná se ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích o pozemní komunikaci, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. A pro vlastníky pozemků p.č. 370/89 a p.č. 370/90 a stavby na nich povolované neexistuje jiná alternativa přístupu. Podstatné pak je, že žalobkyně, která je vlastníkem pozemků pod stavbou této komunikace, dala souhlas s jejím veřejným užíváním, když sama podala návrh na stavební povolení stavby této komunikace a následně návrh na

vydání kolaudačního souhlasu, na jehož základě bylo povoleno užívání této komunikace v souladu s jejím účelem. Účel užívání komunikace je pak nutno dovodit, jak bylo uvedeno, z ustanovení § 2 odst. 1 a § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích při zvažení nemožnosti jiného přístupu k pozemkům p.č. 370/89 a p.č. 370/90 a stavbě na nich povolované.

32. Žalovaný, přesto, že řádně zdůvodnil své úvahy o předběžné otázce a řádně zdůvodnil, že se na pozemcích ve vlastnictví žalobkyně nachází veřejně přístupná účelová komunikace, vypořádal se se všemi odvolacími námitkami žalobkyně, kterými žalobkyně zpochybňovala smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 15.5.2013 uzavřenou mezi předchozími a nyníjšími vlastníky pozemků p.č. 370/89 a p.č. 370/90 a namítala, že neexistuje přístup k předmětným pozemkům přes její pozemky, když tento nebyl sjednán soukromoprávní cestou. V žalobě pak žalobkyně se závěry žalovaného polemizuje. K tomu soud nejprve uvádí, že bylo povinností žalovaného, stanovenou v § 89 správního řádu, vypořádat se se všemi odvolacími námitkami žalobkyně. Soud se zcela ztotožňuje se závěrem žalovaného, který uvedl: *„Odvolací správní orgán připouští, že ve shora popsané smlouvě o postoupení pohledávky uzavřené dne 15.5.2013 jsou některé administrativní nepřesnosti (chybné datum smlouvy 21.8.2006 a chybné uvedení pozemků p.č. 370/59 a 370/97 v k.ú. Otovice u Karlových Var), ale jak již výše odvolací správní orgán naznačil, jemu ani stavebnímu úřadu obecně nepřisluší posuzovat obsah smluv uzavřených podle občanského zákoníku do té míry, že by si z nich „vybíral pouze některé údaje“ a jiné považoval za neplatné, či za neplatnou považoval dokonce celou smlouvu. V posuzovaném případě jsou navíc uvedené administrativní nepřesnosti bezvýznamné, neboť při nahlédnutí do všech smluv ve spisu doložených k danému případu je z jejich obsahu a souvislostí zřejmé, že se mělo jednat o kupní smlouvu ze dne 22.8.2006, nikoliv ze dne 21.8.2006, a že pozemky p.č. 370/59 a 370/97 v k.ú. Otovice u Karlových Var ve smlouvě o postoupení pohledávky sice uvedeny být neměly, neboť v době uzavření kupní smlouvy ze dne 22.8.2006 nebyly ve vlastnictví prodejců a tudíž s nimi prodejci nemohli jakkoliv nakládat (vlastníkem byla paní Jiřina Lorenz), ale vzhledem k tomu, že na všech předmětných pozemcích (včetně p.p.č. 370/59 a 370/97) je v současné době již vybudována veřejná komunikace (viz vyjádření odvolacího správního orgánu k bodu ad 2 odvolání), na kterou má v podstatě přístup kdokoli, je bezpředmětné se touto administrativní nepřesností dál zabývat“.*

33. Obdobně, jak to učinil žalovaný v citované části odůvodnění napadeného rozhodnutí, uzavírá i soud při posouzení důvodnosti obdobných žalobních námitek, že tyto neshledává důvodnými, neboť pro rozhodnutí správních orgánů obou stupňů o zákonnosti daného stavebního povolení bylo podstatné zjištění, že v daném území je zkolaudována a užívána veřejně přístupná veřejná komunikace, na kterou budou napojeny pozemky 370/89 a p.č. 370/90 a na nich umístěná stavba rodinného domu. Soud se ztotožnil se závěrem žalovaného o obdobných odvolacích námitkách týkajících se pochybností o smlouvě o postoupení pohledávky ze dne 15.5.2013 a dále se k těmto žalobním námitkám nevyjadřoval.

Závěr

34. Žalobu soud shledal nedůvodnou, proto ji podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

V. Náklady řízení

35. Náhradu nákladů řízení soud žádnému z účastníků podle § 60 odst. 1 s.ř.s. nepřiznal, protože žalobce ve věci úspěch neměl a žalovanému v souvislosti s řízením náklady řízení nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

36. Osoby zúčastněné na řízení mají podle § 60 odst. 5 s.ř.s. právo na náhradu jen těch nákladů řízení, které jim vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jim soud uložil. Soud osobám zúčastněným na řízení výslovně žádnou povinnost neuložil, proto jim nebyla náhrada nákladů tohoto řízení přiznána.

P o u č e n í : **Proti tomuto rozsudku lze podat do dvou týdnů po jeho doručení kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu. Lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.**
(§ 12 odst. 1, § 102, § 106 odst. 2 a 4 s.ř.s.)

V Plzni dne 29. února 2016

Mgr. Alexandr Krysl, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Lenka Kovandová