



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Evy Pechové a soudkyň Mgr. Gabriely Bašné a Mgr. Michaely Bejčkové v právní věci žalobce A): **K. S.**, a žalobkyně B): **N. S.**, oba právně zastoupeni Mgr. Martinem Schwarzem, advokátem se sídlem Praha 10, Volyňská 3a/1190, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor regionálního rozvoje, se sídlem Praha 5, Zborovská 11, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 4. 2011, sp. zn.: SZ 061175/2011/KUSK REG/BT, č.j. 083583/2011/KUSK,

t a k t o :

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í

Žalobci se podanou žalobou domáhali přezkoumání rozhodnutí uvedeného v záhlaví tohoto rozsudku, kterým bylo zamítnuto jejich odvolání a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Neratovice, stavebního odboru (dále jen „stavební úřad“) ze dne 15.2.2011, č.j. MěÚN/09198/2011, jímž byla zamítnuta jejich žádost o dělení pozemku parc. č. 657/4, v kat. úz. Kozly u Tišic (dále též „žádost“).

V podané žalobě žalobci namítali nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí pro jeho nepřezkoumatelnost z důvodu nevyporádání se se dvěma odvolacími námitkami. Prvá námitka spočívala v nesprávném právním posouzení jejich žádosti jako rozporné s územním plánem obce Tišice. Druhá námitka spočívala v nejednotnosti správního rozhodování stavebního úřadu v obdobných případech.

K prvé námitce žalobci konkrétně uvedli, že navrhovaným rozdělením jejich pozemku nedojde ke zvýšení hustoty zástavby v dotčené lokalitě ve smyslu regulačního plánu obce. Rozdělením totiž dojde jen k určení, resp. posunutí, hranice mezi dvěma zastavěnými pozemky vlastníků. Zdůraznili, že regulační plán obce má pouze doporučující charakter, což stavební úřad opravňuje schválit i takové rozdělení pozemku, které by bylo výrazněji pod doporučenou minimální výměrou dle územního plánu.

Jako zásadní označili druhou námitku spočívající v porušení zásady legitimního očekávání. Nesouhlasili s odůvodněním žalovaného, že stavebnímu úřadu nelze vytýkat nepředvídatelnost rozhodnutí, neboť překážkou dělení pozemku bylo výrazné odchýlení velikosti oddělených pozemků od územním plánem doporučené minimální velikosti 1000 m². Poukázali na to, že stavební úřad ve více méně shodných případech povolil výstavbu na pozemcích o výměře, která je rovněž výrazně nižší než výše uvedená doporučená minimální velikost. Zdůraznili, že v žalobou napadeném rozhodnutí nebyly uvedeny důvody rozdílných posouzení skutkově shodných (podobných) případů stavebním úřadem.

Žalobci navrhli soudu, aby rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě odmítl žalobní námitky a odkázal na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí.

Zdůraznil, že regulační plán obce stanoví závaznou minimální velikost pozemků pro novou i stávající zástavbu v obci. V tomto případě žalobci žádali o rozdělení pozemku poté, co na něm rozestavěli stavbu. Pozemek, na němž je rozestavěná stavba umístěna, by po rozdělení dosahoval pouze 56% velikosti z doporučené minimální velikosti pozemku dle územního plánu. Pokud by žalobci žádali o povolení stavby na takovémto pozemku, nebylo by jim vyhověno. Zdůraznil, že pokud by k dělení pozemků docházelo po realizaci staveb, mohlo by to vést k libovolnému dělení stavebních pozemků bez ohledu na územní plán.

Žalovaný navrhl soudu, aby žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Na ústním jednání právní zástupce žalobců setrval na svém stanovisku. Uvedl, že žalobci žádost podávali proto, aby část nově vzniklého pozemku, na kterém je postavena stavba, mohli prodat a o zbývající část pozemku si chtěli zvětšit zahradu, což soudu doložil dvěma mapami s vyznačeným průběhem hranic pozemků.

Žalovaný se na ústní jednání nedostavil.

Ze správního spisu soud zjistil následující pro rozhodnutí podstatné skutečnosti:

Z územního plánu obce Tišice vyplývá, že předmětný pozemek se dle schváleného územního plánu nachází v zastavěném území ve funkční ploše smíšené bydlení. Dle části C. - Regulativy územního rozvoje a veřejně prospěšné stavby obce Tišice, části 3. Smíšené bydlení, oddílu Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.), nadpis Nová výstavba je uvedeno, že výstavba rodinných domů o 2 NP a podkroví na volných parcelách je doporučena na pozemcích o minimální velikosti parcel 1000 m².

Dne 29.11.2010 byla stavebnímu úřadu doručena žádost žalobců o vydání rozhodnutí o dělení pozemků. Žalobci navrhovali rozdělit pozemek v obci Kozly, kat. území Kozly parc.

č. 657/4 o výměře 1194 m². Jako důvod rozdělení uvedli prodej stavby a části zahrady. Součástí žádosti byl i geometrický plán ze dne 20.8.2009, z něž vyplývá, že navrhovaným dělením by měly nově vzniknout následující pozemky: 1) pozemek č. 657/4 o velikosti 599 m², na němž je umístěna stavební buňka, sloužící k ubytování stavebních dělníků, 2) pozemek č. 657/6 o výměře 460 m² s rozestavěným objektem o rozloze 101 m², 3) pozemek č. 657/7 o výměře 34 m².

Dne 15.2.2011 stavební úřad zamítl žádost žalobců o vydání rozhodnutí o dělení předmětného pozemku. Rozhodnutí bylo odůvodněno tak, že navrhované dělení pozemku je dle § 90 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění rozhodném (dále jen „stavební zákon“), rozporné s vydanou územně plánovací dokumentací obce. Stavební úřad s poukazem na doložený geometrický plán uvedl, že rozdělením by pozemek p.č. 657/4 měl velikost pouze 599 m² a pozemek p.č. 657/6 velikost 460 m². Přičemž na pozemku p.č. 657/6 by byl rozestavěný objekt o velikosti 101 m², což je v rozporu s regulativem územního plánu obce. Regulativ totiž doporučuje pro nové stavby rodinných domů pozemky s minimální velikostí 1000 m² a rozdělením vzniklý pozemek p.č. 657/6 se stavbou rozestavěného rodinného domu by tak měl výrazně menší velikost.

Dne 24.2.2011 podali žalobci odvolání, v němž argumentovali obdobně jako v podané žalobě. Uvedli, že důvodem oddělení části pozemku 657/7 o výměře 34 m² bylo zabezpečit přístup na přilehlý pozemek parc. č. 657/1 pro jeho vlastníka. Důvodem pro oddělení pozemku 657/6 o výměře 460 m² s rozestavěnou stavbou, byl jejich prodej. Důvodem pro oddělení pozemku 657/4 o výměře 599 m² bylo jeho sloučení s přilehlou zahradou žalobců, tj. parc. č. 657/5. Argumentovali tím, že rozdělením pozemků nedojde ke zvýšení hustoty zástavby, nýbrž o vlastnické rozdělení pozemků. Rovněž namítali nejednotnou správní praxi stavebního úřadu s poukazem na jejich zjištění v katastru nemovitostí. V obci se nacházeli pozemky, které i pro novou výstavbu nenaplnňovali doporučené limity výměrů pozemků dle územního plánu, přesto na nich stavební úřad povolil výstavbu. Konkrétně poukázali na pozemek parc. č. 531/7 o výměře 521 m² a pozemek parc. č. 539/16 o výměře 556 m² a doložily výpisy z katastru nemovitostí, rozhodnutími stavebního úřadu.

Dne 27.4.2011 vydal žalovaný žalobou napadené rozhodnutí. V odůvodnění uvedl, že dle platné územně plánovací dokumentace se pozemek parc. č. 657/4 nachází v ploše smíšeného bydlení, kde byla povolena nová výstavba na volných parcelách o doporučené minimální velikosti 1000 m². Poukázal na to, že na předmětném pozemku o velikosti 1194 m² se nachází rozestavěná stavba, která byla v souladu s územním plánem povolena. Navrhovaným dělením mají vzniknout tři pozemky: 1) pozemek č. 657/7 (výměra 34 m²) zajišťující přístup na pozemek parc. č. 657/1, 2) pozemek č. 657/6 (výměra 460 m²) přiléhající k rozestavěné stavbě, 3) pozemek č. 657/4 (výměra 599 m²). Druhý pozemek spolu s pozemkem rozestavěné stavby o výměře 101 m² má výměru 561 m². Konstatoval tak 56%, tj. značné odchýlení výměry u (druhého) navrhovaného pozemku s rozestavěnou stavbou oproti doporučené minimální velikosti pozemku v územním plánu. Za této situace by stavba nemohla být povolena, neboť by byla v rozporu s územním plánem. Proto stav po rozdělení pozemku označil za nežádoucí pro nesoulad záměrů s územním plánem obce. Zdůraznil, že minimální velikost pozemku je územním plánem doporučena, což znamená pouze určitou volnost při jejich vymezování tak, aby se výměra k požadované hodnotě přibližovala a nebylo nutné zpracovávat změnu územního plánu vždy, když by nebylo možné dodržet stanovenou minimální velikost. Funkcí regulativu je stanovit minimální plochu ovlivňující hustotu zástavby, proto jej nelze aplikovat pouze pro novou výstavbu.

Nesouhlasil s odvolací námitkou nepředvídatelnosti správních rozhodnutí, neboť v této věci bylo překážkou dělení pozemků výrazné odlišení velikosti oddělených pozemků od hodnoty 1000 m², nikoli její nedosažení. Zároveň poukázal na svou předchozí rozhodovací praxi vůči žalobcům, kteří zakoupili proluku skládající se ze tří pozemků o celkové výměře 2 750 m². Na každém z těchto pozemků je nyní stavba, což by nebylo možné, pokud by stavební úřad trval na minimální velikosti 1 000 m² u každého z pozemků. Konkrétně pozemek parc.č. 832 (nyní v cizím vlastnictví) měl před oddělením stavební parcely č. 66 výměru 690 m². Pozemek parc.č. 657/5 měl před oddělením stavební parcely č. 454 velikost 866 m². Pozemek parc. č. 657/4 měl před oddělením pozemku s rozestavěnou stavbou výměru 1 194 m². Při rozhodování se totiž řídí tím, že minimální velikost pozemků je územním plánem doporučena, proto vždy individuálně posuzuje, zda velikost pozemků se od regulativu výrazně neodchyluje.

Skutkový stav zjištěný ze správního spisu nebyl mezi účastníky sporným.

Městský soud v Praze na základě podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a to v mezích žalobci uplatněných žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní), ve znění rozhodném (dále jen „s.ř.s.“).

Žaloba není důvodná.

Při posouzení věci soud vyšel z následující právní úpravy:

Podle § 90 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění rozhodném (dále jen „stavební zákon“) v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací.

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

Žalobci nesouhlasili s právním posouzením jejich žádosti jako rozporné s územním plánem obce Tišice.

V této souvislosti soud poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.8.2004, č.j. A 4/2003-53, z něž vyplývá, že: „je ... nerozhodné, jak byl předmětný pozemek užíván před podáním žádosti o jeho rozdělení; rozhodné je, zda rozdělením dojde k užití odporujícímu závaznému územnímu plánu. Rozhodnutí o rozdělení pozemků je územním rozhodnutím, na které má žadatel při splnění zákonných podmínek nárok; nejedná se o rozhodnutí vydávané na základě absolutní volné úvahy správního orgánu“.

Z ustanovení § 90 písm. a) stavebního zákona je zřejmé, že základním hlediskem pro posuzování žádosti – záměru žadatele je skutečnost, že předpokládaný záměr musí být vždy v souladu se základními dokumenty územně plánovací dokumentace. Závazná část schváleného územního plánu obce Tišice je obsažena v obecně závazné vyhlášce obce Tišice vyhlášené pod č. 3/2003 Sb. Stavební úřad správně posuzoval žádost žalobců z hlediska jejího souladu se závazným územním plánem. Při porovnání žádosti s částí C., bodu 3., oddílu

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.) územního plánu obce Tišice zjistil, že výstavba rodinných domů je doporučena na pozemcích o minimální velikosti parcel 1000 m². Dovodil tedy, že by navrhovaným dělením pozemku vznikl i pozemek označený č. 657/6 pouze o velikosti 460 m², na němž je rozestavěná stavba rodinného domu o výměře 101 m², čímž by zde došlo k situaci, která je v přímém rozporu s částí C., bodu 3. územního plánu obce Tišice. Žalovaný se s právním posouzením stavebního úřadu zcela ztotožnil.

Soud shodně se žalovaným zdůrazňuje, že žádost žalobců nebyla zamítnuta proto, že by rozdělením vzniklý pozemek č. 657/6 se stavbou nevykazoval velikost 1000 m². Byla zamítnuta proto, že výměra pozemku č. 657/6 by se značně odchylovala od minimální velikosti pozemku určeného pro výstavbu rodinných domů dle územního plánu obce. Zjištěná odchylka by činila až 56% od doporučené hodnoty. Správní orgány tak správně uzavřely, že rozestavěná stavba by na rozdělení vzniklém pozemku označeném č. 657/6 nebyla povolena, jelikož by byla v rozporu s územním plánem. Soud zdůrazňuje, že územním plánem stanovené regulace umístění staveb a územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci mají být dodržovány. Mezi základní funkce územního plánu totiž patří jak koordinace výstavby, tak jsou jím vytvářeny předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v dotčeném území. Soud tak shodně se správními orgány dospěl k závěru, že rozdělením předmětného pozemku by vznikl stav, který by nebyl v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací obce Tišice, a proto byla správně žádost žalobců § 92 odst. 2 stavebního zákona zamítnuta. Z výše uvedeného je zřejmé, že žalovaný odvolací námitku nesprávného právního posouzení věci neopominul, naopak se jí podrobně zabýval.

Dále žalobci namítali nejednotnost správního rozhodování. Soud v této souvislosti odkazuje na ustálenou a bohatou judikaturu Nejvyššího správního soudu zabývající se zásadou legitimního očekávání. Např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7.12.2011, č.j. 1As 49/2011-96 je uvedeno, že účastníci právních vztahů jsou oprávněni legitimně očekávat, že orgány veřejné moci budou ve skutkově a právně srovnatelných věcech rozhodovat ve svém celkovém vyznění stejně. Neznamená to však právní nárok na to, aby správní orgán v případě účastníků rozhodl určitým způsobem či dokonce v jejich prospěch. Jedná se o nárok na to, aby správní orgán rozhodoval i v jejich případě způsobem předvídatelným, resp. aby svůj postup a způsob vždy řádně odůvodnil racionálními argumenty, které ob stojí zejména z hledisek zásadních zásad obsažených § 2 správního řádu, které stanovují základní limity a současně kvalitativní požadavky na výkon veřejné moci, a to zejména v těchto případech, kdy se odchyluje od své předchozí rozhodovací praxe.

Ze žalobou napadeného rozhodnutí vyplývá, že žalovaný nemá za to, že by ve správním řízení došlo k porušení zásady legitimního očekávání. Naopak zdůraznil, že rozhodovací praxe správních orgánů není založena na plošném zamítání žádostí o rozdělení pozemků, které nedosahují výměry 1000 m². Podstatným pro rozhodnutí je individuální posouzení, zdali se výměra dotčených pozemků výrazně neodlišuje od velikostí stanovených v závazné územní dokumentaci dané obce. Žalovaný poukázal na svou předchozí rozhodovací praxi vůči žalobcům. Konkrétně uvedl, že před podáním žádosti žalobci zakoupili proluku složenou ze tří pozemků, dva z nich nedosahovaly minimální doporučené hodnoty v územním plánu, když jejich výměry činily 690 m², 866 m² a 1 194 m². Přesto byla žalobcům na každém z nich povolena stavba, jeden z těchto pozemků i se stavbou je již ve vlastnictví třetích osob. Na tomto příkladu demonstroval svou rozhodovací praxi, která je založena na individuálním posouzení pozemků, zda se jejich velikost po oddělení od regulativu výrazně neodchyluje. Žalovaný tedy jasným a srozumitelným způsobem vysvětlil, jakou jednotnou správní úvahou

je při rozhodování žádostí o rozdělení pozemků veden. V této souvislosti soud odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28.5.2009, č.j. 9Afs 70/2008-13, ze dne 19.3.2013, č.j. 8Afs 41/2012-50, rozhodnutí ze dne 6.6.2013, č.j. 1Afs 44/2013-30 a na nálezy Ústavního soudu ze dne 12.2.2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, jejichž právní závěry lze plně vztáhnout také na rozhodnutí správních orgánů tak, že ačkoliv je jejich povinností svá rozhodnutí řádně odůvodnit, nelze tuto povinnost interpretovat jako požadavek na detailní odpovědi na každou námitku. Soud zdůrazňuje, že požadavky kladené na správní orgány, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami adresátů jejich aktů, nesmí být přemrštěné. Takovéto přehnané požadavky by byly výrazem přepjatého formalismu, který by ohrožoval funkčnost orgánů, především pak jejich schopnost efektivně, zejména v přiměřené době a v odpovídajícím rozsahu, plnit zákonem jim uložené úkoly. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že se žalovaný i s touto odvolací námitkou žalobců řádně vypořádal. Přičemž dle názoru soudu je nadbytečné a v rozporu se zásadou efektivní výkony státní správy, aby žalovaný v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí u každého jednotlivého případu uváděl důvod vyhovění žádosti, neboť by to ve své podstatě znamenalo, že by musel vypočítávat přesnou velikost odchylky od regulativu pro jednotlivé pozemky.

Navíc žalovaný v rámci posouzení žádosti upozornil na to, že žalobci by rozdělením pozemků mohli úspěšně obejít regulativy obsažené v územním plánu, neboť žalobci nejprve na pozemcích o dostatečné velikosti získali povolení ke stavbám a poté požádali o jejich rozdělení. Jako obvyklý a stavebním zákonem zásadně předvídaný postup označil ten, kdy si nejprve stavebník obstará pozemek, který splňuje veškerá požadovaná hlediska a teprve poté požádá o stavební povolení pro stavbu na daném pozemku. Samozřejmě může docházet i k výjimkám z obecného a zákonem předvídaného postupu. Avšak i v tomto případě byla žádost podána za účelem prodeje části pozemku se stavbou, nesplňujícího již zákonná kritéria. Proto se soudu jeví závěr žalovaného o snaze žalobců prostřednictvím institutu rozdělení pozemků obejít územní regulativy, jako opodstatněný a logický. Soud na tomto místě zdůrazňuje, že povinnost řídit se zákonem se neomezuje toliko na text zákonných ustanovení, ale zahrnuje též smysl a účel příslušného zákona.

Zásada ochrany legitimního očekávání účastníků správního řízení vyjádřená v § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“) slouží k ochraně dobré víry účastníků řízení, že správní orgány nebudou při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů činit nedůvodné rozdíly. V tomto případě však je sporným, zda-li žalobci s ohledem na výše uvedené, byli v dobré víře, že jejich žádost splňuje zákonem stanovené podmínky.

Soud považuje za potřebné dodat, že žalobci jsou při realizaci svého vlastnického práva k pozemku limitováni zákonnými normami, mj. též stavebním zákonem, který stanoví podmínky pro vydání územního rozhodnutí o dělení pozemku. Pokud tedy žalobci podají novou žádost o rozdělení pozemku tak, aby se velikost rozdělením vzniklého pozemku se stavbou výrazně neodchylovala od územně plánovací dokumentace, což v jejich případě lze provést např. zmenšením velikosti pozemku, o který si měli v úmyslu zvětšit plochu zahrady, lze předpokládat, že jim bude vyhověno.

Lze tedy uzavřít, že žalobou napadené rozhodnutí bylo vydáno v souladu se zákonem a soud má vypořádání žalovaného s odvolacími námitkami žalobců za zcela dostačující. Proto soud podle § 78 odst. 7 s.ř.s žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 s.ř.s. neboť žalobci ve věci samé úspěšní nebyli a úspěšnému žalovanému prokazatelné náklady řízení nad rámec běžných činností správního úřadu nevznikly. Z tohoto důvodu soud rozhodl tak, že žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení podle jeho výsledku.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat 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 26. února 2016

JUDr. Eva P e c h o v á, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:

Jana Válková