



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Milady Haplové a soudkyň JUDr. Jany Kubenové a JUDr. Evy Lukotkové ve věci navrhovatele navrhovatelů: **a) Ing. J. V., b) R. V.**, oba zast. Mgr. Radovanem Dospělem, advokátem se sídlem advokátní kanceláře Marešova 305/14, 602 00 Brno, proti odpůrci: **Obec Telnice**, IČ: 00282677, se sídlem Růžová 243, 664 59 Telnice, zast. JUDr. Zdeňkem Bařinou, advokátem se sídlem Kotlářská 53, 602 00 Brno, o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu obce Telnice vydaného dne 17. 12. 2012,

t a k t o :

- I. Návrh na zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu obce Telnice, vydaného Zastupitelstvem obce Telnice usnesením č. 35/12 ze dne 17. 12. 2012 **se z a m í t á .**
- II. Navrhovatelé **n e m a j í p r á v o** na náhradu nákladů řízení.
- III. Navrhovatelé **j s o u p o v i n n i** uhradit odpůrci náklady řízení ve výši 12.342 Kč, a to k rukám JUDr. Zdeňka Bařiny, advokáta se sídlem Kotlářská 53, 602 00 Brno, do 30 dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Navrhovatelé se návrhem doručeným dne 26. 6. 2015 Krajskému soudu v Brně domáhali zrušení opatření obecné povahy – Územního plánu Telnice, vydaného Zastupitelstvem obce Telnice usnesením č. 35/12 ze dne 17. 12. 2012 (dále též „opatření obecné povahy“), a to v částech týkajících se předkupního práva a vyvlastnění k pozemkům dotčeným veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními označenými jako D7, D30 a P70, a v částech vymezujících tyto veřejně prospěšné stavby.

Navrhovatel b) uvádí, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č., ..., ... a, vše v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsaných na LV č. ... u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

Navrhovatel a) uvádí, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č., v katastrálním území Telnice u Brna, obci Telnice, zapsaného na LV č. 249 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, který vznikl rozdělením pozemku parc. č. Navrhovatel a) nabyt vlastnictví k tomuto pozemku na základě kupní smlouvy ze dne 1. 10. 2014, přičemž vklad byl proveden dne 29. 10. 2014 s právními účinky vkladu ke dni 1. 10. 2014. Předmětný pozemek nebyl zatížen žádným zástavním právem či jinými právy třetích osob, vyjma omezení vlastnického práva formální povahy – věcného břemene a zástavního práva pro pohledávku ve výši 5.000 Kč.

Navrhovatelé poukazují na to, že dne 7. 10. 2014 odpůrce podal návrh na vklad předkupního práva s účinky věcného práva na základě územního plánu k pozemku parc. č. Vklad předkupního práva byl povolen dne 11. 11. 2014 s právními účinky ke dni 7. 10. 2014.

Namítají, že byli vydaným územním plánem zkráceni na svých právech, zejména bylo nepřiměřeně zasaženo do jejich vlastnického práva.

I. Návrhové body

Předně navrhovatelé namítají, že odpůrce nepostupoval v souladu s ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona, když neprodleně neinformoval vlastníky pozemku parc. č. ani pozemku parc. č., ačkoliv územní plán nabyt účinnosti již 19. 1. 2013. Vzhledem k tomu, že vlastníci pozemků nebyli o zatížení nemovitostí včas informováni, nemohli svůj záměr o prodeji pozemku parc. č. ... navrhovateli a) v souladu se zákonnou úpravou oznámit oprávněné osobě. O zatížení pozemku konečně nebyl informován ani navrhovatel a), jehož pozemek je nyní zatížen předkupním právem. Návrh na vklad předkupního práva podal odpůrce až po téměř dvou letech od účinnosti územního plánu, a to pouze účelově s úmyslem poškodit navrhovatele a), neboť do dne podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebylo předkupní právo zapsáno k žádnému jinému pozemku uvedenému v seznamu části I.G.2. územního plánu.

Dále navrhovatelé namítají, že formulace v části I.A textové a tabulkové části, oddílu I.G.2. územního plánu „*Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák. č.*

183/2006 Sb.: ...“ je příliš vágní a neposkytující právní jistotu vlastníkům v seznamu uvedených nemovitostí, včetně navrhovatelů. Je zde uvedena pouze možnost uplatnit zřízení předkupního práva, nikoliv zřízení samotného předkupního práva. Vlastníci dotčených pozemků jsou tak odkázáni na nevypočitatelné jednání odpůrce, zda předkupní právo nechá zapsat do katastru nemovitostí nebo zda ho využije. Vymezení předkupního práva je tak podle názoru navrhovatelů v rozporu se zákonnými požadavky.

Navrhovatelé namítají, že pro veřejně prospěšnou stavbu komunikací a inženýrských sítí, které jsou typickými liniovými stavbami, postačí zřízení věcného břemene, které by správně mělo být zapsáno v katastru nemovitostí a vymezeno tak, aby co nejméně zasahovalo do vlastnického práva navrhovatelů. Přitom navrhovatelé odkazují na důvodovou zprávu k novele stavebního zákona – zákona č. 350/2012 Sb. Podle navrhovatelů tak odpůrce nepřiměřeným způsobem omezil vlastnické právo navrhovatelů.

Navrhovatelé konstatují, že pro veřejně prospěšnou stavbu P70 jsou dle územního plánu zajištěny v podstatě dva způsoby zajištění přístupové cesty, a to ze severní strany přes plochu D30 a z jižní strany přes plochu D7. Oba způsoby jsou schváleny v údajném veřejném zájmu s možností vyvlastnění, avšak podle navrhovatelů nelze oprávněně tvrdit, že oba tyto způsoby společně jsou určeny k vyvlastnění ve veřejném zájmu, neboť vyvlastnění je možné jen v nezbytně nutném rozsahu. Plocha D30 navíc není uvedena v části II.A textové části odůvodnění územního plánu, v části II.4., avšak je uvedena až v části II.5.5. s odůvodněním, že tato plocha – zpevněná komunikace bude pro zásobování plochy pro objekt se sociálními službami. V části I.A textové a tabulkové části územního plánu je přitom u plochy D30 uvedena možnost zřízení předkupního práva pro pozemek parc. č. V grafické části územního plánu na výkresu I.5. je však tato plocha označena jinde než na pozemku parc. č. Podle navrhovatelů je tak zřejmé, že grafická část, textová a tabulková část a odůvodnění textové části územního plánu jsou mezi sebou v hrubém rozporu, což je pro opatření obecné povahy nepřijatelné. Navrhovatelé poukazují rovněž na hrubé rozpory mezi konečnou podobou vydaného územního plánu a jeho podobou projednávanou před jeho vydáním, jelikož plocha D30 nebyla řádně odůvodněna ani specifikována. Navrhovatelům tak bylo znemožněno se k dané věci před vydáním územního plánu řádně a kvalifikovaně vyjádřit a podat námítky a připomínky, protože podle zveřejněného odůvodnění územního plánu mohli nabýt pouze přesvědčení, že v bezprostředním sousedství jejich pozemků bude v budoucnu řešen chodník, nikoliv příjezd k navrhované ploše P70.

Konečně navrhovatelé namítají, že veřejně prospěšná stavba P70 se nachází ve vyhlášeném záplavovém území Q100 vodoteče Říčky, a podle nařízení Jihomoravského kraje ze dne 26. 11. 2009, kterým se vydává závazná část Plánu oblasti povodí Moravy a Dyje pro území Jihomoravského kraje, nelze umisťovat „do záplavového území mimo aktivní zónu v existující zástavbě podsklepené stavby a stavby, jejichž přízemní podlaží není vyvýšeno nad okolní terén, a dále rizikové objekty typu bytové výstavby, nemocnic, domovy důchodců či školních a předškolních zařízení“, přičemž takové rizikové objekty by také neměly být umisťovány bezprostředně za vysokými ochrannými hrázemi. Záplavová území mimo aktivní zónu, kde se dosud nenachází žádná stavba, se musí udržet bez staveb znemožňujících využití území pro možnost rozlivu velkých vod, s výjimkou nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, které musí být navrženy tak, aby jejich vliv na odtokové poměry byl co nejmenší. Územní plán je tedy podle názoru navrhovatelů v rozporu s nařízením Jihomoravského kraje ze dne 26. 11. 2009.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti navrhovatelé navrhují, aby soud rozsudkem napadené opatření obecné povahy ve shora vymezených částech zrušil a aby odpůrci byla uložena povinnost nahradit navrhovatelům náklady řízení.

II. Vyjádření odpůrce

Odpůrce ve vyjádření k návrhu na zrušení opatření obecné povahy ze dne 17. 7. 2015 uvedl, že z obsahu správního spisu vyplývá, že územní plán obce byl schválen a odpovídá skutkovému a právnímu stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy. Žádné jeho části nejsou v rozporu se zákonem, byl schválen a vydán zákonem stanoveným způsobem a odpůrce tímto nepřekročil svou působnost nebo pravomoc. Rovněž v době vydání územního plánu neměla obec zákonnou povinnost zaslat textovou část územního plánu osobám, jejichž nemovitosti zatěžuje předkupní právo.

Dále odpůrce konstatuje, že navrhovatel a) nabyt pozemek parc. č. ... v říjnu roku 2014, přičemž napadený územní plán nabyt účinnosti dne 19. 1. 2013. Pokud by navrhovatel a) postupoval s péčí řádného hospodáře, měl si podle odpůrce ve veřejně přístupném územním plánu ověřit plány územního rozvoje pozemku, o který měl zájem. Jednání navrhovatele a) se odpůrci jeví jako spekulativní, kdy si pořídil za nevýhodných cenových podmínek pozemek v záplavové oblasti, o který jeví zájem obec, a to za účelem finančního prospěchu, když jej bude následně obci prodávat. Odpůrce konstatuje, že obec po schválení územního plánu postupně vykupovala pozemky určené územním plánem pro výstavbu domu se sociálními službami, o kterém ještě nebylo s jistotou rozhodnuto. Obec nepovažovala za nutné zapisovat předkupní právo do katastru nemovitostí, když vlastníci předmětných pozemků si byli tohoto práva vědomi, už jen proto, že územní plán byl veřejně vyhlášen a vlastníci s obcí jednali. V případě pozemku parc. č. jednání o odkupu selhalo z důvodu, že obec mohla nabídnout pouze „úřední cenu“ a navrhovatel a) nabídl cenu mnohem vyšší.

Odpůrce zdůrazňuje, že před výkupem pozemků obec hledala nejschůdnější řešení pro všechny strany. Obec chce předcházet nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv svých obyvatel, a zákonné možnosti zřízení předkupního práva využívá výhradně ve veřejném zájmu a v nezbytné míře. Pokud navrhovatelé poukazují na to, že předkupní právo se nevymezuje v případech, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene (konkrétně měli na mysli veřejně prospěšnou stavbu D7), odpůrce konstatuje, že plocha pro veřejné prostranství obsahující veřejnou komunikaci byla v územním plánu vymezena v šířce 10-11 metrů.

Co se týče domu se sociálními službami (P70), odpůrce uvádí, že na tuto stavbu prozatím není projektová dokumentace, pouze studie, o které obec před realizací diskutuje a bude diskutovat s dotčenými orgány (především s Povodím Moravy).

Odpůrce nesouhlasí s údajně vágním vymezením veřejně prospěšných staveb v územním plánu. Územní plán podle jeho názoru v kapitole I.G.2. jednoznačně vymezil veřejně prospěšné stavby a opatření na předkupní práva, uvedl jejich označení v grafické části, druh veřejně prospěšné stavby, umístění a parcelní čísla dotčených pozemků. Takové vymezení je podle odpůrce dostatečně konkrétní. Slovní spojení „pro které je možné uplatnit

zřízení předkupního práva“ pouze odkazuje na právní předpis, podle kterého bylo postupováno, což nezakládá žádný prostor pro libovůli či nevypočitatelné jednání obce.

K jednotlivým veřejně prospěšným stavbám a opatřením odpůrce uvádí, že v klidové části obce je vymezena zastavitelná plocha Z7 – plocha občanského vybavení, která je určena pro umístění objektu se sociálními službami. Jedná se tedy o veřejnou infrastrukturu ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 stavebního zákona. Vymezená veřejně prospěšná stavba D7 – veřejná dopravní a technická infrastruktura je určena pro komunikaci, která umožní dopravní napojení nových zastavitelných ploch na západním okraji obce z ulice Za Sokolovnou (ploch Z8 a Z65), popř. i plochy Z7 (obsluha této plochy je uvažována především prostřednictvím komunikace umístěné severovýchodně od této plochy). Plocha P70 s komunikací byla vymezena k obsluze plochy Z7. Odpůrce má za to, že tato komunikace a veřejná infrastruktura nemůže nahradit veřejně prospěšnou stavbu D7, protože ta obsluhuje i další plochy (Z8 a Z65). Plocha P70 je určena pro veřejně prospěšnou stavbu občanské vybavenosti, a to umístění objektu se sociálními službami.

Odpůrce je toho názoru, že v územním plánu ve výkrese č. I.5. a ve výrokové části územního plánu v kapitole I.G.2. jsou vymezeny v souladu s obecně závaznými právními předpisy veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a sanace. Jejich odůvodnění je obsaženo v kapitole II.4. Odůvodnění územního plánu.

S ohledem na shora uvedené odpůrce navrhuje návrh na zrušení opatření obecné povahy jako nedůvodný zamítnout.

III. Replika navrhovatelů

V reakci na vyjádření odpůrce byla soudu doručena replika, v níž navrhovatelé především setrvali na své argumentaci předestřené v návrhu na zrušení části opatření obecné povahy. Navrhovatelé nesouhlasí s tvrzením odpůrce, že jeden z navrhovatelů si neověřil, že na pozemku vážně předkupní, právo, jelikož tuto povinnost neměl a nepochybil, pokud vycházel z údajů v katastru nemovitostí. Odpůrce podle navrhovatelů pominul skutečnost, že sama obec porušila zákon, pokud vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření příslušnému katastrálnímu úřadu po účinnosti územního plánu nezaslala. Jako irelevantní se přitom navrhovatelům jeví argumentace odpůrce, že se obec pokoušela pozemky vykupovat a že se údajně snažila předcházet nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv obyvatel tím, že zákonné zřízení předkupního práva využívá „pouze v nezbytné míře“. Jako nepodložené a lživé navrhovatelé odmítají tvrzení, že jednání navrhovatele a) bylo spekulativní. Navrhovatel se naopak cítí být poškozen postupem odpůrce, který do katastru nemovitostí nechal zapsat pouze předkupní právo k předmětnému pozemku jednoho z navrhovatelů, a to dokonce až po uplynutí téměř dvou let od doby, kdy tak byl povinen učinit, a to jen zcela účelově. Za irelevantní považují navrhovatelé i argumentaci odpůrce, že na stavbu domu se sociálními službami prozatím není projektová dokumentace a argumentaci o šířce veřejného prostranství, jelikož tyto skutečnosti nemají žádnou souvislost se zákonným požadavkem dle ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona o neplatnosti předkupního práva v případech, kdy pro veřejně prospěšnou stavbu postačuje zřízení věcného břemene. Podle navrhovatelů lze mít za prokázané, že se jedná právě

o případ, kdy zřízení věcného břemene postačuje. Navrhovatelé setrvávají na své argumentaci týkající se duplicitního řešení přístupové cesty k ploše veřejně prospěšné stavby P70. Toto duplicitní řešení územního plánu znamenající přímý zásah do práv navrhovatelů považují za nepřípustné. Dle názoru navrhovatelů nelze s institutem veřejně prospěšných staveb a opatření v návrhu řešení územního plánu nakládat variantním a v zásadě libovolným způsobem, jelikož variantní řešení je možné pouze v konceptu územního plánu, nikoli v konečném návrhu.

V. Právní posouzení věci krajským soudem

Napadené opatření obecné povahy – části Územního plánu Telnice, vydaného Zastupitelstvem obce Telnice usnesením č. 35/12 ze dne 17. 12. 2012 krajský soud přezkoumal v řízení podle části třetí, hlavy II, dílu 7, § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s.ř.s.“), v mezích uplatněných návrhových bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy.

Před samotným posouzením návrhu na zrušení opatření obecné povahy se krajský soud zabýval splněním procesních podmínek řízení, jakožto základním předpokladem soudního přezkumu opatření obecné povahy, kterým je samotná existence opatření obecné povahy, aktivní procesní legitimace navrhovatelů, pasivní procesní legitimace odpůrce a formulace závěrečného návrhu.

Územní plán, jakož i jeho změna, se podle ust. § 43 odst. 4, ve spojení s § 55 odst. 2 stavebního zákona vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu a v tomto směru není pochyb o tom, že napadené usnesení Zastupitelstva obce Telnice skutečně představuje opatření obecné povahy přezkoumatelné krajským soudem. Zcela v souladu s požadavky zákona (§ 101a odst. 1 s.ř.s.) je též závěrečný návrh, kterým se navrhovatelé domáhali zrušení vymezených částí územního plánu.

Pokud jde o podmínku aktivní legitimace navrhovatelů, také tato je splněna, pokud navrhovatelé tvrdí dotčení či zkrácení na svých právech (subjektivních oprávněních) v důsledku vlastnictví pozemků spadajících do území regulovaného napadenými částmi územního plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185, dostupný na www.nssoud.cz, publ. pod č. 1971/2010 Sb. NSS: „...potenciální zásah do práv je myslitelný v zásadě u každého vlastníka nemovitostí umístěných v území regulovaném územním plánem“.). Navrhovatelé v návrhu na zrušení opatření obecné povahy v zásadě tvrdili, že napadenými částmi územního plánu bylo nepřiměřeným způsobem omezeno jejich vlastnické právo, jelikož jejich pozemky byly územním plánem určeny pro veřejně prospěšné stavby, přičemž správní orgán postupoval v rozporu se zákonem. Soud na základě studia přezkoumávaného územního plánu zjistil, že veřejně prospěšná stavba D7 se přímo dotýká vlastnického práva navrhovatelů a) i b) a veřejně prospěšná stavba P70 se dotýká vlastnického práva navrhovatele a), neboť tyto jsou vymezeny částečně na jejich pozemcích. Veřejně prospěšná stavba D30 má být podle územního plánu uskutečněna v těsném sousedství s pozemkem navrhovatele b) (byť ne přímo na jeho pozemku). Na základě těchto skutečností nemá zdejší soud pochyb o tom, že tvrzené dotčení subjektivních práv navrhovatelů napadenými částmi územního plánu je možné. Lze tedy uzavřít, že oba navrhovatele je nutno považovat za aktivně legitimované k podání návrhu

podle § 101a odst. 1 s. ř. s. Soud však v tomto okamžiku zdůrazňuje, že se tyto jeho úvahy týkají pouze aktivní legitimace, nikoli věcné důvodnosti návrhu. Oprávněnost či neoprávněnost takového zásahu není na tomto místě rozhodnutí zkoumána.

Pokud jde o podmínku pasivní legitimace, zde je třeba pouze pro úplnost poznamenat, že podle § 101a odst. 3 je odpůrcem ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení, jehož části je navrhováno. Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, dostupného na www.nssoud.cz, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS, přitom platí, že v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. o zrušení územního plánu je odpůrcem obec, jejíž zastupitelstvo územní plán (nebo jeho změnu) vydalo. V daném případě je tak odpůrcem obec Telnice, jehož zastupitelstvo napadený územní plán vydalo.

Krajský soud na základě výše uvedeného konstatoval splnění všech procesních podmínek řízení a mohl přistoupit k soudnímu přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem, pro který vymezil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 - 98, dostupném na www.nssoud.cz, publikovaném pod č. 740/2006 Sb. NSS, tzv. algoritmus (test) soudního přezkumu.

Jde o jednotlivé na sebe navazující kroky, které představují logickou sekvenci řešení relevantních otázek, jimiž se soud zabývá při zkoumání důvodnosti návrhu. V prvním kroku soud zkoumá, zda napadené opatření obecné povahy bylo vydáno orgánem, který k tomu měl pravomoc. V druhém kroku se soud zabývá, zda orgán, který opatření vydal, nepřekročil zákonem stanovené meze své působnosti (věcné, osobní, prostorové a časové). V dalších krocích pak soud posuzuje zákonnost postupu odpůrce při vydávání napadeného opatření obecné povahy a otázky obsahového souladu napadeného opatření obecné povahy se zákonem (hmotněprávními předpisy), a zkoumá i soulad opatření obecné povahy se zásadou proporcionality.

Ve světle výše uvedeného tedy přistoupil krajský soud k přezkoumání napadeného opatření obecné povahy – územního plánu, přičemž je zřejmé, že první dva kroky algoritmu činí vzhledem k jejich obsahu z úřední povinnosti.

Pravomoc Zastupitelstva obce Telnice vydat (v samostatné působnosti) územní plán je dána zákonem [§ 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona] a není sporná.

Další krok v algoritmu přezkumu pak spočívá v posouzení otázky, zda daný orgán při vydávání napadeného opatření obecné povahy (tedy při realizaci své pravomoci) nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti. Rozlišovat je přitom třeba zejména působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má daný orgán stanovené období, ve kterém může svoji pravomoc vykonávat). K tomu postačuje ze strany zdejšího soudu konstatovat, že ani v této otázce nebylo zjištěno žádného pochybení.

Následující kroky algoritmu soudního přezkumu soud posuzoval podle jednotlivých námitek tak, jak je navrhovatelé vymezili v návrhu na zrušení opatření obecné povahy.

Pokud navrhovatelé namítali, že odpůrce postupoval v rozporu s ust. § 101 stavebního zákona, když „neprodleně neinformoval vlastníka pozemků o tom, že jejich nemovitosti byly zatíženy předkupním právem“ a „neprodleně nepodal návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí“, soud předně konstatuje, že navrhovatelé vycházejí z nesprávného znění zákona.

Podle ust. § 101b odst. 3 s. ř. s. soud při přezkoumání opatření obecné povahy vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy.

Jak je zřejmé ze správního spisu (a z této skutečnosti ostatně vycházeli i sami navrhovatelé v návrhu na zrušení opatření obecné povahy), územní plán obce Telnice byl vydán formou opatření obecné povahy dne 17. 12. 2012, kdy byl schválen zastupitelstvem obce Telnice. Při přezkumu opatření obecné povahy tedy soud vycházel ze znění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“) účinného k tomuto dni.

Podle § 101 odst. 1 stavebního zákona ve znění účinném do dne 31. 12. 2012 *„k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství. Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.“*

Znění ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona, z něhož vycházeli navrhovatelé ve svém návrhu (*„K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát (dále jen „oprávněná osoba“) v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene. Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu vymezuje označením nemovitosti podle zvláštního právního předpisu a stanovením oprávněné osoby, v případě státu též stanovením příslušné organizační složky nebo příspěvkové organizace nebo státního podniku. Textovou část územního plánu nebo regulačního plánu obsahující vymezení nebo změnu vymezení předkupního práva zašle obec nebo kraj neprodleně osobě oprávněné z předkupního práva a osobám, jejichž nemovitosti předkupní právo zatěžuje. Osoba oprávněná z předkupního práva podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí. Předkupní právo podle tohoto zákona vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva. Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.“*) je přitom zněním účinným až ode dne 1. 1. 2014, resp. v některých částech ode dne 1. 1. 2013.

Stavební zákon ve znění účinném ke dni vydání opatření obecné povahy neobsahoval povinnost obce zasílat textovou část územního plánu obsahující vymezení předkupního práva ani povinnost osoby oprávněné z předkupního práva (v daném případě rovněž obce) podávat

neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí, odpůrci tedy nelze přičítat k tíži, že takto nepostupoval. Nadto soud konstatuje, že jelikož opatření obecné povahy je soudem přezkoumáváno podle skutkového a právního stavu ke dni vydání opatření obecné povahy (ust. § 101b odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb. v platném znění, soudní řád správní), skutečnosti nastalé až po vydání tohoto opatření obecné povahy jsou z hlediska soudního přezkumu irelevantní. Postup obce po nabytí účinnosti opatření obecné povahy nemůže mít na jeho zákonnost žádný vliv.

Rovněž námitku, že odpůrce postupoval v rozporu s ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona, jelikož pro veřejně prospěšnou stavbu komunikací a inženýrských sítí postačilo zřízení věcného břemene, je nutno ze stejného důvodu odmítnout. I zde navrhovatelé odkazují na zákonnou úpravu (včetně důvodové zprávy) účinnou až ode dne 1. 1. 2013, konkrétně na novelu stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Stavebním zákonem ve znění účinném ke dni vydání přezkoumávaného územního plánu bylo obcím k pozemkům určeným územním plánem pro realizaci veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření zřizováno předkupní právo přímo ze zákona, a to bez dalších podmínek. Nelze tedy odpůrci jakkoli vytýkat, že se nezabýval otázkou, zda pro některé z veřejně prospěšných staveb postačí zřízení věcného břemene.

Soud se neztotožnil ani s argumentací navrhovatelů, že formulace části územního plánu vymezující pozemky dotčené veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními je příliš vágní a neposkytuje právní jistotu. V kapitole I.G.2. územního plánu (Veřejně prospěšné stavby a opatření – předkupní právo) je vymezen seznam všech veřejně prospěšných staveb a opatření včetně jejich označení, druh veřejně prospěšné stavby nebo opatření, jeho umístění a čísla dotčených pozemků. Jak již bylo uvedeno, v případě vymezení veřejně prospěšných staveb či opatření vzniká ve vztahu k dotčeným pozemkům předkupní právo již ze zákona, k jeho vzniku tak postačí samotné vymezení veřejně prospěšných staveb (opatření) ve vztahu ke konkrétním pozemkům v územním plánu. Soud připouští, že slovní spojení „*pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb.*“ není zcela jednoznačné v tom smyslu, zda je na pozemcích zřízeno předkupní právo nebo zda zde jen existuje možnost jeho zřízení, s ohledem na shora uvedené skutečnosti však tato ne zcela přesná formulace nemůže mít sama o sobě žádný dopad do práv navrhovatelů. Podstatné je, že odpůrce touto formulací odkázal na ust. § 101 stavebního zákona, jehož znění je zcela jednoznačné a nevyvolávající žádnou pochybnost. Předkupní právo vzniklo obci ze zákona a neexistuje žádný prostor pro jeho případnou libovůli.

Neobstojí ani námitka, v níž navrhovatelé zpochybňují existenci veřejného zájmu na vymezení veřejně prospěšných staveb D7 a D30, jelikož obě byly zřízeny k zajištění přístupové cesty k ploše P70. Z kapitoly I.G.2. (Veřejně prospěšné stavby a opatření – předkupní právo) a z kapitoly II.3.4. (Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření) územního plánu vyplývá, že na území zahrnujícím mimo jiné pozemek navrhovatele a) byla vymezena plocha P70 – plocha občanského vybavení určená pro objekt se sociálními službami. Je nepochybné, že se jedná o veřejnou infrastrukturu ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 stavebního zákona. Z kapitoly II.5.5. (Cyklistická a pěší doprava) územního plánu je zřejmé, že ze severní strany od plochy P70 byla vymezena plocha veřejné dopravní infrastruktury D30 (zpevněná komunikace), jejímž účelem je zásobování plochy pro objekt se sociálními službami. Lze tedy souhlasit s navrhovateli, že plocha D30 byla v územním plánu vymezena za účelem zajištění přístupové cesty k ploše P70. Z kapitoly

I.G.2. (Veřejně prospěšné stavby a opatření – předkupní právo) a z kapitoly II.4. (Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření) dále vyplývá, že mimo jiné na pozemcích obou navrhovatelů byla vymezena veřejně prospěšná stavba D7 – veřejná dopravní a technická infrastruktura určená pro komunikaci umožňující dopravní napojení nových zastavitelných ploch na západním okraji obce z ulice Za Sokolovnou, a rovněž za účelem položení sítě technické infrastruktury v jejím souběhu. Z územního plánu je zjevné, že tento na západním okraji obce vymezuje kromě zastavitelné plochy Z7, překrývající se s plochou P70, rovněž další zastavitelné plochy Z8 a Z65 (plochy bydlení v rodinných domech). Jelikož tedy veřejně prospěšná stavba D7 obsluhuje i několik dalších ploch, není možné, aby tato plocha byla nahrazena pouze plochou veřejné dopravní infrastruktury D30.

Pokud navrhovatelé poukazují na údajný rozpor ve vymezení plochy D30 v textové a tabulkové části, v odůvodnění a v grafické části územního plánu, soud konstatuje, že tento rozpor v zásadě neshledal. Jak v grafické části, tak v textové a tabulkové části je plocha D30 vymezena jako veřejná dopravní infrastruktura s tím, že z větší části se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou není uplatňováno předkupní právo, jelikož se jedná o pozemek obce. Východní cíp této plochy je nicméně vymezen na soukromém pozemku parc. č., z tohoto důvodu je v textové a tabulkové části a rovněž v grafické části územního plánu vymezena mezi veřejně prospěšnými stavbami, pro které je možno uplatnit předkupní právo. Jistý rozpor soud spatřuje v tom, že v odůvodnění územního plánu se plocha D30 nenachází v seznamu veřejně prospěšných staveb a opatření, ačkoli dle textové a grafické části územního plánu se o veřejně prospěšnou stavbu s možností uplatnění předkupního práva jedná. Toto pochybení nicméně podle názoru soudu není takového charakteru, aby mohlo jakkoli zasáhnout do právní sféry navrhovatelů. Plocha D30 nezasahuje žádnou svou částí do pozemků ve vlastnictví navrhovatelů, a tato nejasnost by se mohla dotknout maximálně vlastníka pozemku parc. č. Tvzení navrhovatelů, že plocha D30 byla ve fázi před veřejným projednáním vymezena v územním plánu odlišně než v jeho schválené verzi, nemá oporu ve spisovém materiálu, a ani navrhovatelé toto tvrzení nepodložili žádnými důkazy, soud tedy neshledal důvod se k této námitce blíže vyjadřovat.

Konečně soud nepřisvědčil ani námitce, že územní plán je v rozporu s nařízením Jihomoravského kraje ze dne 26. 11. 2009. Jak vyplývá z územního plánu, plocha P70 byla vymezena jako plocha občanského vybavení určená pro objekt se sociálními službami, přičemž etapa realizace dosud nebyla stanovena. Existence záplavového území v oblasti si byl odpůrce vědom, když v kapitole I.C.4. územního plánu (Plochy občanského vybavení) mezi opatřeními a koncepčními podmínkami pro využití jednotlivých ploch k ploše občanského vybavení Z7, určené právě pro budoucí stavbu objektu se sociálními službami, uvedl, že stavby v záplavovém území nesmí být podsklepené a přízemí bude vyvýšeno nad úroveň Q 100, a že zahrady v záplavovém území nebudou oploceny a nebude zde skladován odplavitelný materiál. Bližšími podmínkami, za nichž a zda vůbec bude možné stavbu v budoucnu na daném území umístit a realizovat, se odpůrce bude zabývat v případném navazujícím územním, resp. stavebním řízení, kde bude jistě nutné zohlednit i případná stanoviska dotčených orgánů. Ve fázi územního plánování jsou však tyto úvahy předčasné.

VI. Závěr a náklady řízení

Po přezkoumání napadeného opatření obecné povahy soud, vázán návrhovými body, dospěl k závěru, že důvody pro zrušení opatření obecné povahy nejsou dány, a proto návrh v souladu s §101d odst. 2 s.ř.s. zamítl.

Předmětná věc byla projednána bez nařízení jednání za splnění zákonných podmínek dle ust. § 51 odst. 1 s.ř.s.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto ve smyslu ust. § 60 s. ř. s., podle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, nárok na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. V dané věci neúspěšní navrhovatelé právo na náhradu nákladů řízení nemají. Odpůrce měl ve věci úspěch, proto mu soud přiznal vůči navrhovatelům právo na náhradu nákladů. Vycházel z toho, že odpůrce nedisponuje vzhledem k velikosti úřadu dostatečným odborným aparátem, a bylo na místě, aby pro jednání před soudem udělil plnou moc advokátovi. Ze soudního spisu vyplývá, že právnímu zástupci odpůrce vznikly náklady za tři úkony právní služby po 3.100 Kč podle ust. § 7, § 9 odst. 3 písm. f), § 11 odst. 1 písm. a, d), g) vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (převzetí a příprava věci, vyjádření k návrhu na zrušení opatření obecné povahy, účast na jednání) a 3x režijní paušál po 300 Kč (§ 13 odst. 3 citované vyhlášky). Odměna právního zastoupení byla zvýšena o částku odpovídající dani z přidané hodnoty ve výši 21 %. Celkem jsou tedy navrhovatelé povinni odpůrci na nákladech řízení nahradit částku 12.342 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

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

V Brně dne 11. listopadu 2015

JUDr. Milada Haplová, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Barbora Zachovalová