



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jitky Zavřelové a soudkyň JUDr. Věry Šimůnkové a Olgy Stránské ve věci **žalobce: I. L. M.**, bytem x, zastoupený Mgr. Janem Válkem, advokátem se sídlem Petrská 1136/12, 110 00 Praha 1, proti **žalovanému: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje**, se sídlem Zborovská 11, 150 21 Praha 5, **za účasti osob zúčastněných na řízení: 1) I. P. K.** bytem x, **2) I. D. K.**, bytem x, **3) R. K.**, bytem x, **4) M. L. Š.**, bytem x, **5) M. M. L.**, bytem x, **6) J. L.** bytem x, **7) K. B.**, bytem x **8) P. H.**, bytem x, **9) M. O. K.**, bytem x, **10) I. B. K.**, bytem x, **11) I. J. K.**, bytem x, **12) J. B.**, bytem x, **13) Z. B.**, bytem x, **14) T. K.**, bytem x, **15) J. L.**, bytem x, **16) E. L.**, bytem x, **17) B. K.**, bytem x, **18) F. K.**, bytem x, **19) J. K.**, bytem x, **20) H. K.**, bytem x, **21) I. K. A.** bytem x, **22) M. K. A.**, bytem x, **23) J. U.** bytem x, **24) L. U.**, bytem x, **25) M. Š.**, bytem x, osoby zúčastněné na řízení 4) – 25) společně zastoupené Mgr. Liborem Buchtou, advokátem se sídlem Dukelských hrdinů 23, 170 00 Praha 7, **26) P. D.**, bytem x, **27) K. D.**, bytem x, **28) P. Š.**, bytem x a **29) P. Š.**, bytem x, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 11. 2012, sp. zn. SZ 131960/2012/KUSK REG/Vo, č. j. 158955/2012/KUSK,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 11. 2012, sp. zn. SZ 131960/2012/KUSK REG/Vo, č. j. 158955/2012/KUSK, a rozhodnutí Městského úřadu Dobříš, odboru výstavby ze dne 27. 6. 2012, č. j. MDOB 14131/2012/Koš, sp. zn. MDOB/497/2012/VYST, se zrušují a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce Mgr. Jana Válka, advokáta, na náhradu nákladů řízení částku ve výši 15.342 Kč, a to do patnácti dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

III. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou ze dne 29. 1. 2013 se žalobce domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo na základě odvolání žalobce a osob zúčastněných na řízení 1) a 2) zčásti změněno, avšak z podstatné části potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Dobříš, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“) ze dne 27. 6. 2012, č. j. MDOB 14131/2012/Koš, sp. zn. MDOB/497/2012/VYST, jímž bylo ve smyslu § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2012 (dále jen „stavební zákon“), rozhodnuto o dodatečném povolení stavby dvou bytových domů č. p. x a x a pěti řadových domů č. p. x na pozemcích parc. č. st. x, v k. ú. Dobříš včetně jejich napojení na inženýrské sítě (souhrnně též jen „dodatečně povolená stavba“). K těmto pozemkům, resp. k dodatečně povoleným stavbám na nich, mají vlastnická práva osoby zúčastněné na řízení 3) – 29). Změna prvoinstančního rozhodnutí provedená žalovaným spočívala pouze ve formální úpravě označení jedné ze staveb.

I.

Obsah žaloby

Žalobce ve své žalobě nejprve předesílá dosavadní vývoj celé kauzy táhnoucí se od roku 2003. Stavební úřad tehdy vydal sérii rozhodnutí o umístění staveb skupin řadových rodinných domů a posléze k nim vydal navazující stavební povolení. Protože však stavební úřad tehdy jednal v zásadě pouze s investorem výstavby a nikoliv s ostatními účastníky, dozvěděl se žalobce o tomto stavebním záměru prakticky až v době jeho realizace. Žalobce postupně v soudních řízeních správních vedených u Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“) dosáhl zrušení těchto rozhodnutí. Stavební úřad měl poté vést řízení o odstranění stavby, které však rozdělil do několika samostatných řízení, kdy zvlášť vedl řízení o odstranění stavby na pozemku st. parc. č. st. x v k. ú. Dobříš, zvlášť řízení o odstranění stavby zpevněných ploch na veřejně nepřístupných pozemcích a zvlášť řízení o odstranění dvou bytových domů a pěti řadových domů včetně jejich napojení na inženýrské sítě. V prvních dvou řízeních vydal stavební úřad dodatečné stavební povolení, jedno z nich však na základě žalobcovy správní žaloby zrušil městský soud s tím, že rozdělení kauzy do dílčích řízení je nepřípustné a mělo by se vést řízení o odstranění stavby jako celku. V případě staveb dvou bytových domů a pěti řadových domů byl stavební úřad dlouho nečinný a ve věci začal konat až poté, co žalobce uplatnil u zdejšího soudu žalobu proti nečinnosti, přičemž výkon povinnosti uložené rozsudkem musel být u stavebního úřadu dokonce vynucen exekučně. Výsledkem bylo dodatečné povolení stavby ze dne 27. 6. 2012, které žalobce napadl odvoláním, o němž žalovaný rozhodl žalobou napadeným rozhodnutím.

V rámci samotných žalobních námitek žalobce nejprve upozornil na nedostatečně vyřešenou otázku možné podjatosti úřední osoby Š. K., referentky stavebního úřadu, která ve věci vydala prvoinstanční rozhodnutí. Předmětné rozhodnutí totiž bylo vydáno v řízení pod sp. zn. MDOB/497/2012/VYST, které však dle žalobce bezprostředně souviselo s paralelně

vedeným řízením pod sp. zn. MDOB/5539/2008/VYST (řízení o dodatečném povolení stavby na pozemku parc. č. st. x), v rámci kterého byla proti referentce Š. K. vznesena námitka podjatosti a řízení bylo proto přerušeno až do rozhodnutí o této námitce. Dle žalobce bylo chybou, že nedošlo současně k přerušení řízení pod sp. zn. MDOB/497/2012/VYST a naopak zde bylo vydáno rozhodnutí ve věci, které bylo následně aprobováno žalobou napadeným rozhodnutím. Poukázal přitom na dikci § 14 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle něhož do doby, než představený posoudí, zda je úřední osoba vyloučena, může tato osoba provádět jen takové úkony, které nesnesou odkladu. Takovým úkonem však vydání meritorního rozhodnutí není.

Ve druhém bodě žalobce namítal, že žadatelé o dodatečné povolení stavby sami nezpracovali ani nepředložili žádnou projektovou dokumentaci dodatečně povolované stavby a naopak stavební úřad sám z vlastní iniciativy vycházel z původní projektové dokumentace z roku 2003 předložené původním stavebníkem, Ing. L. K. která je však dle žalobce již nepoužitelná. V souvislosti s používáním projektové dokumentace stavební úřad argumentoval rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 9. 2011, č. j. 9 As 46/2001 – 64, ze kterého však převzal závěry, které nebyly pro danou věc relevantní kvůli odlišným skutkovým souvislostem. Dle žalobce z uvedeného judikátu naopak plyne, že v každém konkrétním případě je nutno posoudit, zda pro účely daného řízení je možno použít původní projektovou dokumentaci, či zda nastaly jiné objektivní okolnosti, které správnímu orgánu ve využití tohoto dokumentu brání. V posuzovaném případě je zřejmé, že stavebním úřadem použitá projektová dokumentace je naprosto neaktuální a nepoužitelná. Jednak nevyhovuje právním předpisům, dále ve věci došlo ke změně v osobě stavebníka, navíc uvedená projektová dokumentace sloužila výhradně k realizaci stavby, která však dnes již reálně postavena, a konečně běžnou praxí ve stavebnictví je též vypracovávání dokumentace skutečného provedení stavby. V průběhu realizace stavby totiž dochází k četným dodatečným změnám projektu v důsledku výskytu např. nových požadavků stavebníka na stavbu, objektivní nemožnosti skutečné realizace navrhovaného řešení apod., které nebyly při vypracování původního projektu známy. Tyto skutečnosti však stavební úřad vůbec nezohlednil, čímž jednoznačně porušil ustanovení § 110 stavebního zákona, a žalovaný tento nezákonný stav svým rozhodnutím potvrdil, aniž by se blíže vyjádřil k relevantním odvolacím námitkám.

Dále žalobce namítal, že žádost o dodatečné povolení stavby nepodali všichni vlastníci dotčených nemovitostí. Připomněl, že v předmětné věci se správní orgány při svém rozhodování měly řídit závěry soudních rozhodnutí vydaných v rámci této kauzy, podle nichž je na stavbu dvou bytových domů a sedmi řadových domů nutno nahlížet jako na jeden celek a následně posuzovat splnění všech zákonných požadavků na dodatečné povolení vzhledem k celé stavbě jako komplexu, jehož se týkalo původní stavební povolení. Navzdory tomu však žádost o dodatečné povolení nepodali M. J. coby vlastníci bytové jednotky č. x nacházející se v budově č. p. x na pozemku parc. č. st. x a vlastníci rozestavěných budov na pozemcích parc. č. st. x v k. ú. Dobříš. Dle žalobce se na tyto osoby nemůže dodatečné povolení stavby bez jejich výslovné žádosti vztahovat. V případě M. J. stavební úřad argumentoval rozhodováním spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí ve smyslu § 139 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník z roku

1964“), nicméně dle žalobce není aplikace tohoto ustanovení relevantní, a to s ohledem na speciální úpravu danou zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Rozestavěné budovy na pozemcích parc. č. st.x v k. ú. Dobříš je třeba (s odkazem na rozsudky soudů) zahrnout do komplexu celé původně povolované stavby, přitom však není vůbec zřejmé, zda tyto budovy dodrží parametry týkající se výškových limitů, limitů zastavěnosti, požadavků územního plánu atd. Stavební úřad přitom vydal dne 21. 1. 2013 pod č. j. MDOB 29632/2012/Koš rozhodnutí, kterým rozhodl o odstranění stavby řadového rodinného domu na pozemku parc. č. x, parc. č. x v k. ú. Dobříš.

Další žalobní bod se týkal nedodržení limitu výškové zastavěnosti území, který je dle územního plánu města Dobříš stanoven na 2 nadzemní podlaží a podkroví (ustupující podlaží). Dodatečně povolené stavby však tento limit nedodržují, neboť jeden z bytových domů, dva stojící řadové domy a další z rozestavěných řadových domů mají 3 nadzemní podlaží, poslední řadový dům má 4 nadzemní podlaží, druhý z bytových domů má dokonce 5 nadzemních podlaží (kdy 4. a 5. nadzemní podlaží slouží jako nebytový prostor) a v původně stavebníkem předložené projektové dokumentaci má navíc terasu v šestém nadzemním podlaží. Tento nesoulad vypořádal stavební úřad konstatováním, že dodatečně povolovaná stavba není v rozporu se stávajícím urbanistickým a architektonickým charakterem prostředí, což však zjevně není pravdivé, jelikož v okolí minimálně 200 m od této stavby se nenachází žádná výškově srovnatelná či vyšší stavba. Ty se sice v Dobříši nachází, ale v úplně jiných plochách, pro které územní plán stanoví jiné limity.

Navazující námitka směřovala do nedodržení limitu plošné zastavěnosti území, které je územním plánem vymezeno v ploše SM1 koeficientem zastavění plochy max. 0,5, tedy 50%. Žalobce přitom ve svém podání ze dne 13. 6. 2012 namítal, že limit zastavěnosti je v tomto případě 65,37%, avšak stavební úřad tento rozpor nijak neřešil a do svého rozhodnutí převzal výpočet z posudku Ing. achr. I. K., který však počítá za nezastavěné plochy i části pozemků, které jsou plně zastavěné, za plochy nezastavěné či nezpevněné pak počítá takové, které byly započteny k jiné stavbě (například plochy na jižní straně komplexu, které byly započteny v řízení o dodatečném povolení stavby zpevněných ploch). Podle rozhodnutí soudů vydaných v této kauze je však takový postup nezákonný. Dle územního plánu je u plochy SM1 stanoven koeficient nezpevněných ploch (určující minimální podíl zeleně) minimálně 0,2, což by v případě celého komplexu znamenalo 622,6m², tolik zde ovšem není, a to ani v případě připočtení plochy na jižní straně; tyto plochy však již dříve byly přiděleny jiným zastavěným plochám. Dalším rozporem je údaj o celkové ploše komplexu, kdy dle výpočtu žalobce činí celková plocha 3.223m², dle výpočtu Ing. arch. K. však jde o cca 2.838 m² a dle autora projektové dokumentace Ing. D. jde o 1.769 m². Stavební úřad se však těmito zjevnými rozpory nezabýval a odmítl provést na místě samém místní šetření. Žalovaný přitom v napadeném rozhodnutí odkázal na odůvodnění stavebního úřadu, aniž by se vyjádřil k žalobcovým odvolacím námitkám.

Poslední bod se týká nevypořádání námitek účastníků řízení o dodatečném povolení, neboť stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že žádný z účastníků neuplatnil žádné námitky, ačkoliv žalobce a spolu s ním i další osoby jednoznačně námitky uplatňovaly.

Žalobce poukázal na své námitky ze dne 5. 1. 2012, které byly následujícího dne přečteny při ústním jednání, doložil též příписy ze dne 12. a 13. 6. 2012 týkající se porušení limitů výšky a plošné zastavěnosti. Stavební úřad se k těmto námitkám nijak nevyjádřil a ani žalovaný se jimi v napadeném rozhodnutí nijak nezabýval.

Z výše uvedených důvodů považuje žalobce napadené rozhodnutí žalovaného ve spojitosti s prvoinstančním rozhodnutím stavebního úřadu nepřezkoumatelné a nezákonné a navrhuje jeho zrušení.

II.

Vyjádření žalovaného a replika žalobce

Žalovaný se ve svém vyjádření k žalobě ztotožnil se žalobcovým popisem vývoje kauzy, nesouhlasil však s jeho hodnocením postupu stavebního úřadu. K namítané podjatosti úřední osoby sdělil, že z ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu nelze dovodit, že by mělo být rozhodováno o námitkách podjatosti podaných v jiných řízeních. K otázce aktuálnosti projektové dokumentace uvedl, že změna právních předpisů obecně nevede k nutnosti přepracování stávající projektové dokumentace, jak lze dovodit např. z ustanovení § 56 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 268/2009“). Ohledně absence žádosti všech spoluvlastníků předmětných nemovitostí argumentoval specifícností kauzy, neboť stavební předpisy nepředpokládají situaci, kdy je žádáno o dodatečné stavební povolení již zkolaudované stavby zapsané v katastru nemovitostí. Dle žalovaného stavební předpisy předpokládají zájem vlastníka na legalizaci stavby zejména z důvodu, aby mohla být následně vložena do katastru nemovitostí, což v tomto případě již bylo učiněno. Logicky tedy může dojít k situaci, kdy jeden ze spoluvlastníků nemá motivaci k podání žádosti o dodatečné stavební povolení, a je pak na stavebním úřadě, aby v této zákonem nepředpokládané situaci našel spravedlivé řešení. Ve vztahu k námitce nedodržení limitů výškového a prostorového uspořádání se žalovaný ztotožnil s odůvodněním prvoinstančního rozhodnutí, které shledal jako podrobné. Námitky, na které nebylo reagováno, se věcně týkaly právě dodržení těchto limitů. Žalovaný proto navrhl zamítnutí žaloby.

Žalobce ve své replice uvedl, že se z vyjádření žalovaného nedozvěděl žádné nové skutečnosti, na které by v žalobě nebylo reagováno, a proto shledal nadbytečné se k nim blíže vyjadřovat. V navazujícím podání ze dne 3. 3. 2014 žalobce předložil rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. 1. 2014, č. j. 11 A 217/2010 – 57, kterým bylo zrušeno rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 7. 2010, č. j. 116687/2010/KUSK, jímž bylo zčásti formálně změněno, věcně však potvrzeno rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 31. 3. 2010, č. j. MDOB 7087/2010/Koš o dodatečném povolení stavby zpevněné plochy – veřejně nepřístupné ve prospěch osoby zúčastněné 29); v dalším podání ze dne 5. 5. 2014 žalobce předložil rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 4. 2014, č. j. 060763/2014/KUSK, kterým bylo v návaznosti na právní závěry shora zmiňovaného rozsudku městského soudu zrušeno rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby.

III.

Vyjádření osob zúčastněných na řízení

Z osob zúčastněných na řízení podaly samostatné vyjádření k věci osoby zúčastněné 1) – 4).

Osoby zúčastněné na řízení 1) a 2) ve svém společném vyjádření ze dne 9. 3. 2013 podpořily žalobce, neboť stejně jako on se o stavbě dozvěděly v roce 2004 a od té doby zákonnými způsoby brojily proti její realizaci. Kritizovaly postup stavebního úřadu, který je společně s dalšími stávajícími sousedy od počátku pomíjel, neumožňoval jim nahlížet do spisové dokumentace ani jinak uplatňovat práva účastníků územního a stavebního řízení, přičemž žalovaný tento postup posvětil. Umístění stavebního komplexu s větším množstvím obyvatel do původně vilové čtvrti bylo evidentně v rozporu s územním plánem města, vede k navýšení nároků na parkovací a odstavná místa, kterých investor nevyčlenil dostatek, dále nejsou dostatečně vyřešeny technické parametry a celkově došlo v okolí k výraznému nárůstu počtu obyvatel i množství dopravy. Tyto problémy osoby zúčastněné na řízení 1) a 2) opakovaně uváděly v rámci odvolacích námitek, avšak žalovaný jim nikdy nepřisvědčil. Osoby zúčastněné na řízení 1) a 2) podobně jako žalobce označily napadené rozhodnutí žalovaného za nepřezkoumatelné, neboť se žalovaný nezabýval jimi předloženými podklady, konkrétně znaleckým posudkem ze dne 4. 11. 2004, č. 1033-40/04, který zpracoval Ing. I. G., soudní znalec z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a ekonomiky, ceny a odhady nemovitostí (*posudek připojily ke svému vyjádření*) a stanovisko JUDr. J. P. ze dne 17. 2. 2012 adresované starostovi města Dobříš (*rovněž přiloženo k vyjádření*). Upozornily na nedodržení technických předpisů ve vztahu k provedení střechy a zábran proti padajícímu sněhu a na problém se zábořem části veřejné cesty za účelem vytvoření parkovacích míst. Současně zdůraznily, že již ve svém odvolání navrhovaly kompromisní řešení dané situace, neboť v žádném případě neusilují o odstranění celé stavby a o připravení obyvatel o jejich bydliště, ale navrhují pouze odstranit nejvýraznější překročení regulativů územního plánu v podobě odstranění věže, kde jsou pouze nebytové prostory, a v podobě odstranění rozestavěného neobydleného domu na pozemku parc. č. st. x.

Osoba zúčastněná na řízení 3) ve svém podání ze dne 1. 4. 2013 zdůraznila, že žalobce není přímým sousedem dodatečně povolené stavby, ale sousedí s ní přes pozemní komunikaci, a žádným způsobem neprokázal dotčení svých práv ve smyslu § 85 a § 109 stavebního zákona či napadeným rozhodnutím, ani nikdy nepředložil žádný přezkoumatelný posudek a žádný z dosud předložených posudků nenapadl, avšak napadá všechna vydaná rozhodnutí. Žalobce přitom ve svém návrhu neoznačil možné osoby zúčastněné na řízení, byť je k tomu povinen dle § 34 odst. 2 s. ř. s. a vlastníci předmětných budov mu jsou známi. Tito vlastníci tak nebyli nikdy přizváni k žalobcem vyvolaným soudním řízením ve věci jejich soukromého majetku, nebyla jim zasílána soudní rozhodnutí a ani nevědí, kolik jich proběhlo. Osoba zúčastněná na řízení 3) dále žádala soud, aby přihlédl k dobré víře těchto vlastníků, neboť v době zakoupení nemovitosti od Ing. K. nevěděli o žádných problémech souvisejících s jejich investicí do nemovitosti. Kdyby o nich bývali věděli, nikdy by nemovitosti nekoupili. Není proto spravedlivé, aby nyní nesli následky cizího jednání, kterému nemohli zabránit. Rovněž popřela tvrzení žalobce, že nevěděl o provádění stavby ani o jakou stavbu se jedná,

neboť v roce 2004, kdy začal podnikat kroky proti realizaci stavby, již byla většina bytů v bytovém domě prodána a informace o tom byly veřejně dostupné (od 4. 8. 2004 např. v katastru nemovitostí), navíc prodej a výstavba těchto bytových jednotek byly tehdy prodejcem veřejně inzerovány (např. na internetu, na náměstí v Dobříši). Osoba zúčastněná na řízení 3) dále nesouhlasila s tvrzením žalobce, že před umístěním dodatečně povolované stavby zde existovala stabilizovaná zástavba rodinných domů, neboť i z čísla popisného domu žalobce (x) je zřejmé, že i jeho dům patří do nové zástavby, stejně jako celá lokalita, neboť jde o okraj Dobříše, kde je možný další rozvoj města. Osoba zúčastněná na řízení 3) rovněž podotkla, že jim ani nebyla známa informace obsažená v žalobě, že žalobce ještě před kolaudací předmětných staveb vyvolal řízení ve správním soudnictví, jehož průběh jim ovšem není znám a k němuž se nemohou vyjádřit. V reakci na žalobní body osoba zúčastněná na řízení 3) zdůraznila, že žalobce ve své žalobě neprokazuje žádné nové skutečnosti nebo důkazy, které by již nebyly dostatečně vypořádány v rámci správního řízení. Stavba bytového domu je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací vypracovanou oprávněným autorizovaným architektem, kdy v ploše je od 19. 11. 2002 schválena změna funkce z NK-nerušící výroby, služeb a komerce na obytné smíšené území SM1. Je zřejmé, že tato změna je pro okolní obyvatele šetrnější než původní využití území. Výstavbou bytového domu došlo k odclonění stávající zástavby od protější ulice s frekventovanou dopravou, původní využití přitom mohlo počítat například i s výstavbou nákupního centra včetně rozsáhlého parkoviště, což by pro zdejší obyvatele byl nepochybně mnohem závažnější stav. Předmětnou stavbou rodinných domů tedy jistě nedošlo a nedochází k dotčení práv a oprávněných zájmů žalobce, ani k jeho obtěžování. Námitku směřující do podjatosti úřední osoby nelze v žádném případě považovat za námitku vznesenou v daném řízení, navíc dle § 14 správního řádu nestačí pouhý obecný odkaz na poměr k věci či účastníkům, ale vždy je třeba nalézt konkrétní pozitivní či negativní zájem konkrétní úřední osoby na výsledku řízení. Žalobce však žádné konkrétní okolnosti nasvědčující tomu, že by úřední osoba měla být z řízení vyloučena, neuvedl. Žalobce navíc v souvisejících řízeních podával námitky podjatosti velmi často proti různým úředním osobám, například proti všem místostarostům na veřejném zasedání ze dne 23. 2. 2012, dále dne 12. 6. 2012 proti starostovi města a vedoucímu odboru výstavby. Žalobce též nijak neprokázal, proč konkrétně by použitá projektová dokumentace měla být neaktuální a nepoužitelná, ani nepředložil konkrétní posudek, kterým by toto pochybení prokázal. V souvislosti s tím osoba zúčastněná na řízení 3) upozornila, že žalobce v námitce směřující do podjatosti úřední osoby vyžaduje, aby se jeho připomínky vztahovaly na všechna řízení týkající se předmětné výstavby, avšak pro účely námitky směřující do projektové dokumentace uvádí, že jde o dva skutkově odlišné případy. Ohledně absence žádosti o dodatečné stavební povolení podané všemi vlastníky osoba zúčastněná na řízení 3) poznamenala, že napadené rozhodnutí představuje pouze částečné dodatečné povolení, přičemž správní řád umožňuje vydat povolení v části věci, jímž rozhodne jen o některých právech nebo povinnostech. K otázce nedostatečně řešených parametrů rozestavěných staveb na pozemcích parc. č. x a x dodala, že stavební úřad je v těchto případech vázán platnou územně plánovací dokumentací. Ohledně žalobních bodů směřujících proti nedodržení limitů výškové a plošné zastavěnosti vyjádřila přesvědčení, že tyto limity byly splněny, k čemuž odkázala na závěry posudku Ing. K. a na územní plán.

Bytový dům č. p. x, zcela jistě splňuje limit stanovený územním plánem, tj. 2 nadzemní podlaží a podkroví, resp. ustupující podlaží, kdy podkrovím se dle definice ČSN rozumí „...*přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití*“. Navzdory tvrzení žalobce je nesporné, že ve vzdálenosti 200 m prokazatelně stojí budova č. p. x o 6 nadzemních podlažích a v blízkosti budovy č. p. x je několik budov této výšky včetně budovy o 11 nadzemních podlažích, ve vzdálenosti cca 95m se nachází požární zbrojnice se strážní věží. K limitu plošné zastavěnosti uvedla, že koeficient stanovený územním plánem byl jednoznačně dodržen, k čemuž opět odkázala na závěry posudku Ing. arch. K.. Žalobce pravděpodobně pojem „celý komplex“ mylně zaměnil s územím SM1 dle platného územního plánu a zřejmě neznamenal ani změnu územního plánu, jehož výňatek osoba zúčastněná na řízení 3) připojila ke svému vyjádření. Současně připojila odkaz na pořad České televize ze dne x, v němž žalobce uvedl nepravdivou informaci o 100% zastavění louky, neboť se nejednalo o louku, ale o neupravený pozemek vedený územním plánem jako území nerušící výroby, služeb, a komerce, navíc není pravdivá ani zmínka o 100% zastavění. Osoba zúčastněná na řízení 3) dále s odkazem na územní plán, příslušnou vyhlášku a ČSN vysvětlila, že koeficient zastavění navzdory představě žalobce nezahrnuje zpevněné plochy. Pokud jde o žalobní bod brojící proti nevypořádání žalobcem vznesených námitek, pak žalobce k předmětnému stavebnímu řízení nevznesl ve lhůtě stanovené stavebním úřadem jedinou námitku. Námitky učiněné v rámci jednoho správního řízení nelze automaticky považovat za námity vznesené v rámci jiného řízení. Žalobce zároveň ve svém odvolání neuvedl žádné konkrétní skutečnosti a důkazy, a proto k nim ve smyslu § 82 odst. 4 správního řádu nemohlo být přihlédnuto. V závěru poukázala na nestandardní jednání žalobce a uváděné množství nepravd v rámci proběhlých řízení. Ze strany orgánů veřejné moci přitom již došlo k porušení zásady rovnosti, neboť v předchozích soudních řízeních byl účastníkem žalobce, který dosud neprokázal, čím byl přímo dotčen ve svých právech a povinnostech, zatímco vlastníci bytů účastníky nebyli. Z výše uvedených důvodů osoba zúčastněná na řízení 3) navrhla zamítnutí žaloby.

Osoba zúčastněná 4) ve svém vyjádření ze dne 14. 3. 2013 přestřela, že je vlastnící řadového rodinného domu č. p. x, který nabyla od investora a bývalého zastupitele města Ing. K. a jeho ženy, s nimiž uzavřela dne 5. 4. 2004 smlouvu o smlouvě budoucí a dne 7. 7. 2006 samotnou kupní smlouvu. Nesouhlasila se žalobní námitkou brojící proti nedodržení limitu výškové zastavěnosti a zastavěnosti území. Její nemovitost má dvě nadzemní podlaží a ve třetím je mansarda o velikosti 34m² umístěná na severní straně. Nebrání žalobci ve výhledu ani oslunění a naopak odpovídá limitu výškové zastavěnosti (2 nadzemní podlaží a ustupující podlaží). Její nemovitost pak má plochu 76m², zahrada 60m², do zastavěné plochy je počítána i terasa, která však není pevně spojena s domem, nemá střechu a patří tedy do zahrady; součet rozlohy terasy a zahrady pak činí 72m², což je více než 50%. Žalobce však zřejmě do zastavěné plochy počítá i zatravnovací dlaždice. Žalobní argumentace není podložena znaleckými posudky. Osoba zúčastněná 4) v závěru dodala, že v případě zbourání její nemovitosti by žalobce namísto do zahrádek měl výhled na kamionovou dopravu. Rovněž podotkla, že aktéři sporu si berou obyvatele domu jako rukojmí, přičemž ona sama kupovala nemovitost v dobré víře a o žádných sporech se sousedy nevěděla. Kvůli soudním sporům je její nemovitost prakticky neprodejná a dochází tak k finanční ztrátě.

IV. Skutkový stav

Ze shodných tvrzení účastníků a osob zúčastněných na řízení, z obsahu předložené spisové dokumentace a z obsahu soudních rozhodnutí v této věci dříve vydaných zjistil Krajský soud v Praze následující skutečnosti:

Tento případ začal v roce 2003, kdy stavební úřad vydal na žádost investora Ing. J. K. rozhodnutí o umístění staveb dvou bytových a sedmi řadových rodinných domů (*rozhodnutí ze dne 25. 8. 2003, č.j. Výst.4731/2003-Br*) a posléze k nim vydal navazující stavební povolení (*rozhodnutí ze dne 6. 10. 2003, č.j. Výst.6049/2003-Ko*). Protože však stavební úřad tehdy jednal v zásadě pouze s investorem výstavby a nikoliv s ostatními účastníky, dozvěděl se žalobce o chystané výstavbě až v létě 2004, kdy začala její faktická realizace. V roce 2005 pak stavební úřad vydal stavební povolení na stavbu zpevněných ploch navazujících na tento stavební komplex. Žalobce se proti všem těmto rozhodnutím nejprve neúspěšně bránil odvoláním u žalovaného, který všechna odvolání zamítl a napadená rozhodnutí potvrdil. Proto se žalobce bránil správní žalobou u městského soudu. V mezidobí stavebník - investor Ing. J. K. uzavíral s jednotlivými osobami zúčastněnými na řízení 3) - 29) smlouvy, na základě kterých na ně převáděl vlastnická práva k jednotlivým nemovitostem, jichž se rozhodnutí stavebního úřadu týkala. Dne 16. 3. 2007 vydal městský soud pod č. j. 7 Ca 232/2005 – 49 rozsudek, jímž zrušil všechna rozhodnutí žalovaného a zavázal správní orgány k vypořádání věcných námitek účastníků řízení. O rok později pak městský soud vyhověl žalobě na ochranu proti nečinnosti a rozsudkem ze dne 4. 1. 2008, č. j. 7 Ca 236/2007 – 51, nařídil žalovanému vydat rozhodnutí zohledňující právní závěry zrušujícího rozsudku. Žalovaný poté postupně všechna vydaná rozhodnutí o umístění staveb řadových domů a na ně navazující stavební povolení zrušil, přičemž zavázal stavební úřad vést řízení o odstranění stavby. Jelikož v této době se již jednotlivé stavby tvořící předmětný komplex (již převážně zrealizovaný) nacházely ve vlastnictví různých osob (osob zúčastněných na řízení), podávaly tyto osoby samostatné žádosti o dodatečné povolení stavby. V důsledku toho stavební úřad rozčlenil řízení o odstranění stavby, resp. o jejím dodatečném povolení, do několika samostatných řízení.

V rámci jednoho z těchto řízení stavební úřad v roce 2009 dodatečně povolil stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. st. x; žadatelem byl v tomto případě investor Ing. J. K.. Žalovaný toto rozhodnutí potvrdil a žalobce je napadl žalobou, které městský soud vyhověl a svým rozsudkem ze dne 8. 4. 2011, č. j. 7 A 148/2010 – 72 obě rozhodnutí zrušil s tím, že „kouskování“ věci do dílčích řízení o odstranění jednotlivých staveb je nepřípustné a mělo by se vést řízení o odstranění stavby jako celku.

Druhé řízení souviselo se žádostí Ing. J. K. a osob zúčastněných 7), 23), 24) a 29) o dodatečné povolení stavby zpevněných ploch, veřejně nepřístupných, na pozemcích parc. č. x. V roce 2010 stavební úřad tuto stavbu dodatečně povolil a žalovaný jeho rozhodnutí potvrdil. I tato rozhodnutí žalobce napadl žalobou. O této žalobě bylo rozhodnuto až po zahájení řízení o nyní projednávané žalobě. Městský soud v této věci svým rozsudkem ze dne 23. 1. 2014, č. j. 11 A 217/2010-57 zrušil pouze rozhodnutí žalovaného, přičemž vyslovil závazný právní

názor (*pro nyní projednávanou věc významný zejména ve vztahu k žalobnímu bodu brojícímu proti limitu plošné zastavěnosti území*), že zpevněné plochy vznikly stavební činností, a jsou proto stavbami ve smyslu stavebního zákona.

Dalším řízením, které v této věci proběhlo, bylo řízení o dodatečném povolení stavby řadového rodinného domu parc. č. st. x na pozemku parc. č. x zahájené k žádosti Ing. J. K.. Toto řízení bylo ukončeno rozhodnutím stavebního úřadu dne 15. 3. 2013 a potvrzeno rozhodnutím žalovaného ze dne 4. 8. 2013. Toto rozhodnutí bylo ze strany žalobce rovněž napadeno žalobou, kterou zdejší soud projednává v řízení pod sp. zn. 45 A 55/2013.

Poslední – a pro nyní projednávanou věc nejpodstatnější – je řízení týkající se „zbývajících“ staveb, tj. dvou bytových domů č. p. x a pěti řadových rodinných domů č. p. x včetně jejich napojení na inženýrské sítě, u kterých po vydání zrušujícího rozsudku městským soudem ze dne 16. 3. 2007, č. j. 7 Ca 232/2005 – 49, nebylo o dodatečné povolení požádáno. Jelikož stavební úřad zůstával ve věci nečinný, žalobce se v průběhu roku 2009 nejprve u žalovaného domáhal vydání opatření proti nečinnosti, poté se v rámci žaloby proti nečinnosti domáhal, aby soud stavebnímu úřadu uložil vydat rozhodnutí o odstranění stavby. Krajský soud v Praze žalobě vyhověl a v rozsudku ze dne 2. 3. 2010, č. j. 44 Ca 47/2009 uložil stavebnímu úřadu, aby v řízení o odstranění stavby věcně rozhodl. Tento rozsudek posléze potvrdil ve svém rozsudku ze dne 21. 7. 2010, č. j. 3 Ans 11/2010 – 193, i Nejvyšší správní soud, který zamítl kasační stížnost stavebního úřadu. Navzdory tomu však stavební úřad nadále setrval v nečinnosti a v řízení pokračoval až v důsledku exekuce k vynucení výkonu povinnosti uložené rozsudkem. Poté stavební úřad obdržel žádosti osob zúčastněných, které spojil ke společnému projednání a zahájil o nich společné řízení, v rámci něhož probíhalo obstarávání vyjádření a stanovisek ostatních správních orgánů a doplňování žádosti o nezbytné podklady, z nichž je třeba zmínit odborné vyjádření č. x z dubna 2012 vypracované Ing. arch. I. K., autorizovaným inspektorem podle stavebního zákona (*Pozn. soudu: Žalovaný i osoby zúčastněné na řízení tento dokument ve svých podáních shodně označují jako „znalecký posudek“, nicméně o znalecký posudek se ve skutečnosti nejedná, neboť nevykazuje znaky stanovené zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a jeho prováděcí vyhláškou č. 37/1967 Sb. – např. zde schází znalecká doložka; autor navíc ani není evidován v seznamu znalců. Zdejší soud proto na předmětný dokument nahlíží toliko jako na odborné vyjádření, nikoliv však jako na znalecký posudek*). Dne 19. 6. 2012 proběhlo u stavebního úřadu ústní jednání, jehož se zúčastnil zástupce osob zúčastněných na řízení (Mgr. L. B.) a osobně byly dále přítomny osoby zúčastněné na řízení 3), 10) a 15). Zástupce osob zúčastněných v průběhu jednání sdělil, že stavebníci trvají na podané žádosti o dodatečné povolení stavby a v plném rozsahu odkazují na odborné vyjádření Ing. arch. K.. Dne 27. 6. 2012 vydal stavební úřad pod č. j. MDOB 14131/2012/Koš dodatečné povolení stavby bytových domů č. p. x a pěti řadových domů č. p. x. V odůvodnění svého rozhodnutí pak hojně odkazoval na závěry odborného vyjádření Ing. arch. I. K., zejména pak ve vztahu k vypořádání problematiky dodržení limitů stanovených územním plánem města Dobříš pro plošnou zastavěnost území a pro maximální výšku budov. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce dne 12. 7. 2009 blanketní odvolání, které dne 13. 8. 2012 prostřednictvím svého právního zástupce doplnil o konkrétní odvolací námitky, které se z hlediska obsahu v zásadě shodují s body uplatněnými později v žalobě. Dodatečné povolení stavby napadly společným

odvoláním též osoby zúčastněné na řízení 1) a 2), v němž zejména namítaly, že rozhodnutí stavebního úřadu nedodržuje závěry předchozích rozsudků, neoprávněně rozděluje řízení do samostatných úseků a neposuzuje je jako celek, dále že dodatečně povolená stavba je v rozporu s územním plánem a nedodržuje jím stanovené limity výškové a plošné zastavěnosti území; zmínily též technické nedostatky stavby, problémy s odstavováním vozidel, kontroverzní povahu záměru investora a s odkazem na odbornou zprávu JUDr. P. ze dne 17. 2. 2012 zpochybnilly závěry odborného vyjádření Ing. arch. I. K.. K podaným odvoláním se vyjádřila osoba zúčastněná na řízení 3), která s námitkami odvolatelů nesouhlasila a uvedla argumenty podporující závěry stavebního úřadu. Žalovaný následně provedl odvolací řízení a dodatečné stavební povolení věcně potvrdil; provedl pouze formální změnu spočívající v označení dodatečně povolované stavby. Toto rozhodnutí bylo napadeno nyní projednávanou žalobou.

V.

Právní posouzení

Krajský soud v Praze shledal, že podklady připojené k žalobě i předložený spisový materiál poskytují dostatek relevantních poznatků a věc je možno rozhodnout bez nařízení ústního jednání. Žalobce s tímto postupem vyjádřil souhlas v rámci své repliky, žalovaný se na výzvu soudu k tomuto postupu v poskytnuté lhůtě nevyjádřil, čímž ve smyslu § 51 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), lze jeho souhlas s rozhodnutím bez nařízení ústního jednání považovat za konkludentně udělený. Soud proto přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů, přihlédl též k obdrženým vyjádřením osob zúčastněných na řízení, a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

Ačkoliv se zdejší soud neztotožnil se všemi žalobními námitkami (k tomu viz níže), musel jim přisvědčit v rozsahu, jímž je upozorňováno na nesoulad dodatečně povolené stavby s obsahem územního plánu města Dobříš.

První problém se týká dodržení limitů pro výšku zástavby. Z podkladů založených ve spise a zaslaných osobami zúčastněnými na řízení plyne, že dodatečně povolená stavba se nachází v ploše vymezené územním plánem města Dobříše jako „SM – plochy smíšené obytné – městské“, v podtypu „SM 1“ (*tuto skutečnost soud zároveň ověřil na veřejně dostupných internetových stránkách www.mestodobris.cz, kde je současná i bývalá územně plánovací dokumentace k dispozici v elektronické podobě*). V textové části územního plánu (Část A – textová část, str. 40) je pro podtyp SM 1 z hlediska podmínek prostorového uspořádání stanoveno: „Výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), zároveň nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše).“ Z uvedeného plyne, že limit přípustné výšky staveb, které se v dané ploše povolí, musí splňovat dvě podmínky: Za prvé mohou mít nanejvýš dvě nadzemní podlaží plus podkroví (případně ustupující podlaží) a za druhé nesmějí překročit výšku objektů v daném území již existujících. Obě tyto podmínky musí být splněny kumulativně (slovo „zároveň“), což znamená, že bez splnění jedné z nich nelze stavbu považovat za umístěnou v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Stavební úřad však ve svém rozhodnutí o dodatečném povolení stavby (*na jehož závěry ve vztahu k otázce výškových limitů žalovaný v napadeném rozhodnutí*

plně odkázal) řešil pouze podmínku druhou, kdy se zaměřil na porovnání výšky dodatečně povolených staveb vůči okolnímu terénu a okolní zástavbě. V posuzované věci je však mnohem podstatnější dodržení podmínky počtu podlaží, s čím se však stavební úřad vůbec nevypořádal. Z obsahu dokumentací staveb vypracovaných Ing. arch. K. D. a Ing. arch. L. J., na které stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí odkazuje (*a jejichž aktuálnost je žalobcem rovněž zpochybněna – k tomu viz dále*), je zřejmé, že jednotlivé budovy dodatečně povolených staveb bytových domů i řadových rodinných mají minimálně tři úrovně podlah. Tato skutečnost je dobře patrná např. z výkresů dokumentace skutečného provedení staveb, kdy mnohé výkresy zobrazující půdorys stavby jsou označeny „půdorys - 3.NP“, a zjevně tedy zachycují zákres třetího nadzemního podlaží (*u rodinných domů jde např. o výkresy skutečného provedení z dubna 2004 vypracované Ing. arch. L. J. pro domy č. p. x a č.p.x; u bytových domů např. výkresy č. B09 vypracované Ing. arch. K. D.*), v případě bytových domů jsou výkresy zobrazující půdorys stavby označeny též „Půdorys – 4.NP“ a „Půdorys – 5.NP“ (*viz výkresy skutečného provedení stavby č. B10 a B11 zpracované Ing. arch. K. D.*). Rovněž z částí výkresů zachycujících řez stavbou a boční pohledy na stavbu je zřejmé, že dodatečně povolené stavby v sobě mají zcela zjevně zakomponovány více než dvě úrovně podlah, kdy poslední úroveň podlahy zabírá prostorově menší plochu než úroveň nižší a na budově tak vytváří charakteristický objekt ve tvaru kvádrotité „věže“ (*v případě rodinných domů je tato „věžička“ třetí úrovní podlahy, v případě bytových domů je však „věž“ dokonce čtvrtou a pátou úrovní podlahy*). Tyto „věže“ jsou pak zřetelně rozeznatelné na fotografických snímcích dané lokality (*viz ve spise založená dokumentace zaměření výšek budov č. x vypracovaná Ing. M. B.; dále též fotografie připojené osobami zúčastněnými na řízení*), kdy řadové rodinné domy – tj. pětice spojených budov z červených cihel – mají po dvou „věžích“, zatímco bytové domy – tj. vyšší budova ve tvaru písmene „L“ se světlou omítkou – má velmi výraznou „věž“ doplněnou též o schodiště a ochozy. Tato zjištění svědčí o tom, že dodatečně povolené stavby, nebo alespoň některé z nich, patrně mají více než dvě nadzemí podlaží plus podkroví, případně ustupující podlaží. Stavební úřad však tuto skutečnost zcela pominul, byť územní plán města Dobříše pro plochu SM 1 jednoznačně jako jednu z podmínek pro schválení nové výstavby stanoví též její maximální výšku v rozsahu dvou nadzemních podlaží plus podkroví (resp. ustupující podlaží).

V této souvislosti bude třeba se zabývat i pojmy „nadzemní podlaží“ a „podkroví“, které nejsou ve stavebním zákoně ani jeho prováděcích předpisech výslovně definovány a ani územní plán města Dobříš neobsahuje vlastní definici těchto pojmů (*navíc nelze pominout, že v běžné řeči se pojem „podlaží“ často zaměňuje s pojmem „patro“*). Proto při určení, které části budovy se považují za nadzemní podlaží a které za podkroví, by se při povolování staveb mělo vycházet z příslušných technických norem, zejména pak z ČSN 73 4301 – Obytné budovy, která ve svém bodě 3.3.2 definuje nadzemní podlaží jako „každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu“, a v bodě 3.2.5 definuje podkroví jako „přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi k účelovému využití“. Zda uvedené znaky nadzemního podlaží či podkroví dle citované (či jiné související) ČSN naplňují i sporné části dodatečně povolených staveb však měl v rámci posuzování jejich

souladu s územním plánem města Dobříš zkoumat stavební úřad, který tak zjevně neučinil. Jestliže žalovaný v odvolacím řízení tento nedostatek neodstranil a naopak v této otázce odkázal na závěry stavebního úřadu, pak soud musí přisvědčit žalobci, že napadené rozhodnutí je v daném rozsahu nepřezkoumatelné, a je třeba ho zrušit [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.].

Druhý důvod, pro který napadené rozhodnutí neobstojí, se týká dodržení územním plánem stanoveného koeficientu zastavění plochy. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k této námitce odkázal na závěry stavebního úřadu, který v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí argumentoval výsledky odborného vyjádření Ing. arch. I. K.. Soud se s obsahem tohoto odborného vyjádření seznámil a shledal závažný nedostatek: Toto odborné vyjádření totiž stanoví výpočet koeficientu zastavění v poměru k ploše, do jejíž rozlohy, která zahrnuje též pozemky parc. č. x a parc. č. st. x s budovou č. p. x s provozovnou autoservisu (dále souhrnně jen „pozemky s autoservisem“), které dle výpisu z katastru nemovitostí vlastní společnost K. A. D., spol. s r.o. (*jejímž jednatelem a zároveň jedním ze společníků je původní investor Ing. L. K.*). Pozemky s autoservisem ani stavba na nich však nebyly vůbec zahrnuty do komplexu staveb umístěných rozhodnutím o umístění stavby ze dne 25. 8. 2003, č.j. Výst.4731/2003-Br a provedených na základě stavebního povolení ze dne 6. 10. 2003, č.j. Výst.6049/2003-Ko, a tudíž se o nich nikdy (*alespoň ne v souvislosti s touto věcí*) nevedlo řízení o odstranění či dodatečném povolení stavby. Z tohoto důvodu nemohly být tyto pozemky zahrnuty ani do celkového komplexu staveb, vůči němuž se soulad s územním plánem posuzuje, a ani do území, vůči němuž se pro účely dodatečně povolované stavby stanoví poměr zeleně a zastavěných ploch. Zhotovitel odborného vyjádření však do zkoumaného území pozemky s autoservisem zjevně zahrnul (*to je patrné zejména z výkresu č. 7 nazvaného „Situace využití ploch B M“, v němž je rozsah zkoumaného území detailně zobrazen včetně barveného rozlišení druhů plochy*), což se přímo promítlo i do výpočtu koeficientu zastavění plochy a koeficientu nezpevněných ploch (*viz výpočtová tabulka, do které zpracovatel zahrnul i výměry ploch z pozemků autoservisu a určil jejich procentový podíl k celkové ploše*). Příslušné koeficienty tudíž nemohly být vypočteny správně, neboť do celkové plochy měly být zahrnuty pouze pozemky bezprostředně související s původním stavebním komplexem, nikoliv však již pozemky s autoservisem, které součástí tohoto původního komplexu nebyly. Jestliže tedy stavební úřad a žalovaný pro účely přezkoumání dodržení koeficientu zastavěné plochy a koeficientu nezpevněných ploch stanovených územním plánem města Dobříš bez dalšího převzali závěry odborného vyjádření Ing. arch. Ivana Kunovského, pak skutkový stav, který vzali za základ svých rozhodnutí, vychází z nesprávného podkladu, a v proto vyžaduje zásadní doplnění. Také z tohoto důvodu je třeba napadené rozhodnutí zrušit [§ 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s.].

Krajský soud v Praze pro úplnost poznamenává, že ve vztahu k otázce koeficientů určujících míru využití území stanovených územním plánem města Dobříš pro plochu SM1 neshledává zcela přílehlavými závěry rozsudku městského soudu ze dne 23. 1. 2014, č. j. 11 A 217/2010 – 57, na který žalobce odkazoval. Tento rozsudek se mimo jiné se vyjadřoval k definici zastavěné plochy obsažené v územním plánu, která do těchto ploch nezahrnovala zpevněné plochy. Zdejší soud se s názorem městského soudu shoduje potud, že zpevněná plocha může být stavbou ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona. Nesouhlasí však s tím, že

by územní plán nemohl obsahovat vlastní definice pojmů, jejichž pomocí bude určena míra využití území v té které ploše. Je totiž primárně na obci, resp. městu, jakým způsobem si ve svém územním plánu vymezí podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách.

Ve shora uvedené věci se městský soud vyjadřoval ke změně č. 16/DO územního plánu sídelního útvaru Dobříš – Stará Huť, ve které byl pro účely tohoto územního plánu definován pojem „zastavěná plocha“. Obdobně je tomu i v územním plánu Dobříše, a to na str. 32 jeho textové části, kde je definován pojem koeficient zastavění plochy (KZP), který podle této definice určuje maximální možný podíl zastavitelnosti a nezahrnuje zpevněné plochy a koeficient nezpevněných ploch (KNP), který určuje minimální podíl zeleně (bez zastavěných a zpevněných ploch). Z těchto definic je tedy třeba při posuzování souladu stavby s územním plánem vycházet.

Pokud jde o argumentaci osoby zúčastněné na řízení 3), že žalobce své námitky brojící proti nedodržení limitů výškové a plošné zastavěnosti neuplatnil již v řízení na prvním stupni a proto by k nim v souladu s § 82 odst. 4 správního řádu nemělo být přihlíženo, je třeba mít na paměti, že obě tyto námitky se věcně týkají souladu s územně plánovací dokumentací. Tyto otázky přitom stavební úřad musí zkoumat z úřední povinnosti, a to jak v rámci řízení o dodatečném povolení stavby [*§ 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona*], tak i v rámci „standardního“ stavebního řízení [*§ 111 odst. 1 písm. a) stavebního zákona*]. Soulad stavby s územně plánovací dokumentací tedy musí stavební úřad prověřit bez ohledu na to, zda to některý z účastníků v průběhu řízení namítne. Na námitky brojící proti rozporu s územním plánem proto nelze vztahovat účinky koncentrace řízení, neboť až do vydání rozhodnutí nemůže účastník důvodně předvídat, že by stavební úřad tuto otázku nevypořádal. Odlišná situace nastává, pokud účastník brojí proti přímému dotčení svých vlastnických práv, typicky proti imisím hrožícím v důsledku realizace stavby (*prach, hluk, zastínění atp.*), neboť projednání těchto záležitostí je vázáno na námitku účastníka, která je uplatněna v příslušné fázi prvostupňového řízení, jinak se k ní nepřihlíží (*srov. § 89 odst. 4 ve vztahu k § 114 odst. 1 a 2 a § 129 odst. 2 věty poslední stavebního zákona*), a tím pádem ji není možno úspěšně namítat ani v odvolání (*§ 82 odst. 4 správního řádu*). Pokud by žalobní body šly tímto směrem, pak je připomínka osoby zúčastněné na řízení 3) zcela namístě. Nicméně námitkami proti nedodržení limitů výškové a plošné zastavěnosti je upozorňováno na rozpor dodatečně povolených staveb s územním plánem, čímž se stavební úřad musel při obdržení žádosti vypořádat [*§ 129 odst. 3 písm. a) stavebního zákona*] i bez návrhu žalobce či jiného účastníka řízení. Pokud tak stavební úřad neučinil, pak není možno odvolací námitku proti tomu brojící odmítnout jen proto, že nebyla uplatněna již v řízení na prvním stupni. V tomto směru tedy soud nemohl argumentaci osoby zúčastněné na řízení 3) přisvědčit.

Ačkoliv soud shledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí pouze pro shora vytýkané vady, považuje s ohledem na dosavadní vývoj věci za vhodné alespoň rámcově vypořádat zbývající žalobní body, které mohou být v nových řízeních před správními orgány opět předmětem sporu:

Námitka podjatosti úřední osoby Š. K. byla vznesena dne 12. 6. 2012 v řízení vedeném stavebním úřadem pod sp. zn. MDOB/5539/2008/VYST, ve kterém se projednávala žádost Ing. J. K. o dodatečné povolení stavby rodinného domu na pozemku parc. č. st. x (*tato věc je*

zdejší soudem projednávána pod sp. zn. 45 A 55/2013). Jednalo se tak o jiné řízení, než ze kterého vzešlo nyní napadené rozhodnutí. Byť předmět obou správních řízení spolu velmi úzce souvisí, nelze přehlédnout, že v řízení sp. zn. MDOB/497/2012/VYST, z něhož vzešlo nyní napadené rozhodnutí, žalobce neuplatňoval vůbec žádné námitky, a tedy ani podjatost úřední osoby, byť tou dobou si případných důvodů podjatosti nepochybně musel být vědom, neboť dotyčná úřední osoba vedla obě řízení i jim předcházející řízení již od počátku. Z uvedených důvodů nebylo v rámci správního řízení sp. zn. MDOB/497/2012/VYST nutno o námitce podjatosti podané ve správním řízení sp. zn. MDOB/5539/2008/VYST rozhodovat (§ 14 odst. 2 *správního řádu*), a proto dotyčná úřední osoba nebyla povinna vyrozumívat svého nadřízeného o důvodech podjatosti (§ 14 odst. 3 *správního řádu*) a přerušovat kvůli tomu řízení. Jak navíc plyne ze správního spisu předloženého ve věci sp. zn. 45 A 55/2013, ve správním řízení sp. zn. MDOB/5539/2008/VYST bylo o námitce podjatosti ze dne 12. 6. 2012 rozhodnuto, avšak nebylo jí vyhověno, přičemž žalobce v následném odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu k podjatosti úřední osoby již nic nenamítal, a nečinil tak ani v navazující správní žalobě. Je tedy evidentní, že nepřerušení správního řízení sp. zn. MDOB/497/2012/VYST do rozhodnutí o námitce podjatosti vznesené v paralelně probíhajícím řízení sp. zn. MDOB/5539/2008/VYST nebylo vůbec vadou řízení, natož takovou, které by mohla mít vliv na zákonnost konečného rozhodnutí.

Prisvědčit nelze ani námitkám proti neaktuálnosti projektové dokumentace. Projektová dokumentace je souborem schémat a výkresů technické povahy a slouží jako nezbytný podklad pro vydání rozhodnutí, souhlasů či jiných opatření vydávaných v režimu stavebního zákona (*viz zejm. § 158 odst. 2 stavebního zákona*). Projektová dokumentace sama o sobě nevyvolává žádné právní následky, neboť jde o dokument stavebnětechnické povahy, jehož hlavním účelem je poskytnout zhotoviteli stavby relevantní informace k její faktické realizaci. Z tohoto důvodu nemůže mít na platnost či kvalitu projektové dokumentace sebemenší vliv změna v osobě vlastníka stavby nebo v osobě žadatele o řádné či dodatečné stavební povolení. Rovněž změna právních předpisů nemusí mít vliv na platnost projektové dokumentace, naopak prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu výslovně počítají i s použitím projektových dokumentací vypracovaných za účinnosti předchozí právní úpravy. Například podle § 7 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů se obsahové náležitosti projektové dokumentace stanovené v příloze č. 5 této vyhlášky nevztahují na dokumentace posuzované po 1. lednu 2007, pokud byly zpracovány převážně před nabytím účinnosti této vyhlášky; podobně žalovaným zmiňovaná vyhláška č. 268/2009, která dle § 2 stanoví technické požadavky též pro změny dokončených staveb (*tj. i na reálně postavené stavby*) ve svém přechodném ustanovení § 56 výslovně uvádí, že u staveb, pro které byla projektová dokumentace zpracována před účinností této vyhlášky, se postupuje podle dosavadní právní úpravy. Žalobcem zmiňovaná praxe vypracovávání dokumentace skutečného provedení stavby v daném případě v zásadě proběhla, neboť jak plyne ze spisového materiálu, k dodatečně povoleným stavbám byly vypracovány též dokumentace skutečného provedení stavby z roku 2005 zpracované Ing. arch. K. D. a Ing. arch. L. J.. Z ničeho tedy nevyplývá, že by nastaly nějaké objektivní okolnosti ve smyslu žalobcem odkazovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 9. 2011, č. j. 9 As 46/2011-64, které by bránily využít pro účely dodatečného povolení

předmětných staveb původní dokumentaci – ať už samotnou projektovou dokumentaci z roku 2003 či další později vypracované dokumentace skutečného provedení stavby. Pokud jde o žalobcem nastíněné možnosti dodatečných změn v důsledku výskytu nových požadavků stavebníka na stavbu, objektivní nemožnosti skutečné realizace navrhovaného řešení či dalších okolností při vypracování původního projektu neznámých, jedná se o příliš obecná tvrzení, z nichž není nikterak patrné, jaké konkrétní změny v případě dodatečně povolených staveb nastaly a které údaje obsažené v projektové dokumentaci je proto třeba změnit.

Překážkou dodatečného povolení stavby není ani skutečnost, že žádost nepodali všichni její vlastníci, resp. spoluvlastníci. Je sice pravdou, že existují-li v určitém domě bytové jednotky, pak by záležitosti týkající se společných částí domu měly být odsouhlaseny postupem upraveným v ustanovení § 11 zákona o vlastnictví bytů (*Pozn.: Od 1. 1. 2014 je tento postup upraven v § 1198 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku*), čili i podání žádosti o dodatečné povolení stavby by mělo být tímto způsobem odsouhlaseno. Na druhou stranu jde o problematiku, jejíž řešení nespadá do kompetence správních orgánů. Jak totiž dovodila judikatura civilních soudů vztahující se k někdejšímu zákonu o vlastnictví bytů (*srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. 29 Cdo 383/2010*), proti nedostatečnému projednání určité záležitosti v rámci shromáždění společenství vlastníků (SVJ) se bylo možno bránit výhradně prostřednictvím k tomu určené občanskoprávní žaloby podané v šestiměsíční prekluzivní lhůtě (*srov. § 11 odst. 3 věta druhá zákona o vlastnictví bytů*), a z tohoto důvodu nemohla být platnost či neplatnost usnesení přijatých SVJ přezkoumávána v žádném jiném řízení, a to ani jako předběžná otázka. Jelikož zákonná úprava procesu přijímání usnesení v rámci SVJ platí přiměřeně i pro případy, kdy v domě s bytovými jednotkami žádné SVJ nevzniklo (*srov. § 11 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů*), je zřejmé, že i na ně dopadaly závěry zmiňované civilní judikatury. Z tohoto důvodu stavební úřad nejenže nebyl povinen, ale dokonce ani nebyl oprávněn jakkoli přezkoumávat, zda jemu doručená žádost o dodatečné povolení stavby byla řádně přijata postupem předvídaným v zákoně o vlastnictví bytů, neboť takovýto přezkum spadal výhradně do kompetence soudů v občanském soudním řízení zahájeném podáním žaloby dotčeného (opomenutého) vlastníka jednotky podle § 11 odst. 3 věta druhá zákona o vlastnictví bytů. Jestliže mezi samotnými vlastníky jednotek k žádnému takovému zpochybnění nedošlo, pak stavebnímu úřadu nezbylo, než na obdrženou žádost o dodatečné povolení stavby nahlížet jako na žádost přijatou potřebným počtem vlastníků jednotek. Ať už ale vlastníci jednotek v bytovém domě uplatnili postup podle zákona o vlastnictví bytů či nikoliv, nemění to nic na tom, že v řízení před stavebním úřadem, jež se bytového domu týká, budou mít vždy postavení účastníků řízení (takovým účastníkem byl i vlastník bytové jednotky č. x v budově č. p. x M. J.).

Soud nepřisvědčil ani žalobnímu bodu směřujícímu do absence vyjádření správních orgánů k námitkám účastníků řízení, neboť z obsahu správního spisu plyne, že žalobce v průběhu řízení na prvním stupni žádné konkrétní námitky nevznášel. Žalobcem zmiňované námitky ze dne 5. 1. 2012 a údajně čtené na ústním jednání konaném dne 6. 1. 2012 lze jen těžko vztáhnout k proběhнувšímu řízení o dodatečném povolení staveb, které bylo zahájeno až dne 30. 1. 2012 doručením žádostí osob zúčastněných 3) – 29). Další jim zmiňovaná podání ze dne 12. 6. 2012, resp. 13. 6. 2012, která se měla týkat porušení limitů výšky a plošné zastavěnosti území, se ve správním spise vůbec nenachází. Žalobce měl patrně na

myslí podání učiněná v rámci souvisejícího řízení vedeném stavebním úřadem pod sp. zn. MDOB/5539/2008/VYST, ve kterém se projednávala žádost Ing. J. K. o dodatečné povolení stavby rodinného domu na pozemku parc. č. st. x. Byť jde o věc úzce související s nyní projednávanou věcí, jednalo se o řízení samostatně vedené, a proto žalobce nemohl spoléhat na to, že jeho námitky budou automaticky vypořádávány v jiném samostatně vedeném (byť věcně souvisejícím) řízení. To samozřejmě neznamená, že by se stavební úřad problematikou uvedenou v těchto „opomenutých“ námitkách neměl vůbec zabývat, neboť dodržení limitů zastavěnosti stanovených územním plánem musí tak jako tak prověřit z moci úřední (viz výše), nicméně samotné „nereagování“ na vyjádření účastníka v tomto případě k žádnému pochybení nevedlo.

VI.

Závěr a náklady řízení

Lze tedy shrnout, že soud shledal důvodnými žalobní body brojící proti nesouladu dodatečně povolovaných staveb s územním plánem města Dobříš. Správní orgány obou stupňů se jednak vůbec nevypořádaly s tím, zda dodatečně povolené stavby splňují územním plánem stanovené požadavky na maximální počet podlaží, v důsledku čehož jsou jejich rozhodnutí v daném rozsahu nepřezkoumatelná [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Dále při zkoumání územním plánem stanoveného koeficientu zastavění a nezpevněných ploch vyšly z neúplného skutkového stavu, neboť své závěry opřely pouze o odborné vyjádření Ing. arch. I. K., které však tyto koeficienty vypočítávalo ve vztahu k ploše, do jejíž rozlohy se vedle pozemků s dodatečně povolenými stavbami počítaly též pozemky s autoservisem. Ty však do komplexu dodatečně povolovaných staveb vůbec nepatří a zkoumané koeficienty proto nemohly být určeny správně. Proto skutkový stav zjištěný správními orgány vyžaduje zásadní doplnění [§ 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s.]. Jelikož tyto vady řízení nelze v rámci napadeného rozhodnutí oddělit od jeho zbývajících částí, zrušil soud rozhodnutí žalovaného jako celek, a protože vytýkané vady minimálně z části není možno zhojit v rámci odvolacího řízení, zrušil soud společně s rozhodnutím žalovaného i prvoinstanční rozhodnutí stavebního úřadu (§ 78 odst. 3 s. ř. s.). Vysloveným právním názorem je žalovaný v dalším řízení vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

K dalšímu postupu soud uvádí: V případě staveb provedených podle rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno rozhodnutím soudu, se dále vede tzv. opakované stavební řízení [§ 129 odst. 2 písm. e) a odst. 5 stavebního zákona]. Pro tuto věc je tedy podstatné, že po právní moci tohoto rozsudku se stavby dvou bytových domů č. p. x a pěti řadových domů č. p. x neocitnou hned v režimu odstranění, ale bude o nich třeba nejprve vést opakované stavební řízení ve smyslu § 129 odst. 5 stavebního zákona. V rámci tohoto opakovaného stavebního řízení stavební úřad vyjde z původních žádostí podaných osobami zúčastněnými 3) – 29) o dodatečné povolení stavby a vyžádá si případné doplnění podkladů pro opakované projednání žádostí o dodatečné povolení, přitom zohlední závěry tohoto rozsudku. Předně si (*s přihlédnutím k příslušným ČSN*) dostatečně vyjasní, co se rozumí nadzemním podlažím a podkrovím, a zda opakovaně povolované stavby ve skutečnosti nemají více než dvě nadzemní podlaží a jedno podkroví (případně ustupující

podlaží), jak vyžaduje územní plán města Dobříše – zde se zaměří zejména na „věž“ u bytových domů č.p.x. Rovněž znovu prověří dodržení koeficientů zastavěných a nezastavěných ploch, přičemž tak bude činit pouze ve vztahu k ploše vymezené pozemky, které tvořily původní stavební komplex, tj. pozemky, na nichž se nachází opakovaně projednávané stavby sedmi rodinných domů a dvou bytových domů, a pozemky s těmito stavbami bezprostředně souvisejícími; čili bez započítávání sousedních pozemků parc. č. x a parc. č. st. x s budovou č. p. x s provozovnou autoservisu. Soud ponechává na zvážení stavebního úřadu, zda opakované stavební řízení o stavbách pěti rodinných domů a dvou bytových domů spojí ke společnému projednání s opakovaným stavebním řízením o stavbě Ing. J. K. na pozemku parc. č. st. x, ve vztahu k nimž zdejší soud rozhodl ve věci vedené pod sp. zn. 45 A 55/2013.

Není vyloučeno, aby v rámci opakovaného stavebního řízení byly povoleny jednotlivé části konkrétních rodinných či bytových domů, a případné navazující odstranění stavby (§ 129 odst. 5 věty poslední stavebního zákona) se nařídilo jen vůči dílčím „nejproblematictější“ částem. Shora uvedené není nijak v rozporu s tím, že opakované stavební řízení je akcesorické vůči původnímu řízení o dodatečném povolení staveb, a tím pádem i předcházejícímu řízení o jejich odstranění, které bylo původně zahájeno vůči celému komplexu, a proto stavební úřad musí případné opakované dodatečné povolení dílčích staveb či jejich částí zkoumat vždy ve vztahu ke komplexu jako celku [srov. závěry v této věci vydaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2013, č. j. 3 As 18/2011 – 123, v bodě VII. b), kde je řešena možnost dodatečného povolení dílčích staveb v návaznosti na řízení o odstranění celého komplexu].

Soud se však na závěr nemůže nepozastavit nad tím, jak málo pozornosti žalovaný dané věci věnoval. V této složité věci si zcela nepochopitelně vystačil v podstatě s jedním odstavcem odůvodnění vztahujícím se k věci samé. Soud proto apeluje jak na žalovaného, tak na stavební úřad, aby k dané věci v dalším řízení přistoupili s plnou odpovědností a aby si uvědomili, že celá situace vznikla především jejich nezákonným postupem v minulosti, kdy v úvodních řízeních nestanovili řádně okruh účastníků řízení a s těmito účastníky nejednali. Další pochybení se pak již jen vršila, o čemž svědčí úspěšné žaloby na ochranu proti nečinnosti a řada zrušených rozhodnutí žalovaného i stavebního úřadu. Tato pochybení přitom mimo jiné stojí za současným složitým postavením osob zúčastněných na řízení, jehož původcem není žalobce, jak se mnozí z nich domnívají. Věci by velmi pomohlo, kdyby se stavební úřad i žalovaný z dosavadního průběhu věci poučili, svá pochybení skutečně uznali a dalších se již vyvarovali. Je třeba především směřovat k budoucímu rozumnému upřádání vzájemných sousedských vztahů. Že se jich nedosáhne bez kompromisu z obou stran (tj. jak ze strany žalobce, tak ze strany žadatelů o dodatečné stavební povolení), je více než zřejmé. Proto soud na všechny zúčastněné apeluje s tím, aby se i po těch letech vzájemných sporů pokusili nalézt rozumný kompromis. Takovým se jeví například kompromis, který ve svých podáních zmiňovaly osoby zúčastněné na řízení 1) a 2), tj. odstranění jen těch nejproblematictějších částí stavby.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobci, který byl ve věci

úspěšný, přiznal soud náhradu nákladů řízení v celkové částce 15.342 Kč. Tato částka sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 3000 Kč a z odměny advokáta ve výši 12.342 Kč, jež zahrnuje tři úkony právní služby po 3.100 Kč *[převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby a sepsání repliky dle § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu, ve znění pozdějších předpisů]*; dále se výsledná částka sestává ze tří paušálních částek jako náhrady hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, vše zvýšeno o částku 2.142 Kč odpovídající 21 % DPH z předchozích částek. Osoby zúčastnění podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení nemají, protože jim soud neuložil žádnou povinnost.

Poučení : 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 nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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

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

V Praze dne 12. listopadu 2015

Mgr. Jitka Zavřelová, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost:
Božena Kouřimová