



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Ing. Veroniky Baroňové a JUDr. Petra Polácha v právní věci žalobce: **Ing. K. R.**, právně zast. Mgr. Jiřím Kolářkem, advokátem se sídlem Lidická 26, Brno, proti žalovanému: **Krajský úřad kraje Vysočina**, odbor územního plánování a stavebního řádu, se sídlem Žižkova 57, Jihlava, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **K. Ch.**, právně zast. JUDr. Ing. Pavlem Schreiberem, advokátem se sídlem Jakubská 1, Brno, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 4. 2014, č.j. KUJI 24305/2014, sp. zn. OUP 88/2014-Ko-2 ve věci vydání dodatečného stavebního povolení,

t a k t o :

- I.** Rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 4. 2014, č. j. KUJI 24305/2014, sp. zn. OUP 88/2014-Ko-2, **s e z r u š u j e** a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II.** Žalovaný **j e p o v i n e n** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v celkové výši 15 342 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám práv. zástupce žalobce Mgr. Jiřího Kolářka, advokáta se sídlem Lidická 26, Brno.
- III.** Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

Žalobce se včas podanou žalobou domáhal zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo k jeho odvolání změněno rozhodnutí Městského úřadu Náměšť nad Oslavou, odboru výstavby a územního rozvoje (dále jen „správní orgán I. stupně“), ze dne 10. 1. 2014, č. j. 3945/13/Výst/Mič, sp. zn. MNnO 1507/07/Výst/Mach. Tímto rozhodnutím byla osobě zúčastněné na řízení (dále také jako „stavebník“) podle § 115 a § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění rozhodném pro projednávanou věc (dále jen „stavební zákon“) a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb., dodatečně povolena stavba „Sklad vč. přístřešku“ na pozemku parc. č. 56 a 637/1 v katastrálním území Sedlec u Náměště nad Oslavou, postavená v rozporu s vydaným stavebním povolením (dále také jako „předmětná stavba“).

Žalovaným provedená změna rozhodnutí správního orgánu I. stupně provedená podle § 90 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), se přitom týkala pouze dílčí úpravy textu výrokové části prvostupňového rozhodnutí týkající se změny ustanovení určujícího příslušnost správního orgánu I. stupně, jakož i ustanovení, podle kterých bylo rozhodováno a stavba povolena. Žalovaný výrok změnil tak, že se stavba povoluje podle § 129 odst. 2 ve spojení s § 115 stavebního zákona a s §§ 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013. Dále pak žalovaný přesunul text vztahující se k provedení žlabu do bodu 12. části týkající se stanovení podmínek pro dokončení stavby. Ve zbytku žalovaný prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

Ze správního spisu vyplývá, že předmětná stavba byla původně správním orgánem I. stupně povolena rozhodnutím ze dne 28. 6. 2004, č.j. Výst 807/14-Mach, které nabylo právní moci dne 25. 8. 2004. Na základě písemného podnětu žalobce byla na místě stavby provedena dne 14. 8. 2007 kontrolní prohlídka, při níž bylo zjištěno, že je stavba prováděna v rozporu se stavebním povolením, neboť odstupová vzdálenost předmětné stavby od pozemku parc. č. st. 62/2 v katastrálním území Sedlec u Náměště nad Oslavou činí namísto 1 m pouze 0,5 m. Správní orgán I. stupně vyzval původního stavebníka K. Ch. st., jenž v průběhu správního řízení zemřel, k zastavení stavebních prací, přičemž dne 21. 9. 2007 podal původní stavebník žádost o dodatečné povolení stavby. Následovalo vleklé řízení, v jehož průběhu došlo opakovaně ke zrušení rozhodnutí správního orgánu I. stupně dodatečně povolujících předmětnou stavbu žalovaným pro vady rozhodnutí - nedostatky týkající se zejména projektové dokumentace, otázek dešťové kanalizace, požární zprávy; podrobnější popis průběhu správního řízení je uveden v napadeném rozhodnutí. V průběhu správního řízení došlo na základě dědické dohody též k přechodu vlastnictví předmětné stavby a parcely na K. Ch. ml. (který následně v řízení vystupoval jako stavebník).

II. Obsah žaloby

Žalobce proti napadenému rozhodnutí podal žalobu. Podobně jako v předtím podaném odvolání, žalobce tvrdil, že stavební povolení vydané na základě žádosti právního předchůdce stavebníka, které bylo vydáno dne 28. 6. 2004 pod č.j. Výst. 807/04-Mach a nabylo právní moci dne 25. 8. 2004 pozbylo podle § 115 odst. 4 stavebního zákona své platnosti, neboť stavební práce nebyly zahájeny před 25. 8. 2006, tedy do dvou let od nabytí právní moci povolení. To potvrdil sám právní předchůdce stavebníka ve svém přípisě stavebnímu úřadu ze dne 10. 7. 2010, ve kterém uvedl, že s přípravnými pracemi započal v roce 2007 a stavět začal až v červnu 2008. Celá stavba byla realizována jako „černá stavba“ bez platného stavebního povolení.

Žalobce dále namítal, že se žalovaný dostatečně nevypořádal s jeho námitkami uplatněnými v rámci správního řízení. Problém totiž žalobce nespatřuje v umístění stavby ve vzdálenosti menší než 1 metr od hranic sousedního pozemku, nýbrž v umístění stavby ve vzdálenosti menší než 1 metr (50 cm) od zdi žalobcova domu. Podle ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006“), musí mimo jiné umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Podle žalobce jde v jeho případě o faktickou nemožnost provádění jakýchkoliv udržovacích prací na jeho domě, jak vyplývá i z fotografií založených ve správním spise. Tuto situaci nemohla změnit ani nově předložená projektová dokumentace. Umístění stavby vylučuje – nikoli pouze ztěžuje – údržbu domu žalobce. Žalobci nebylo jasné, jakým způsobem má být měněna střešní krytina, či osazeny okapy. Samotné lešení nezaručí možnost přístupu a případných oprav domu žalobce. Vzdálenost mezi zdmi (53 cm) stěží umožní průchod dospělého člověka; jakákoliv činnost v tomto prostoru je vyloučena. Za takového stavu tak není v silách žalobce např. splnit výzvu stavebního úřadu a provést instalaci žlabů k odvedení dešťové vody z jeho střechy. Tím je žalobce vystaven možné sankci.

Dodatečně povolená stavba podle žalobce není v souladu s veřejným zájmem z hlediska záměrů a cílů územního plánování. Dotčený pozemek parc. č. 56 se podle schváleného územního plánu obce Sedlec nachází v zastavěném území v ploše BV – bydlení venkovského charakteru, připouštějící rodinné domy, obytné domy a usedlosti venkovského charakteru, popřípadě malé vedlejší zemědělské hospodářství. Stavba skladu zemědělských strojů o půdorysu 36 m x 18 m a výšky 7,5 m nemůže obstát. Již z půdorysu je zřejmé, že stavba neslouží soukromým potřebám stavebníka, ale jeho komerčním aktivitám. Stavbu nelze podřadit pod pojem budovy venkovského charakteru; je tedy umístěna v rozporu s platným územním plánem obce Sedlec.

Podle ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 musí vzájemné odstupy staveb mj. splňovat požadavky urbanistické, požadavky na zachování kvality prostředí a umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti. Umístění skladu o uvedeném půdorysu v bezprostřední blízkosti objektu sloužícího k bydlení a v zástavbě rodinných domů může být jen stěží v souladu s urbanistickými požadavky, natož aby zůstala zachována kvalita prostředí. Správní orgány nevzaly žádným způsobem v potaz rozdíl mezi skladováním zemědělských produktů a nesamohybných zemědělských strojů pro

soukromé potřeby stavebníka a při provozu zemědělské výroby jako podnikatelské činnosti. Rozdíl je především ve frekvenci provozu, hladině hluku a prachu. Pro uvedený rozpor s vyhláškou č. 501/2006 předmětná stavba nemůže splňovat podmínky pro dodatečné povolení stavby podle § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Napadené rozhodnutí je proto nezákonné. S ohledem na všechny uvedené skutečnosti žalobce závěrem navrhl, aby krajský soud napadené rozhodnutí, jakož i rozhodnutí prvostupňové zrušil.

III. Vyjádření žalovaného

Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě zejména odkázal na svou argumentaci uvedenou v napadeném rozhodnutí a konkrétně pak k jednotlivým námitkám a argumentům žalobce uvedl následující:

Žalovaný se nejprve vyjádřil k údajnému pozbytí platnosti původního stavebního povolení a tomu, že stavebník nerespektoval žádné rozhodnutí či výzvy správního orgánu I. stupně a stavbu dále prováděl a prakticky i dokončil. Podle žalovaného spojuje žalobce de facto dvě správní řízení. Pokud stavebník provádí stavbu v rozporu se stavebním povolením a ignoruje výzvy stavebního úřadu, postupuje stavební úřad ve smyslu § 178 (přestupky) stavebního zákona. Takové správní řízení ovšem nemá vliv na skutečnost, zda lze stavbu dodatečně povolit či nikoli. K námitce pozdního zahájení předmětné stavby žalovaný uvedl, že tento stav nelze ze spisu jednoznačně prokázat. K možnosti údržby nemovitosti žalovaný zopakoval, že údržba nemovitosti bude možná, byť ztížená. Správní orgán I. stupně se touto námitkou zabýval a vycházel i z předložené projektové dokumentace, kde se projektant zabýval provedením běžné údržby této stavby včetně uvedení příkladů. Rovněž konstatoval, že v proluce mezi stavbami je dostatečný prostor pro postavení jednoduchého lešení, jehož konstrukční schéma současně graficky znázornil.

K námitce týkající se rozporu s veřejným zájmem z hlediska záměrů a cílů územního plánování žalovaný odkázal na textovou část územního plánu obce Sedlec, podle které je v dané funkční ploše převažujícím účelem využití území bydlení venkovského charakteru. Přípustným využitím jsou např. venkovské usedlosti a jako jejich součásti kromě malých zemědělských hospodářství (malé chovy hospodářských zvířat) i ostatní druhy budov a činnosti vyhovující zákonným předpisům. Předmětná stavba je hospodářskou budovou sloužící majiteli venkovské usedlosti k uskladnění hospodářských produktů, která nebude snižovat pohodu bydlení a kvalitu prostředí nad míru přiměřenou venkovské zástavbě; v objektu nebudou ani chována žádná hospodářská zvířata. Předmětná stavba je v souladu s urbanistickými požadavky i s regulativy uvedené funkční plochy.

IV. Replika žalobce

Na toto vyjádření žalovaného reagoval žalobce replikou, ve které zopakoval, že původní stavební povolení ze dne 28. 6. 2004 pozbylo platnosti, přičemž neexistuje žádný důkaz, že stavebník zahájil práce před 25. 8. 2006. K tvrzenému nedostatečnému odstupu od svého domu žalobce odkázal na žalobu a doplnil, že si žalovaný pro vydání napadeného rozhodnutí vystačil se souhlasným stanoviskem Hasičského záchranného sboru kraje Vysočina, vydaným

takřka 6,5 roku před vydáním sporného rozhodnutí. V dalším pak žalobce v zásadě zopakoval svá tvrzení obsažená již v žalobě.

V. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

Pokud se týče případných osob zúčastněných na řízení, krajský soud o podané žalobě vyrozuměl stavebníka předmětné stavby, u kterého dovodil možnost bezprostředního dotčení. Stavebník přípisem ze dne 22. 8. 2014 sdělil prostřednictvím svého zástupce, že hodlá uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení, neboť zrušením napadeného rozhodnutí může být přímo dotčen na svých právech a povinnostech, když dodatečně povolená stavba již byla v mezidobí dokončena. Ve vyjádření ze dne 17. 12. 2014 stavebník označil žalobní návrh za nedůvodný. Žádná ze žalobních námitek, které se shodují s námitkami uplatněnými ve správním řízení, nemá podle stavebníka takový charakter, který by odůvodňoval zrušení napadeného rozhodnutí. V další argumentaci stavebník odkázal na svá podání založená ve správním spise a navrhl, aby krajský soud podanou žalobu zamítl.

VI. Posouzení věci krajským soudem

Napadené rozhodnutí žalovaného krajský soud přezkoumal v řízení podle části třetí, hlavy II, dílu 1, § 65 a násl. s. ř. s. v mezích uplatněných žalobních bodů, ověřil přitom, zda rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (ex offio), a vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí žalovaného správního orgánu, přičemž dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

Žalobce předně upozornil na skutečnost, že původní stavební povolení ze dne 28. 6. 2004, č.j. Výst. 807/04-Mach pozbylo v souladu s § 115 odst. 4 stavebního zákona platnosti, neboť předmětná stavba nebyla v průběhu dvou let zahájena. Žalobce již ale v žalobě dále nespécifikoval, co z této skutečnosti dovozuje mimo toho, že předmětná stavba byla realizována jako tzv. „černá stavba“. Své tvrzení pak žalobce opřel o vyjádření původního stavebníka ze dne 10. 7. 2010, podle kterého bylo s přípravnými pracemi započato až v roce 2007. Žalovaný oproti tomu v napadeném rozhodnutí popsal, proč se nedomnívá, že by ze spisu jednoznačně vyplývalo opožděné zahájení prací. Ve spise jsou totiž obsažena i další sdělení stavebníka i jeho právního předchůdce vč. vyjádření stavebníka ze dne 14. 2. 2014, ve kterém hovořil o vykopání základů svépomocí již v červenci 2006; o dřívějším zahájení prací svépomocí hovořil i v podání ze dne 10. 4. 2013. Žalovaný zmínil i závěry místního šetření ze srpna 2007, podle kterých již byly hotovy betonové základy, které tudíž musely být zhotoveny dříve. Krajský soud se s argumenty žalovaného plně ztotožňuje. Žalobce bere opožděné zahájení prací a pozbytí platnosti původního stavebního povolení za hotovou věc, ačkoli pro to nepředkládá žádný jednoznačný důkaz. Ze spisu takto jednoznačný závěr nevyplývá. Ostatně i v rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 7. 2008, č.j. KUJI 51382/2008, sp. zn. OUP 238/2008-Ko-2, kterým bylo zrušeno rozhodnutí správního orgánu I. stupně o změně stavby před dokončením, povolující prodloužení lhůty k dokončení stavby, bylo s původním stavebním povolením zacházeno jako s platným a žalobce tehdy jeho neplatnost nenamítal. Platnost původního stavebního povolení začal zpochybňovat až později.

Navíc je platnost nebo neplatnost původního stavebního povolení v daném případě irelevantní. Platnost původního stavebního povolení (resp. její zánik ve smyslu § 115 odst. 4 stavebního zákona) totiž nemůže být v řízení o dodatečném povolení stavby rozhodující již z toho důvodu, že stavbu lze povolit i tehdy, jestliže k předchozímu vydání stavebního povolení vůbec nedošlo. Přestože tedy ze správního spisu vyplývají o platnosti původního stavebního povolení pochybnosti, nejednalo se o předběžnou otázku, na které by záviselo vydání rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. To, že v minulosti došlo k zahájení stavby bez platného stavebního povolení (včetně případů, kdy již vydané povolení pozbylo platnosti) nebo k porušení takového povolení, je již pojmovým znakem pro případné dodatečné povolení stavby, tedy pro výjimečný institut umožňující legalizaci tzv. „černých staveb“. V důsledku je věcně nerozhodné, jestli byla předmětná stavba postavena bez platného stavebního povolení nebo během stavby došlo k porušení stavebního povolení. Prvostupňové rozhodnutí o dodatečném povolení stavby se vztahovalo na předmětnou stavbu jako celek a stanovovalo i podmínky pro její dokončení. Obstojí tak samo o sobě bez potřeby návaznosti na původní stavební povolení.

Stejně tak je pro naplnění podmínek pro dodatečné povolení stavby irelevantní, zda stavebník ignoroval výzvy správního orgánu I. stupně k zastavení prací. Podmínky pro udělení dodatečného stavebního povolení jsou taxativně vymezeny v § 129 odst. 3 stavebního zákona. Otázka případné ignorace výzvy stavebního úřadu k zastavení prací zde uvedena není. Tato problematika je řešena v rámci vymezení správní odpovědnosti za přestupky (srov. § 178 odst. 2 písm. j) stavebního zákona). Řízení o dodatečné povolení stavby a řízení o přestupku jsou dvě na sobě nezávislá řízení.

Dále žalobce namítal způsob, jakým se žalovaný vypořádal s jeho námitkami ve vztahu k odstupové vzdálenosti a možnosti údržby jeho domu, kdy problémem nebylo umístění stavby ve vzdálenosti menší než 1 metr (50 cm) od pozemku žalobce, ale od zdi jeho domu. Díky tomu je údržba jeho domu fakticky nemožná. Tuto situaci nemohla změnit ani nově předložená projektová dokumentace.

Se závěrem žalovaného, jakož i předcházejícím závěrem správního orgánu I. stupně, o tom, že údržba domu žalobce bude ztížená ale možná (a odstupová vzdálenost je tedy v souladu s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006, na něhož žalobce v odvolání odkazoval), se ale krajský soud neztotožňuje, neboť jej považuje za neúplný. Správní orgány vycházely pouze z doplněné projektové dokumentace, aniž by se zabývaly reálností údržby, případně mírou ztížení údržby pro žalobce. Přestože žalobce v průběhu správního řízení nepředložil žádné konkrétní podklady, ze kterých by nemožnost údržby jednoznačně vyplývala, je s ohledem na odstupovou vzdálenost mezi stavbami dosahující pouze 53 cm i laikovi *prima facie* zřejmé, že jakýkoliv pohyb a tím spíše jakékoliv udržovací práce v tomto prostoru mohou být dosti obtížné, ne-li nemožné. Za této situace postačuje ke zpochybnění projektové dokumentace (byť byla vyhotovena osobou odborně způsobilou) i pouhé tvrzení žalobce. A to zvláště pokud část D.10 projektové dokumentace zabývající se údržbou domu žalobce není žádným sofistikovaným a podrobným návrhem možného postupu údržby domu, ale pouze jednoduchým návrhem konstrukce lešení (bez jakéhokoliv odkazu na případné technické normy těchto konstrukcí) vystačujícím si s tvrzením, že údržba bude ztížená, ale v plném rozsahu možná. Například možností pohybu v tomto prostoru se již ale tento návrh

projektanta blíže nezabývá, stejně tak otázkou, zda je vůbec proveditelné v daném prostoru zamýšlené lešení fakticky umístit – namontovat.

Správní orgány přitom svůj závěr postavily právě na odkazu na předloženou projektovou dokumentaci a vůbec blíže neposoudily, zda je navržené lešení možné a na trhu dostupné, kupříkladu zda odpovídá příslušným technickým normám k lešení se přímo vztahujícím (např. normě ČSN 73 8107 upravující parametry trubkových lešení). Nijak se nezabývaly tím, zda je reálná instalace navrženého lešení, tak jak jej navrhl projektant v projektové dokumentaci a zda bude vůbec fakticky možné v takto stísněném prostoru pracovat – vykonávat činnosti údržby, a to včetně případných dopadů na problematiku bezpečnosti práce stanovenou v příslušných předpisech. Přitom ani skutečnost, že se štíhlý člověk do prostoru o šíři 53 cm vtěsná, ještě nemusí znamenat, že bude schopen v takovém prostoru rozumným a navíc bezpečným způsobem pracovat. Ostatně ani závěr, že údržba domu možná je, ještě nemusí předznamenávat, že je možná rozumným způsobem a tedy takovým omezeným způsobem, který je ještě akceptovatelný. Po žalobci (majiteli sousední stavby obecně) jistě nelze spravedlivě požadovat, aby dělal vše možné k zajištění údržby bez ohledu na finanční náročnost a bezpečnost práce. Omezení vlastníka původní stavby musí naopak být v rozumném poměru k užítku získanému vlastníkem stavby nové (srov. i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 7. 2013, č.j. 1 As 23/2013 – 53).

V tomto rozsudku dále Nejvyšší správní soud uvedl, že konkrétní možnost či nemožnost údržby stavby je třeba posuzovat *ad hoc*, přičemž údržba může být novou stavbou ztížena nebo může být i vyloučen jeden ze způsobů údržby. V této souvislosti odkázal na svůj rozsudek ze dne 17. 12. 2007, č.j. 1 As 41/2007 – 64), ve kterém dovodil, že odstupová vzdálenost 75 cm mezi zdmi garáže a rodinného domu je ještě přiměřená, neboť jistě umožňuje údržbu zdi i pomocí jiných konstrukcí než pouze žebříku. V nyní posuzované věci je ovšem odstupová vzdálenost ještě o cca třetinu menší, a tak již sama o sobě vyvolává důvodné pochybnosti o reálnosti potřebného pohybu dospělého člověka v daném prostoru, natož údržby nemovitosti žalobce. Na rozdíl od posledně citovaného případu rozhodovaného Nejvyšším správním soudem se v nyní projednávané věci nejedná o stavbu řadové garáže, ale o stavbu haly s osovým rozměrem výšky 7,5 metrů.

I s ohledem na § 3 správního řádu (zásadu materiální pravdy) měl správní orgán I. stupně postupovat tak, aby žalobcem vznesené pochybnosti řádným způsobem vyloučil. Například mohl vyžádat odborné vyjádření třetí osoby znalé práce ve stísněných prostorech (předpokládané údržby stěny a střechy vč. okapu nemovitosti žalobce), případně takovéto posouzení nechat na znalci. Jeho obecné závěry postavené na projektové dokumentaci jsou v daném případě nedostatečné. Uvedené podklady by navíc mohly i zodpovědět otázku, jakým způsobem bude - v případě, že bude možná - údržba ztížena a prodražena, tedy jakým způsobem bude potřeba jednotlivé práce provádět. Teprve takto zjištěný skutkový stav umožní odpovědný závěr o možnosti údržby domu žalobce, resp. o ještě přiměřeném omezení údržby. Úvahu o přiměřenosti ztížení údržby obě přezkoumávaná rozhodnutí zcela postrádají.

Správní orgán I. stupně pochybil, neboť bez bližšího posouzení možnosti údržby, případně míry omezení vzniklého žalobci uvedl, že údržba bude možná, byť ztížená a nevyloučil

pochyby žalobce o nereálnosti údržby budovy z prostoru o šíři 53 cm. Žalovaný tento závěr bez dalšího převzal, a tím zatížil své rozhodnutí nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů.

Pro úplnost lze doplnit, že tvrzení stavebníka obsažená ve správním spise o tom, že není zakázáno stavět až k hranicím sousedního pozemku, a že dům žalobce je na hranici pozemku a jeho střecha dokonce přesahuje nad pozemek stavebníka, není v této souvislosti relevantní, neboť nyní je posuzováno umístění stavby stavebníka a nikoli žalobce.

Nad rámec vypořádání této námítky krajský soud uvádí, že žalobcem vznesená otázka závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru (HZS) kraje Vysočina je opožděnou žalobní námitkou (uplatněnou po lhůtě dvou měsíců pro podání žaloby podle § 72 odst. 1 s . ř. s.). Pro úplnost lze však uvést, že se ve správním spise nachází souhlasné závazné stanovisko HZS kraje Vysočina ze dne 24. 1. 2011, stejně jako zpráva – požárně bezpečnostní řešení vypracované Ing. H. M., Ph.D. Tvrzení žalobce tedy neodpovídá obsahu správního spisu.

V následné námitce žalobce tvrdil, že dodatečně povolená stavba není v souladu s veřejným zájmem z hlediska záměrů a cílů územního plánování. Byť žalobce hovořil o veřejném zájmu, je z kontextu žaloby (namítán rozpor s územním plánem obce Sedlec) zřejmé, že tato námitka míří na § 129 odst. 3 písm. a) a nikoli písm. c) stavebního zákona. Územní plán obce Sedlec tak, jak jej citovaly správní orgány v průběhu správního řízení, povoluje v ploše (BV) bydlení venkovského charakteru jako přípustné rodinné domy, obytné domy a usedlosti venkovského charakteru a jako jejich součásti zahrady, malé vedlejší zemědělské hospodářství (malé chovy hospodářských zvířat) a ostatní druhy budov a činnosti vyhovující zákonným předpisům. Jako nepřípustné využití ploch BV pak měl územní plán vymezením umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením. Podle žalobce nemůže na základě takového vymezení na příslušném pozemku obstát sklad zemědělských produktů a strojů. Žalobce v této souvislosti namítal i rozpor s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 s tím, že vzájemné odstupy staveb musí mj. splňovat požadavky urbanistické a požadavky na zachování kvality prostředí.

K těmto dílčím námitkám krajský soud předně uvádí, že při umístění jakékoliv stavby je nutné zohlednit místní poměry a nalézt proporcionální řešení konkurujících legitimních požadavků sousedících vlastníků. Z vymezení příslušných pozemků jako ploch (BV) - bydlení venkovského charakteru, jakož částečně i z fotodokumentace obsažené ve správním spise je zřejmé, že stavby v daném místě nejsou pouze stavbami určenými čistě k bydlení. Jedná se dílem i o venkovská zemědělská stavení. Lze tedy hovořit o venkovské zástavbě kombinující bydlení a zemědělskou činnost. Z výše popsaného vymezení plochy BV přitom nevyplývá, že v této ploše nelze umístit zemědělskou stavbu skladu.

Územní plán připouští nejen stavbu malých zemědělských hospodářství, ale i ostatních budov, pokud neodporují zákonným předpisům a pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením. Pakliže se nemovitost žalobce nenachází v čistě obytné zóně, ale ve venkovské zástavbě, kde je již z povahy věci běžná i zemědělská činnost, nelze skladování zemědělských produktů a zemědělských strojů bez dalšího považovat za zhoršení kvality prostředí a pohody bydlení nad mírou přiměřenou

místním poměrům. Současně je však potřeba říci, že je vždy nutné posuzovat konkrétní okolnosti případu, včetně rozměrů předmětné stavby (skladu) a dopadů zamýšleného způsobu jejího užívání na okolí. Žalobce během celého správního řízení relevantně namítal nepřiměřené rozměry skladu (36 m x 18 m), stejně jako to, že stavba bude užívána pro podnikatelské účely stavebníka. Plocha BV je přitom nepochybně určena především pro bydlení; zemědělská činnost v daném místě tak musí mít pouze vedlejší a doplňkový charakter. Předmětná stavba navíc podle fotodokumentace svými rozměry (zejména výškou) a vzhledem vybočuje z charakteru okolní zástavby.

Správní orgány se však mimo zcela obecná tvrzení blíže nevyjádřily k charakteru daného skladu. V podstatě jen citovaly příslušnou část územního plánu obce Sedlec a uzavřely, že se jedná o hospodářskou budovu sloužící majiteli venkovské usedlosti k uskladnění hospodářských produktů, která nebude snižovat pohodu bydlení a kvalitu prostředí nad míru obvyklou ve venkovské zástavbě s tím, že v objektu nebudou chována žádná hospodářská zvířata a stavba je v souladu s urbanistickými požadavky. Podle názoru krajského soudu ovšem nikoli každá hospodářská budova sloužící majiteli venkovské usedlosti k uskladnění hospodářských produktů (a k zemědělské činnosti obecně) automaticky musí odpovídat poměrům venkovské zástavby; jistě totiž bude rozdílný dopad drobného hospodářského stavení a hospodářské budovy sloužící k rozsáhlé zemědělské prvovýrobě, ke které jsou v územním plánu zpravidla vymezeny jiné plochy než plochy bydlení. Správní orgány například vůbec nezkontrolovaly tehdy aktuální rozsah zemědělské činnosti v daném místě a její případné zvýšení v důsledku umístění předmětné stavby, neuvedly ani, zda se v daném místě nacházejí i jiné takto velké sklady zemědělských produktů apod. Na základě uvedeného dospěl krajský soud k závěru, že se správní orgány dostatečně nevypořádaly s námitkou žalobce týkající se rozporu s územním plánem obce Sedlec.

Ačkoli správní orgány v zásadě zcela legitimně argumentovaly podpůrně i již jednou pravomocně vydaným stavebním povolením na tutéž stavbu, se kterým (byť podmíněně) souhlasil i žalobce, a podle kterého byla povolená stavba umístěna jen o půl metru dál od nemovitosti žalobce, tento argument (stejně jako ve správním spise obsažený souhlas obce Sedlec s dodatečným povolením předmětné stavby) nemůže nahradit zcela konkrétní úvahu správních orgánů ohledně námitek žalobce vztahujících se k podmínkám pro vydání dodatečného stavebního povolení uvedených taxativně v § 129 odst. 3 stavebního zákona.

Obdobné závěry pak platí i v případě tvrzeného porušení § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 s odkazem na urbanistické požadavky a zhoršení kvality prostředí. Pokud jde o kvalitu prostředí v daném místě, krajský soud se již touto otázkou částečně zabýval v předchozích odstavcích; na tomto místě pouze opakuje, že pro vypořádání námitek žalobce nepostačuje pouze obecný argument, že sklad zemědělských produktů a strojů (o rozměrech 36 m x 18 m, umístěný v těsné blízkosti domu žalobce) nevybočuje, jako zemědělská stavba sloužící majiteli venkovské usedlosti, z obvyklých požadavků pro venkovskou zástavbu. Správní orgány vůbec blíže neposoudily míru dopadu předmětné stavby na okolí (plochu venkovského bydlení), přičemž z jejích rozměrů je zřejmé, že bude sloužit k nikoli zanedbatelné zemědělské činnosti, způsobující jistě hluk, prach apod. S každou novou stavbou musí vlastníci sousedních staveb samozřejmě strpět určité změny či dokonce omezení kvality prostředí v daném místě, jak ostatně uvedl žalovaný, nicméně to nemění nic na povinnosti

stavebního úřadu konkrétně a přezkoumatelně posoudit, zda vzhledem ke všem okolnostem věci a charakteru místní zástavby lze takové omezení považovat za přiměřené.

Správní orgány se blíže nezabývaly ani charakterem předmětné stavby z hlediska splnění urbanistických požadavků, když uvedli, že předmětná stavba je s nimi v souladu, a to i proto, že již byla v roce 2004 pravomocně povolena, byť v jiné vzdálenosti od domu žalobce. Konkrétní úvaha posuzující charakter zástavby a urbanistický celek jako takový však opět chybí. Správní orgán I. stupně přitom sám na str. 6 prvostupňového rozhodnutí uvedl, že územní plán jako podmínku pro umístění objektů stanoví požadavek na respektování charakteru zástavby obce a dané lokality. I v případě těchto dílčích námitek lze tedy považovat závěry správních orgánů za nedostatečné, resp. dostatečně neodůvodněné.

VII. Shrnutí a závěr

Ze shora uvedených důvodů krajský soud napadené rozhodnutí žalovaného zrušil pro nepřezkoumatelnost podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Podle § 78 odst. 4 s. ř. s. pak dále vyslovil, že věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení. V něm je žalovaný vázán právním názorem zdejšího soudu uvedeným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

V dalším řízení bude nutno podrobným způsobem posoudit možnost údržby domu žalobce ve shora uvedeném rozsahu. Vedle toho bude potřeba se řádně vypořádat s námitkami žalobce ohledně souladu stavby s územním plánem obce Sedlec, urbanistickými požadavky a mírou zhoršení prostředí v místě stavby.

VIII. Náklady řízení

O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl v souladu s ust. § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož platí, že nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce byl ve věci úspěšný (napadené rozhodnutí bylo zrušeno), a proto má právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému správnímu orgánu, který ve věci úspěch neměl.

Za důvodně, účelně vynaložené náklady vzal krajský soud zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč a dále náklady na tyto úkony právní služby: příprava a převzetí zastoupení (§ 11 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů), sepsání žaloby a repliky (§ 11 odst. 1 písm. d) citované vyhlášky) po 3 100 Kč dle § 9 odst. 4 písm. d) citované vyhlášky. V případě úkonů právní služby jde tedy o částku 9 300 Kč, k níž je nutné připočíst hotové výdaje podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu ve výši 3 x 300 Kč, což činí dohromady 10 200 Kč. Tato částka se dále zvyšuje o 21 % DPH, neboť zástupce žalobce krajskému soudu doložil, že je plátcem této daně. Celkové náklady řízení dosáhly výše 15 342 Kč.

Výrok o náhradě nákladů řízení ve vztahu k osobě zúčastněné na řízení se opírá o ust. § 60 odst. 5 věta první, s. ř. s., podle něhož platí, že osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud

uložil. Protože krajský soud v dané věci osobě zúčastněné na řízení žádné povinnosti neuložil, rozhodl tak, že nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Brně dne 24. 3. 2016

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu