



**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 Petráská 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. L.K.**, bytem x **2) M. D.**, sídlem x, **3) I. P. K.**, bytem x **4) I. D.K.**, bytem x **5) I. K. A.**, bytem x, **6) M. K. A.**, bytem x, **7) J. K.**, x, **8) H. K.**, bytem x, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 4. 8. 2013, sp. zn. SZ 086133/2013/KUSK REG/Vo, č. j. 126209/2013/KUSK,

**t a k t o :**

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 4. 8. 2013, sp. zn. SZ 086133/2013/KUSK REG/Vo, č. j. 126209/2013/KUSK, a rozhodnutí Městského úřadu Dobříš, odboru výstavby ze dne 15. 3. 2013, č. j. MDOB 6918/2013/Koš, sp. zn. MDOB/5539/2008/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 náhradě 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.**

## **Odůvodnění:**

Žalobou ze dne 25. 10. 2013 se žalobce domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce a osob zúčastněných na řízení 3) a 4) a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Dobříš, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“) ze dne 15. 3. 2013, č. j. MDOB 6918/2013/Koš, sp. zn. MDOB/5539/2008/VYST, jímž bylo ve smyslu § 129 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „stavební zákon“), vyhověno žádosti osoby zúčastněné na řízení 1) o dodatečné povolení stavby řadového rodinného domu parc. č. st. x na pozemku parc. č. x (dále též jen „dodatečně povolená stavba“).

### **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 řadového rodinného domu parc. č. st. x na pozemku parc. č. x pak bylo znovu vedeno samostatné řízení o odstranění stavby, v rámci něhož osoba zúčastněná na řízení 1) podala žádost o dodatečné povolení stavby, které stavební úřad svým rozhodnutím ze dne 15. 3. 2013 vyhověl. Toto rozhodnutí napadl žalobce odvoláním, o němž žalovaný rozhodl žalobou napadeným rozhodnutím.

V rámci samotných žalobních bodů žalobce namítal, že se žalovaný vůbec nezabýval aktuálností předložené projektové dokumentace, neboť stavební úřad vycházel z původní projektové dokumentace z června 2005 vypracované Ing. arch. Lubošem Jírou, která je však dle žalobce již nepoužitelná. V souvislosti s použitím projektové dokumentace nelze použít stavebním úřadem odkazované závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 9. 2011, č. j. 9 As 46/2001 – 64, a to 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, především s ohledem na změny právních předpisů za posledních 8 let. 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.

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 povolená stavba je součástí celku tvořeného bytovými a řadovými domy, které však tento limit zjevně nedodržují. Jeden z bytových domů, dva stojící řadové domy a další z rozestavěných řadových domů totiž 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 stanoven 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. Dalším rozporem je údaj o celkové ploše komplexu, kdy dle výpočtu žalobce činí celková plocha 3.223m<sup>2</sup>, dle výpočtu Ing. arch. Kunovského však jde o cca 2.838 m<sup>2</sup> a dle autora projektové dokumentace Ing. Doubnea jde o 1.769 m<sup>2</sup>. 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.

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 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“). Ve vztahu k námitce nedodržení limitů výškového a prostorového uspořádání se žalovaný ztotožnil s odůvodněním prvoinstančního rozhodnutí, které shledal jako podrobné. Současně upozornil, že žalobce argumentuje výškou sousedních staveb, a nikoliv výškou stavby dodatečně povolené. Ohledně nedodržení limitů zastavěnosti území se žalovaný opět ztotožnil se stavebním úřadem, načež dodal, že není patrné, zda žalobce rozporuje výpočet samotný nebo podklady použité k výpočtu. Žalobní argumentace, že plocha zjištěná výpočtem stavebního úřadu je v rozporu s jinými zjištěnými údaji, je dle žalovaného příliš obecná. Žalovaný proto navrhl zamítnutí žaloby.

Žalobce ve své replice poukázal na závěry v této kauze vydaných rozsudků městského soudu ze dne 8. 4. 2011, č. j. 7 A 148/2010 – 72, a ze dne 23. 1. 2014, č. j. 11 A 217/2010 – 57, podle nichž mělo být zahájeno pouze jedno řízení o odstranění stavby a nikoliv jednotlivá

dílčí řízení. Předmětné řízení o dodatečném povolení stavby osoby zúčastněné na řízení 1) tak nemělo vůbec proběhnout. Ve zbytku setrval na své žalobě.

### III.

#### Vyjádření osob zúčastněných na řízení

Z osob zúčastněných na řízení podaly samostatné vyjádření k věci osoby zúčastněné na řízení 2), 3) a 4).

Osoba zúčastněná na řízení 2) [m. D.] ve svém vyjádření ze dne 12. 12. 2013 uvedla, že se s dílčími žalobními body neztotožňuje, neboť tvrzení v nich obsažená nemají oporu ve skutkovém stavu. Dle jejího názoru žalobce neuvedl, v čem konkrétně spatřuje nezákonnost projektové dokumentace. Ani nevidí rozpor dodatečně povolené stavby s územním plánem, k čemuž zdůraznila, že tak konstatuje jako pořizovatel územního plánu, tedy jako subjekt, který regulaci výstavby svého území provedl a má zájem na tom, aby proběhla dle tohoto opatření. Rovněž upozornila, že žaloba představuje zájem jednotlivce, avšak její výsledek může mít dopad na právní jistotu všech obyvatel dané lokality, jejich osobní a majetkové poměry a může vést též k odlivu obyvatel z této části, a má tedy zásadní vliv na zájem veřejný. Dle jejího názoru se správní orgány v řízení i po vstupu žalobce náležitě vypořádaly se všemi právy a zájmy účastníků řízení. Osoba zúčastněná na řízení 2) současně žádala soud, aby při svém rozhodování zohlednil též veřejný zájem na zachování pokojného stavu.

Osoby zúčastněné na řízení 3) a 4) [I. P. a D. K.] ve svém společném vyjádření ze dne 8. 12. 2013 podpořily žalobce, neboť i ony měly za to, že dodatečně povolená stavba není v souladu s územním plánem co do dodržení jím stanovených limitů výškové a plošné zastavěnosti území. Vedle toho zmínily též problém nedodržení předepsaného počtu parkovacích a odstavných míst a též technických parametrů. Odkázali též na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle níž je třeba dodatečně povolovanou stavbu posuzovat v kontextu celku, tedy i souvisejících staveb dvou bytových domů a pěti řadových domů, což v daném případě nebylo učiněno. V návaznosti na to vysvětlily kontroverzní povahu jednání investora [osoba zúčastněná na řízení 1)], který nechal celý komplex vystavět a nepochybně jej nezamýšlel pouze pro své bydlení, ale pro komerční účely, avšak na samé hranici udržitelného rozvoje daného území, čímž náklady na svůj podnikatelský projekt přenesl na město, přičemž k následným změnám územního plánu a navyšování limitů zastavěnosti docházelo právě na žádost tohoto investora. Dále pak popsaly celou škálu pochybení ze strany stavebního úřadu, který včas nezabránil realizaci předmětného záměru a nechal věc dojít až do nynější problematické fáze, a rovněž pochybení žalovaného, jenž z pozice dozorčího orgánu zcela selhal. Shora uvedená tvrzení osoby zúčastněné na řízení 3) a 4) opřely o odkazy na příslušné listinné či elektronické dokumenty, z nichž některé přiložily ke svému vyjádření (*inzerci na zakoupení jednotlivých staveb, posudek Ing. Ivo Grieslera ze dne 4. 11. 2004, stanovisko JUDr. Jiřího Plose ze dne 17. 2. 2012 adresované starostovi města Dobříš*). 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.

### 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-osoby zúčastněné na řízení 1) 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 pak osoba zúčastněná na řízení 1) uzavírala s dalšími subjekty [*mezi nimiž byly též osoby zúčastněné na řízení 5) – 8)*] smlouvy o převodu vlastnických 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; i v tomto případě byla osoba zúčastněná na řízení 1) žadatelem. 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 s projednáním žádosti o dodatečné povolení stavby zpevněných ploch, veřejně nepřístupných, na pozemcích parc. č. x, kterou podala osoba zúčastněná na řízení 1) spolu s dalšími osobami (novými nabyvateli jednotlivých nemovitostí). 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.

Další řízení souviselo s „hlavní“ částí stavebního komplexu, tj. se stavbami dvou bytových domů č. p. x a 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. Ve vztahu k těmto stavbám bylo řízení o jejich odstranění zahájeno až poté, co se žalobce prostřednictvím žaloby na ochranu proti nečinnosti domohl u zdejšího soudu vydání rozsudku ze dne 2. 3. 2010, č. j. 44 Ca 47/2009, jímž bylo stavebnímu úřadu uloženo, aby 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. Poté stavební úřad obdržel žádosti vlastníků jednotlivých nemovitostí [(mezi nimi též osob zúčastněných na řízení 5) – 8)], které spojil ke společnému projednání, jehož výsledkem bylo rozhodnutí ze dne 27. 6. 2012, č. j. MDOB 14131/2012/Koš, jímž stavební úřad shora uvedené stavby dvou bytových domů a pěti řadových domů dodatečně povolil. Žalobce toto rozhodnutí napadl odvoláním, které však žalovaný svým rozhodnutím ze dne 5. 11. 2012, č. j. 158955/2012/KUSK, zamítl. Toto rozhodnutí bylo následně napadeno žalobou, kterou zdejší soud projednává v samostatném řízení pod sp. zn. 46 A 11/2013.

Pro nyní projednávanou věc je však nejpodstatnější řízení týkající se poslední ze staveb tvořící shora specifikovaný komplex, a to řadového rodinného domu parc. č. st. x na pozemku parc. č. x. Stavební úřad vzal jako počátek zahájení řízení žádost osoby zúčastněné na řízení 1) ze dne 18. 11. 2008 o dodatečné povolení této stavby. V souvislosti se sporem, který osoba zúčastněná na řízení 1) coby vlastník stavby vedla s tehdejším vlastníkem pozemku, bylo řízení před stavebním přerušeno až do roku 2012. V rámci pokračujícího řízení pak stavební úřad vyzval osobu zúčastněnou na řízení 1) o doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí, k čemuž mu opakovaně prodlužoval lhůtu, teprve po doložení těchto podkladů uvědomil ostatní účastníky o pokračování v řízení. Mezi podanými námitkami účastníků obdržel dne 12. 6. 2012 a poté 8. 6. 2010 též námitky žalobce, který nesouhlasil s vyhověním žádosti, a to zejména s ohledem na neaktuálnost projektové dokumentace a nezohlednění skutečnosti, že vůči majetku osoby zúčastněné na řízení byla vedena exekuce, a rovněž požadoval provedení místního šetření, důslednější přezkum limitů zastavěnosti a dodržení právních závěrů rozsudků v této věci vydaných. Žalobce rovněž brojil proti podjatosti úředních osob, tato námitka však byla samostatným usnesením vedoucího odboru výstavby zamítnuta. Své námitky podaly rovněž osoby zúčastněné na řízení 3) a 4). V mezidobí byly osobě zúčastněné na řízení 1) i nadále opakovaně prodlužovány lhůty k doplnění návrhu. Součástí doplněných podkladů bylo též zaměření dané plochy provedené geodetem Ing. Jaroslavem Hadravou (činného v rámci společnosti G. P., s.r.o.), které osoba zúčastněná na řízení 1) předložila poprvé v podání ze dne 24. 8. 2012 a posléze doplnila v lednu 2013. Dne 15. 3. 2013 vydal stavební úřad pod č. j. MDOB 6918/2013/Koš rozhodnutí ve věci, jímž žádosti osoby zúčastněné na řízení 1) vyhověl a stavbu rodinného domu parc. č. st. x na pozemku parc. č. x dodatečně povolil. Zamítnutí námitek směřujících do nedodržení limitů plošné zastavěnosti odůvodnil odkazem na odborné vyjádření ze dne 20. 12. 2012 vypracované Ing. Jaroslavem Hadravou, podle něhož je v daném případě koeficient zastavění plochy 43,27%, u teras včetně zpevněných ploch 26,28% a u nezpevněných ploch 30,45%, což odpovídá požadavkům územního plánu města Dobříš. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce odvolání, které se z hlediska obsahu v zásadě shoduje s body uplatněnými později v žalobě. Odvolání podaly též osoby zúčastněné na řízení 3) a 4), které vedle nedostatečného vypořádání svých dosavadních námitek brojily zejména proti nesouladu dodatečně povolené stavby s územním plánem a nedořešený problém parkovacích

či odstavních míst. Žalovaný však podaná odvolání zamítl a dodatečné povolení stavby potvrdil. Jeho 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, a to konkrétně v rozsahu dodržení koeficientu plošné zastavěnosti. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k této námitce odkázal na závěry stavebního úřadu, který v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí argumentoval výsledky geodetického zaměření Ing. Jaroslava Hadravy ze dne 20. 12. 2012. Soud se s obsahem tohoto odborného vyjádření seznámil a shledal závažný nedostatek: Toto zaměření 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. 1x 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 shodou okolností osoba zúčastněná na řízení 1). 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. Geodet však do vyměřovaného území pozemky s autoservisem zjevně zahrnul (*to je patrné zejména z barevné mapy pozemkového katastru, jež je součástí tohoto zaměření*), což se přímo promítlo i do výpočtu koeficientu zastavění plochy a koeficientu nezpevněných ploch (*viz výpočtová tabulka v závěru tohoto měření*). 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. V tomto směru je zaměření provedené geodetem Ing. Jaroslavem Hadravou stejně problematické jako odborné vyjádření Ing. arch. Ivana Kunovského (*s jehož obsahem se zdejší soud seznámil v rámci související věci sp. zn. 46 A 11/2013*), které bylo původním podkladem žádosti osoby zúčastněné na řízení 1). Jestliže tedy stavební úřad a žalovaný pro účely přezkoumání dodržení koeficientu zastavěné plochy a koeficientu nezpevněných ploch stanovených územním plánem m. D. bez dalšího převzali závěry měření Ing. Jaroslava Hadravy, pak skutkový stav, který vzali za základ svých rozhodnutí, vychází z nesprávného

podkladu, a v proto vyžaduje zásadní doplnění, a proto 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 m. D. pro plochu SM1 neshledává zcela příléhavými 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 zastavené 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.

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:

Pokud jde o dodržení limitů pro výšku zástavby, tak v případě dodatečně povolované stavby rodinného domu parc. č. st. x na pozemku parc. č. x soud rozpor s tímto požadavkem územního plánu neshledal. 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](http://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 povolují, 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. Z obsahu dokumentací staveb vypracovaných Ing. arch. Lubošem Jírou, na které stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí odkazuje (*a jejíž aktuálnost je žalobcem rovněž zpochybněna – k tomu viz dále*), je zřejmé, že předmětná dodatečně povolovaná stavba má tři úrovně podlah. Stavební úřad ovšem v odůvodnění zamítnutí námítky žalobce směřující do nedodržení výškových limitů uvedl, že „3.NP tvoří ustupující podlaží s mírně pultovou

*střechem o půdorysné ploše 17,36 m<sup>2</sup>...“ (viz. str. 15 rozhodnutí o dodatečném povolení stavby). Byť jde o odůvodnění poměrně stručné, lze z něj celkem spolehlivě dovodit, že v dokumentaci patrná třetí podlahová úroveň má charakter ustupujícího podlaží, což je dle shora citovaného územního plánu přípustná alternativa k podkroví, o něžž mohou být navýšena dvě nadzemní podlaží. (Pozn. soudu: to je zásadní rozdíl oproti situaci projednávané v rámci související věci sp. 46 A 11/2013, kde též stavební úřad ve vztahu k totožné ploše téhož územního plánu hodnotil pouze samotnou výšku v poměru k okolí, avšak otázku počtu podlaží nechal zcela stranou, byť z dokumentace bylo zjevné, že dodatečně povolované stavby mají v některých případech až pět úrovní podlah). Odkaz žalovaného na závěry prvoinstančního rozhodnutí lze tedy v tomto směru považovat za uspokojivý.*

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 zpracovaná Ing. arch. Lubošem Jírou. 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.

## VI.

### Závěr a náklady řízení

Lze tedy shrnout, že soud shledal důvodným žalobní bod brojící proti nesouladu dodatečně povolovaných staveb s územním plánem města Dobříš, a to v tom rozsahu, že při prověřování územním plánem stanoveného koeficientu zastavění a nezaplněných ploch vyšly oba správní orgány z neúplného skutkového stavu, neboť své závěry opřely toliko o geodetické zaměření provedené Ing. Jaroslavem Hadravou, 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 stavba rodinného domu neocitne hned v režimu odstranění, ale bude o ní třeba nejprve vést opakované stavební řízení ve smyslu § 129 odst. 5 stavebního zákona. V rámci tohoto opakovaného stavebního řízení stavební úřad vyjde z původní žádosti osoby zúčastněné na řízení 1) a vyžádá si případné doplnění podkladů pro opakované projednání žádosti o dodatečné povolení, přitom zohlední závěry tohoto rozsudku. Především prověří dodržení koeficientů zastavěných a nezastavěných ploch, přičemž tak bude činit pouze ve vztahu k ploše vymezené pozemky, na nichž se nachází původní stavební komplex. Soud ponechává na zvážení stavebního úřadu, zda opakované stavební řízení o stavbě osoby zúčastněné na řízení 1) spojí ke společnému projednání s opakovaným stavebním řízením o stavbách, ve vztahu k nimž zdejší soud rozhodl ve věci sp. zn. 46 A 11/2013.

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 zúčastněné 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 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](http://www.nssoud.cz).

V Praze dne 12. listopadu 2015

**Mgr. Jitka Zavřelová, v. r.**  
předsedkyně senátu

Za správnost:  
Božena Kouřimová