



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Milana Procházky a soudců JUDr. Jany Kubenové a JUDr. Petra Polácha v právní věci žalobce: **CITY WEST INVESTORS, s.r.o.**, se sídlem nám. 14. října 1307/02, Praha, zast. JUDr. Tomášem Vymazalem, advokátem, se sídlem Wellnerova 1322/3C, Olomouc, proti žalovanému: **Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru strategického rozvoje**, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 12. 2011, č. j. KUOK/85231/2011, sp. zn. KÚOK/82270/2011/OSR/105,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru strategického rozvoje, ze dne 13. 12. 2011, č. j. KUOK/85231/2011, sp. zn. KÚOK/82270/2011/OSR/105, **se z r u š u j e** pro vady řízení a věc **se v r a c í** žalovanému zpět k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **j e p o v i n e n** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 14 520 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce JUDr. Tomáše Vymazala, advokáta se sídlem Olomouc, Wellnerova 1322/3C.

O d ů v o d n ě n í :

I.

Vymezení věci:

Žalobce se domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 12. 2011, č. j. KUOK/85231/2011, sp. zn. KÚOK/82270/2011/OSR/105, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání proti rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Prostějov (dále jen „stavební úřad“) ze dne 31. 5. 2011, č.j. PVMU 66312/2011 61 a napadené rozhodnutí bylo potvrzeno. Rozhodnutím stavebního úřadu byla povolena část stavby „Výstavba bytových domů – bytový dům podsklepený č. 5, 6“ v ul. Západní, Prostějov, (původně na pozemcích parc. č. 221/1, 236/4, 238/2, 240, 241/1, 242, 445, 454 a 479/ všechny v k. ú. Krasice) a to část objektu SO 201 Bytový dům č. 6 podkroví řešené ve dvou podlažích – 5. NP a 6. NP v ul. Západní 345/97, Prostějov“ situované na pozemku parc. č. 659/1 v kat. území Krasice.

II.

Obsah žaloby:

Žalobce předně namítal, že bylo porušeno ust. § 58 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), neboť žalobce jako vlastník nebytového prostoru v bytovém domě a podílu na pozemku a společných částech domu stavebníkovi společnosti POZEMSTAV Prostějov, a.s. (dále jen stavebník) nikdy souhlas s předmětnou stavbou neudělil a žádnou dohodu, kterou by bylo takové právo založeno, neuzavřel. Nesouhlasí s argumentací žalovaného, že v případě stávající realizace nástavby postačí pouze souhlas vlastníků všech jednotek. Realizace dvou nadpodlažních pater je nástavbou, a proto je nutné, aby stavení úřad ve smyslu ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona požadoval po stavebníkovi předložení písemné smlouvy, ze které vyplývá oprávnění pro umístění stavby. Žalovaný odůvodnil své rozhodnutí tím, že nebytová jednotka ve vlastnictví žalobce (garážové stání) tvoří spolu s jednotkami 345/1 až 345/19 jeden nebytový prostor – místnost a tedy všichni vlastníci uvedených jednotek jsou spoluvlastníky vymezeného nebytového prostoru. Po žalobci proto nebylo třeba vyžadovat souhlas se změnou stavby, neboť prostoru v jeho vlastnictví chybí obvodové zdi. Nejedná se o jednotku a tudíž se neuplatní § 11 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), ale § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Žalobce tedy nemá postavení vlastníka jednotky, protože garážové stání nemá charakter jednotky podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů. S tím žalobce nesouhlasil a odkázal na kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 30. 12. 2003, z jehož výroku je zřejmé, že jednotka č. 345/9 je samostatným nebytovým prostorem. Stavební úřad není oprávněn činit si vlastní závěry ohledně existence jednotek zapsaných v katastru nemovitostí. Je vázán deklarovanými zápisy v katastru nemovitostí. Právní závěr o neexistenci jednotky ve vlastnictví žalobce by znamenal, že se na jednotlivé vlastníky převáděla věc, která neexistuje a která nemůže být předmětem vlastnického práva. Soulad vymezení jednotek a zápisů do katastru nemovitostí zkoumá katastrální úřad. Žádný z vlastníků jednotek nemůže vlastnit pouze spoluvlastnický podíl na jednotlivých částech domu a pozemku bez vlastnictví jednotky. Pokud měl žalovaný pochybnosti o vlastnictví

jednotky, měl žalobce odkázat na řízení občanskoprávní a řízení před stavebním úřadem by musel přerušit. Žalobce podal dne 10. 3. 2011 žalobu na rozhodnutí o změně společné věci podle § 139 odst. 3 občanského zákoníku a navrhl, aby bylo řízení až do konečného rozhodnutí soudu přerušeno. Stavební úřad však občanskoprávní námitky ignoroval a řízení o dodatečném povolení stavby nepřerušil. Stavební úřad a ani žalovaný nepostupovali vůči všem vlastníkům shodně a v odůvodnění rozhodnutí uvedli, že nesouhlas jednoho ze spoluvlastníků je nutné brát jako menšinový. Stavební úřad však měl postupovat podle ust. § 137 odst. 2 stavebního zákona. Stavebnímu úřadu byly předloženy i další žaloby, jejichž předmětem byly otázky, které se přímo týkaly oprávnění stavebníka. Rovněž byla podána žaloba na určení právní existence jednotek v 5. a 6. patře, k jejichž zápisu došlo v rozporu s § 17 a 18 zákona o vlastnictví bytů. Žalovaný svým postupem upřel žalobci právo rozhodnout o tom, zda změna stavby bude provedena či nikoli. Žalovaný tedy rozhoduje o vlastnických vztazích, ačkoliv deklaruje, že mu toto právo nepřisluší. Stavební úřad ani žalovaný dle názoru žalobce neobjasnili, kdo je stavebníkem resp. jaká jsou vlastnická práva k objektu a jaké doklady tak měly od žadatele vyžadovat, aby bylo možno hovořit o splnění § 58 odst. 2 stavebního zákona.

Žalobce dále namítal, že stavební úřad povolil stavbu dokončenou v listopadu 2003 a kolaudovanou 31.12.2003. Řízení bylo vedeno na základě žádosti ze dne 1. 4. 2004, kterou podali manželé L. a P. B., J. B., H. D., POZEMSTAV Prostějov – servis, s.r.o., POZEMSTAV Prostějov, a.s. a Š. E. Stavební úřad nesprávně jako žadatele označil jen společnost POZEMSTAV Prostějov, a.s. Ani žalovaný neodůvodnil, proč je za stavebníka označována pouze společnost POZEMSTAV Prostějov, a.s., což je nutno považovat za podstatnou vadu řízení a samotného rozhodnutí. Žádost byla formulována jen na povolení 5. nadzemního podlaží. Rozhodoval-li stavební úřad i o 6. nadzemním podlaží, rozhodoval mimo rámec návrhu, ačkoliv se jednalo o návrhové řízení, které nebylo možno zahájit z moci úřední. Stavební úřad se ani nezabýval tím, jaký byl právní titul pro povolení dvou nadzemních podlaží a umístění kotelny a sušárny. Ze správního spisu přitom nelyne, že by stavebníci uzavřeli dohodu nebo smlouvu, která by jim umožnila další podlaží umístit. Stavebníkovi nepostačoval prostý souhlas všech vlastníků jednotek, protože došlo ke snížení podílů na společných částech domu.

Žalobce rovněž vyjádřil nesouhlas se zápisem 8 bytů v 6. nadzemním podlaží do katastru nemovitostí, neboť k jejich zápisu došlo v rozporu se zákonem. Dne 26. 5. 2011 proto podal žalobu na určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti. Byty totiž nejsou dosud zkolaudovány z důvodu toho, že nebyly nikdy pravomocně povoleny. Stavební úřad ani nezohlednil, že dodatek č. 1 ke smlouvě uzavřené mezi POZEMSTAV Prostějov – servis, s.r.o. a POZEMSTAV Prostějov, a.s. tvoří novou smlouvu. Jedná se však o neplatný právní úkon, který nemůže tvořit základ oprávnění stavebníka pro realizaci 5. a 6. NP. Dodatek ke smlouvě byl totiž uzavřen až dne 18. 2. 2004, přičemž bytový dům byl fakticky dokončen v listopadu roku 2003. Takový postup byl v rozporu s ust. § 18 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů. Před realizací záměru nebyla dohoda předložena, a proto nebylo možné nástavbu realizovat.

Žalobce dále namítal, že nebyly splněny podmínky § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Stavebník neprokázal soulad stavby s veřejným zájmem a žalovaný neuvedl, jakým

způsobem měl tyto skutečnosti stavebník prokázat. Změna stavby je účelová, realizovaná bez stavebního povolení, v rozporu s rozhodnutím o umístění stavby a územním plánem města Prostějov. Stavba zasahuje na pozemek ve vlastnictví města Prostějov avšak souhlas města s umístěním stavby na jeho pozemku nebyl dán.

Další námitky žalobce směřovaly proti rozporu stavby s obecnými požadavky na výstavbu. Stavebník neprokázal splnění ust. § 24 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu a normy ČSN 734301 čl. 4.3, týkající se oslunění. Z projektu nevyplývá, zda byla dodržena normová hodnota pro 1. březen 1 hod. 30 min. Limity oslunění nebyly dodrženy ani s ohledem na podlahové plochy všech obytných místností a oken. Žalovaným zmiňovaný posudek ze dne 7. 10. 2008 se týká pouze vedlejšího bytového domu a nikoli rodinných domů. K žalobcem uplatněným námitkám ohledně zastínění žalovaný pouze uvedl, že stavebník doložil diagram zastínění, který dokládá hodnoty požadované vyhláškou, zjištěné hodnoty však neodůvodnil a je v rozporu s obsahem správního spisu.

Žalobce dále namítal, že stavba je v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu v oblasti předpisů zabývajících se požární bezpečností. Žalovaný si nevyžádal stanovisko Hasičského záchranného sboru ohledně celého bytového domu. Nástavba nemůže být posuzována bez zahrnutí nižších pater bytového domu. Podle přechodných ustanovení měly být aplikovány vyhlášky platné v době účinnosti starého stavebního zákona a nikoliv vyhláška č. 23/2008 Sb. Stanovisko Hasičského záchranného sboru je v rozporu se zákonem, neboť není odůvodněné požárním posudkem. Vychází z nesprávného předpokladu, že jiné než normální okno má vliv na zánik požárně nebezpečného prostoru. Požárně nebezpečný prostor pod takovým oknem však existuje i nadále. Z hlediska požárně nebezpečného prostoru projekt nepočítá s ventilací bytu podle normy ČSN 73401 čl. 5.2.2.1., přičemž dle sdělení stavebního úřadu byla udělena výjimka ohledně požárně nebezpečného prostoru. Žalobce nebyl v rozporu se zákonem účastníkem tohoto řízení, když okruh účastníků řízení byl vymezen v rozporu se zákonem příliš úzce. Stavební úřad se ani nevypořádal s dopady výjimky na sousední pozemky, přestože tato povinnost plyne přímo ze zákona. Žadatel v rozporu se zákonem neprokázal souhlas všech spoluvlastníků budovy. Nemovitost byla tedy zatížena výjimkou v rozporu se zákonem bez vědomí žalobce. K udělení výjimky je aktivně legitimován vlastník pozemku a nikoli stavebník. Město Prostějov nemůže dát souhlas s udělením výjimky ohledně svého pozemku, aniž by s tím souhlasilo zastupitelstvo. Rozhodnutí o udělení výjimky není z hlediska odůvodnění přezkoumatelné. K udělení výjimky je třeba, aby bylo dosaženo účelu sledovaného obecně technickými podmínkami, což v tomto případě nebylo vůbec posuzováno. Požárně nebezpečný prostor zasahuje na pozemky pana M. a paní L., a to přestože k tomu neudělili souhlas a z okruhu účastníků řízení byli protiprávně vyloučeni. Řízení mělo být přerušeno až do doby rozhodnutí o jeho odvolání proti usnesení o zastavení řízení č.j. PVMÚ 125569/2011 61 ze dne 26. 10. 2011.

Žalobce dále namítal, že stavebník neprokázal soulad s vyhláškou č. 137/1998 Sb. ve věci vzájemného odstupu staveb, zejména odstupů přesahu střechy. Stavba 5. a 6. NP byla realizována na pozemku parc. č. 241/2, a to průmětem střechy stavby. Je zde umístěna i ležatá dešťová kanalizace od střešního žlabu a svodu. Podle § 23 odst. 3 písm. a) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých

zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vodovodech a kanalizacích“) musí být min. vzdálenost ležaté kanalizace 1,5 m od základu. Nejmenší vzdálenost domu od sousedního pozemku parc. č. 241/2 je jen 45 cm. Vlastník pozemku přitom nikdy nedal souhlas s využitím pozemku ke kanalizačním účelům. Stavebník nemá ani po dobu stavby k ní zajištěn přístup, neboť ve spise absentuje souhlas pana L. M. se vstupem na jeho pozemek.

Žalobce dále namítá, že řízení před stavebním úřadem vedli a rozhodovali podjatí pracovníci úřadu Ing. P. K. a Ing. J. K. Podjati byli z důvodu osobního zájmu na zahájení provozu nelegálně zřízené kotelny v 6. NP. I přestože žalobce na podjatost upozorňoval již v řízení před stavebním úřadem, nedošlo k oznámení této skutečnosti nadřízenému. Odvolací řízení bylo bezdůvodně vedeno nikoli u Krajského úřadu Olomouckého kraje v Olomouci, ale Šumperku, a to se snahou vytvořit komplikace oběma odvolatelům. Poukázal i na to, že některé stránky ve spisu stavebního úřadu nebyly očíslovány. V řízení před stavebním úřadem nebyl žalobci umožněn řádný přístup do celého obsahu spisu, spis obsahoval pouze část důkazních prostředků uváděných v odůvodnění žalovaného, a to i přes skutečnost, že rozhodnutí o odepření nahlížení do spisu žalovaný následně zrušil. V takovém případě byla aplikace koncentrační zásady v rozporu se zákonem, neboť žalobce byl seznámen pouze s částí spisu, některé části spisu byly účelově vyjmuty, ačkoliv ostatní účastníci měli možnost se s nimi seznámit.

Žalobce dále namítal, že účastníkem řízení před stavebním úřadem měla být podle také paní M. L. jako majitelka pozemku parc. č. KN 240, a to z důvodu požárního spadu a odstupové vzdálenosti od hranice pozemku. Dalšími opomenutými účastníky byli i majitelé jednotky v sousedním domě konkrétně pan V. J. a manželé A. R. a A. R.

V podání ze dne 23.2.2012 žalobce znovu zdůraznil, že k zřízení stavby je třeba souhlasu všech spoluvlastníků nemovitosti. V případě neshody podílových spoluvlastníků pak není oprávněn rozhodovat stavební úřad, ale soud (podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 7. 1997, sp. zn. Cdo 334/96). Stavební úřad postupoval v rozporu se zákonem. K zásahům balkonu a střechy stavby na sousední pozemky žalobce uvedl, že podle § 127 odst. 1 občanského zákoníku zahrnuje vlastnické právo k pozemku i prostor nad pozemkem. Přesah střech nad sousední pozemky bez příslušných souhlasů je třeba posuzovat jako neoprávněnou stavbu (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2500/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 100/2009). V posuzovaném případě se jednalo neoprávněné umístění stavby umístěné neoprávněnou osobou, které nemůže požívat ochrany.

V dalším podání ze dne 15. 10. 2012 opětovně vyslovil nesouhlas se závěrem žalovaného, že nebyl vlastníkem jednotky podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Změnu stavby bylo třeba posuzovat ze dvou hledisek, a to z hlediska faktického, tj. souhlas nutný k započetí prací a jejich dokončení, a dále z hlediska právního, na které poukazuje zákon o vlastnictví bytů, kdy taková změna představuje změnu na podílu společných prostor předmětné nemovitosti. V souladu s § 56 odst. 2 stavebního zákona byl stavebník povinen předložit usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků však o nástavbě 5. a 6. nadzemního patra nerozhodovalo. Stavebník tedy nepředložil doklady, které

jej opravňovaly provést předmětnou stavbu, jak je požaduje § 54 odst. 2 stavebního zákona. Žalovaný ani stavební úřad se předmětnou otázkou vůbec nezabývali.

III.

Vyjádření žalovaného:

Žalovaný ve vyjádření zejména uvedl, že dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastníkem a stavebníkem nástavby bytového domu č. 6 POZEMSTAV Prostějov, a.s. Stavebník má podíl 738/2775 na pozemku parc. č. 659/1 v k.ú. Krasice z výměry 601 m². Stavebník doložil k žádosti o dodatečné stavební povolení souhlasy všech vlastníků bytových jednotek a vlastníků nebytových prostor mimo vlastníka nebytového prostoru garážového stání žalobce. Žalobce však nevlastní celý nebytový prostor, ale pouze jeho část. Nemá postavení vlastníka jednotky, protože garážové stání není jednotkou ve smyslu § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů. Jednotka č. 345/9 je v jeho vlastnictví pouze spoluvlastnickým podílem vymezeného nebytového prostoru, a proto se stavební úřad řídil § 139 občanského zákoníku a právním názorem žalovaného uvedeným v rozhodnutí ze dne 14. 6. 2011. Žalobce jako minoritní vlastník musí domáhat svých práv samostatně soudní cestou. Dodatečné stavební povolení bylo vydáno v souladu s platnou legislativou a stavebníkem dle výpisu z katastru nemovitostí byla firma POZEMSTAV Prostějov, a.s., Stavební úřad ani žalovaný nejsou oprávněni řešit otázku vlastnických vztahů, tj. zúžení počtu stavebníků na jednoho stavebníka. K otázkám, týkajícím se přezkumu zápisu v katastru nemovitostí, není žalovaný příslušný. Stavebník do řízení doložil podklady, které jej opravňovaly realizovat nástavbu bytového domu č. 6, smlouvu o výstavbě nepředkládal a zda je smlouva o výstavbě platná nepřisluší žalovanému posuzovat. Stavební úřad se v řízení řídil zápisem v katastru nemovitostí, kde je uveden jako vlastník stavby POZEMSTAV, a.s. Stavebník v příloze č. 2 doplnění podkladů ze dne 3. 1. 2011 doložil zdůvodnění souladu stavby s veřejným zájmem, zejména s územně plánovací dokumentací, cíly a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu a zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy. K souladu stavby s územním plánem sídelního útvaru Prostějov žalovaný uvedl, že jeho úpravou č. 2 byla zvýšena podlažnost ze 4 na 6 pater, proto žalovaný neshledal postup stavebního úřadu nezákonným. Soulad s OTP doložil žadatel výjimkou z požárně nebezpečného prostoru. Stavebník doložil i diagram zastínění sousedních objektů. Projektová dokumentace byla zpracována podle příslušných technických norem, bylo zdůvodněno urbanistické a architektonické řešení stavby a soulad stavby se závaznými stanovisky. Proti rozhodnutí o povolení výjimky bylo vedeno řízení u Krajského soudu v Ostravě a následně podána kasační stížnost. Okruh účastníků řízení o požárně nebezpečném prostoru byl vymezen ve vazbě na požárně bezpečnostní řešení z 9/2010. Ohledně odstupových vzdáleností žalovaný uvedl, že byly řešeny již v územním řízení a netýkají se tohoto řízení. Kanalizační přípojka byla řešena již v řízení o stavbě 1. až 4. patra a netýká se tedy nástavby 5. a 6. patra. O námitce podjatosti pracovníků stavebního úřadu již žalovaný rozhodl. Rozhodování zaměstnance detašovaného pracoviště v Šumperku je věcí rozvrhu práce. Žalobci bylo umožněno libovolně nahlížet do spisu a pořizovat si kopie spisového materiálu s výjimkou kopie projektové dokumentace. Po nabytí právní moci usnesení ze dne 12. 4. 2011 ztratil zájem si kopii pořídit. Žalovaný uzavřel, že postupoval v souladu s § 88 odst. 1 stavebního zákona. Jednalo se o neobvyklou situaci, kdy byla povolena budova čtyřpodlažní, ale postavena byla šestipodlažní budova. Stavební úřad zkolaudoval povolená čtyři podlaží a zbylá dvě se tak stala předmětem řízení o odstranění

stavby, v jehož průběhu bylo 5. a 6. patro dodatečně povoleno. Žalovaný navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout.

IV.

Replika žalobce k vyjádření žalovaného

K argumentaci žalovaného o charakteru garážového stání jako pouhé části nebytového prostoru žalobce uvedl, že je v rozporu se stavem zápisu v katastru nemovitostí, podle kterého je garážové stání nebytovým prostorem. Nebytovým prostorem je garážové stání i podle kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu a na jeho základě je zapsáno jako nebytová jednotka. Podle zákona o vlastnictví bytů je nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Ačkoli žalovaný již jednou rozhodl, že garážové stání je nebytovým prostorem, je jeho tvrzení v tomto řízení ryze účelové. Ohledně uplatnění práv k minoritnímu podílu na nebytovém prostoru v občanském soudním řízení žalobce uvedl, že tato část žaloby by nebyla projednatelná, neboť by soud vycházel ze stavu zápisu v katastru nemovitostí, kdy je žalobce vlastníkem nebytové jednotky a nikoli pouze jejím minoritním vlastníkem. Nesouhlasil s postupem žalovaného, který se nevyjádřil k námitkám neuplatněným v odvolacím řízení. Žalobce dále odkázal na žalobu.

V.

Právní hodnocení soudu:

Krajský soud v Brně na základě včas podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2, věta první zák.č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „s. ř. s.“), jakož i řízení předcházející jeho vydání. Dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. O žalobě soud rozhodl bez nařízení jednání, za podmínek vyplývajících z ust. § 51 odst. 1 s.ř.s. poté, kdy účastníci řízení s tímto postupem vyslovili souhlas.

V. a) Nepřezkoumatelnost rozhodnutí

Krajský soud se přednostně zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti žalobou napadeného rozhodnutí, neboť se jedná o tak závažnou vadu, že se jí musel soud zabývat z úřední povinnosti nad rámec uplatněných žalobních námitek (podrobně viz. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9.6.2004, č.j. 5 A 157/2002-35, publ. pod č. 359/2004 Sb. NSS). Je-li totiž správní rozhodnutí nepřezkoumatelné, lze jen stěží uvažovat o jeho přezkumu správním soudem, což ostatně vyplývá již z lingvistické stránky věci, kdy nepřezkoumatelné rozhodnutí prostě nelze věcně přezkoumat.

Takové rozhodnutí by bylo nutno zrušit pro nepřezkoumatelnost, která může nastat buď pro nesrozumitelnost (nelze seznat určitý a jednoznačný výrok, jde o výrok s obsahem rozporuplným, nevykonatelným apod.) nebo pro nedostatek důvodů (odůvodnění je v rozporu s výrokem, popř. uvádí jiné důvody než ty, v nichž má mít dle zákona oporu, odůvodnění postrádá rozhodný důvod pro výrok či neobsahuje žádné hodnocení provedených důkazů a závěr z nich učiněný). Žalobce nepřezkoumatelnost spatřoval v tom, že se žalovaný řádně

nevypořádal se všemi odvolacími námitkami, přičemž neustále odkazuje na závěry uvedené v krátkém odstavci 10. V ostatním uvádí, že mu nepřísluší rozhodovat o vlastnických vztazích, ačkoliv tak činí.

Žalobcem byla tedy namítána nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů. K nepřezkoumatelnosti správních rozhodnutí pro nedostatek důvodů uvedl Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 26.2.1993, sp. zn. 6 A 48/92, SJS 27/0, SP č. 27/1994, že: „Z odůvodnění rozhodnutí musí být seznatelné, proč správní orgán považuje námitky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti předesílané účastníkem za nerozhodné, nesprávné, nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené, podle které právní normy rozhodl, jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů a jaké úvahy jej případně vedly k uložení sankce v konkrétní výši. Z odůvodnění správního rozhodnutí musí jednoznačně vyplývat, že se správní orgán posuzovanou věcí zabýval, neopomenul žádné účastníkovy námitky a přihlédl i k námitkám strany druhé. Užití argumenty a úvahy správního orgánu nesmí vzbudit pochybnosti o jeho nezávislosti a odbornosti. Z odůvodnění musí plynout vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů na straně jedné a právními závěry na straně druhé. Pokud by tomu tak nebylo, rozhodnutí by bylo nepřezkoumatelným, neboť by nedávalo dostatečné záruky pro to, že nebylo vydáno v důsledku libovůle.“

Soud neshledal rozhodnutí žalovaného nepřezkoumatelným. I z vypořádání toliko odkazem na rozhodnutí stavebního úřadu či jiný odstavec svého rozhodnutí (zde odůvodnění námitky č. 10, týkající se toho, že žalobce jako vlastník garážového stání nemá v posuzovaném případě postavení vlastníka nebytové jednotky) je zřejmé, jak na uplatněnou námitku žalovaný pohlížel a zřejmá je i provázanost vypořádání námitek. Odkaz na vypořádání konkrétní námitky (zde námitky č. 10) obстоjí, neboť s řadou dalších žalobcem uplatněných námitek souvisí a je i pro jejich vypořádání určující.

V b) Posouzení charakteru vlastnického práva žalobce a z toho vycházející nutnost souhlasu s dodatečným povolením stavby.

Žalobce namítal, že bylo porušeno ust. § 58 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Žalobce odvozoval porušení od nesprávného posouzení toho, zda garážové stání, označené jako „jednotka 345/9“ umístěné v podzemním patře bytového domu č. 6 na ulici Západní 345/97, Prostějov, ve vlastnictví žalobce má charakter samostatné nebytové jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.

Žalovaný zde setrval na závěrech stavebního úřadu, který uvedl, že při řešení otázky, zda měl stavebník právo provést stavbu, vycházel z § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, podle něhož k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby bylo zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Pojem jednotka, byl podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů charakterizován jako byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů. Žalobce vlastnil jednotku č. 345/9, kterou tvoří jiný nebytový prostor. Podle § 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, kterou jsou podle rozhodnutí

stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Nebytovým prostorem je tedy místnost (prostor), který je ohraničen stěnami, podlahou a stropem a není součástí bytu nebo jiné obytné budovy (viz. vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která místnost vymezuje v § 3 písm. h). Musí se jednat o prostor, ohraničený stěnami. U jednotky 345/9 však chybí právě to ohraničení stěnami, neboť se pouze podle smlouvy o výstavbě jedná o prostor ohraničený ze dvou stran zdí a z ostatních stran barevným označením na podlaze. Takový prostor nesplňuje požadavky na místnost a tudíž i jednotku podle zákona o vlastnictví bytů. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že nebyl třeba souhlas žalobce a neuplatnil se požadavek podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů. Namísto toho měla být aplikována obecná norma, a to § 139 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů na společné věci.

Soud k věci uvádí, že z ust. § 137 stavebního zákona vyplývá, že *stavební úřady, provádějící řízení podle tohoto zákona, se pokusí vždy též o dosažení dohody účastníků u těch námitek, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám, ale překračují rozsah pravomoci stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy (odstavec 1). Nedojde-li mezi účastníky řízení k dohodě o námitce podle odstavce 1, která, kdyby se zjistilo její oprávnění, by znemožnila uskutečnit požadované opatření nebo by umožnila jeho uskutečnění jen v podstatně jiné míře či formě, odkáže stavební úřad navrhovatele nebo jiného účastníka podle povahy námítky na soud a řízení přeruší (odstavec 2). Stavební úřad stanoví lhůtu, ve které musí být předložen důkaz, že u soudu byl podán návrh na rozhodnutí ve sporné věci. Nebude-li důkaz o podání návrhu ve stanovené lhůtě předložen stavebnímu úřadu, učiní si stavební úřad úsudek o námitce sám a rozhodne ve věci (odstavec 3). V řízení, při kterém stavební úřad nařizuje ve veřejném zájmu opatření podle tohoto zákona a hrozí-li nebezpečí z prodlení, učiní si sám úsudek o námitce, u které nedošlo k dohodě, a ve věci rozhodne (odstavec 4).*

Citované ustanovení upravuje postup stavebního úřadu při řešení občanskoprávních a jiných námitek. Právní teorie a praxe dospěla v tomto kontextu k rozlišování námitek veřejnoprávních (územně či stavebně technické námítky) a námitek občanskoprávních. Zatímco o námitkách veřejnoprávních rozhoduje vždy stavební úřad, u námitek občanskoprávních tomu tak není vždy.

Občanskoprávní námítky je možné v souladu se zněním stavebního zákona dále rozdělit na dvě skupiny. Do první skupiny (§ 137 odst. 1 stavebního zákona) náleží námítky, které překračují pravomoc stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy. Jedná se typicky o námítky zpochybňující vlastnické právo nebo jeho rozsah, nesprávnost hranice pozemku v terénu, vydržení, protichůdné námítky spoluvlastníků, zasahování do sousedního pozemku ve vlastnictví jiného subjektu či nerespektování existující služebnosti nebo jiného věcného břemene (blíže srov. Doležal, J., Mareček, J., Vobořil, O. Stavební zákon v teorii a praxi. 11. vydání. Praha: Linde, 2005. s. 231 - 232). Uvedené námítky „svým charakterem pravomoc stavebního úřadu zcela doslova vzato jen „přesahují“, tzn. že pravomoc stavebního úřadu zabývat se jimi dána sice a priori je, a vyplývá přímo ze zákona, ale není-li zde vůle

účastníků řízení k dohodě, pak pravomoc autoritativně o námitkách tohoto typu rozhodnout patří soudu (a to pouze tehdy, využijí-li účastníci této možnosti a návrh k civilnímu soudu ve lhůtě stavebním úřadem jim k tomu určené sami podají). Neučiní-li tak, pak se pravomoc opět „vrací“ stavebnímu úřadu, a to již v plné míře, tzn. že stavební úřad je již oprávněn o těchto námitkách sám rozhodnout“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007 - 52, publikovaný pod č. 1602/2008 Sb. NSS, www.nssoud.cz).

Druhou skupinu pak tvoří námitky, jež nepřekračují pravomoc stavebního úřadu, a ten je proto povinen o nich rozhodnout. Typicky se jedná o námitky budoucích imisí, tj. námitky proti přepokládané hlučnosti, prašnosti, zastínění, odstupu stavby apod. (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 7. 2007, č. j. 1 As 1/2007-104, dostupný na www.nssoud.cz). Z uvedeného vyplývá, že povinnost stavebního úřadu odkázat účastníka řízení na soud a řízení přerušit je dána pouze v případě občanskoprávní námitky překračující pravomoc stavebního úřadu, která by současně v případě její oprávněnosti měla za následek nemožnost uskutečnění požadované stavby či jiného opatření. V ostatních případech taková odkazovací povinnost stavebního úřadu dána není, a ten si může o námitce učinit úsudek samostatně (byť pravomoc soudu rozhodovat o všech občanskoprávních námitkách, které překračují pravomoc stavebního úřadu, tím není zpochybněna; pokud soud k návrhu účastníka o takové námitce rozhodne jinak než před ním stavební úřad, bude dán důvod pro obnovu řízení). V posuzovaném případě žalobce uplatnil mj. námitku, že jako vlastník nebytové jednotky z titulu svého vlastnického práva nedal souhlas se stavbou. V katastru nemovitostí byl žalobce zapsán jako vlastník nebytové jednotky (garážové stání označené jako jednotka č. 345/9) ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Dle názoru soud si žalovaný ani stavební úřad nebyl oprávněn učinit si samostatně závěr o tom, zda jednotka ve vlastnictví žalobce měla charakter jednotky podle zákona o vlastnictví bytů. Žalovaný byl povinen odkázat žalobce se žalobou na soud postupem dle ust. § 137 stavebního zákona a nikoliv samostatně rozhodovat o vlastnických vztazích k jednotkám v předmětné nemovitosti, a to i přes existenci zcela odlišného zápisu v katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu se ani nelze ztotožnit s tvrzením žalovaného, že obdržel souhlas vlastníků všech jednotek v bytovém domě, neboť nebylo najisto postaveno, zda žalobce nebyl vlastníkem nebytové jednotky. Soud k tomu dále uvádí, že ve smyslu § 58 odst. 3 stavebního zákona s provedením nástavby mělo být dosaženo souhlasu všech vlastníků jednotek, který zákon při změně stavby podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů vyžaduje, a to v podobě usnesení společenství vlastníků jednotek. To se v posuzovaném případě nestalo.

S výše zmíněnou problematikou souvisí i námitka žalobce, že stavební úřad nezjistil, zda žadatelé o vydání dodatečného stavebního povolení měli právní titul k tomu, aby mohli na stávajícím bytovém domě umístit další 2 patra. Podle žalobce se rovněž změnily spoluvlastnické podíly na společných částech domu. Žalovaný k žalobcem uplatněné námitce pouze uvedl, že *stavebníkovi postačoval souhlas všech vlastníků jednotek, neboť se povolovanou stavbou nemění spoluvlastnické podíly na společných částech domu a smlouva o výstavbě tak není zákonem vyžadována*. Soud s hodnocením žalovaného neztotožnil. Institut smlouvy o výstavbě je upraven v § 17 a násl. zákona o vlastnictví bytů. Podle § 17 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů vzájemná práva a povinnosti při výstavbě domu s jednotkami si stavebníci vymezí smlouvou o výstavbě, která musí mít písemnou formu. Požadavek na smlouvu o výstavbě plyne z § 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, kde bylo uvedeno, že

smlouvou o výstavbě si vymezí stavebníci vzájemná práva a povinnosti i při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu. Při provedení nástavby dvou podlaží, kdy v 5. nadzemním podlaží měly být vystavěny nové bytové jednotky, se rovněž změnily spoluvlastnické podíly na společných částech domu. Žalovanému proto právní titul v podobě souhlasu všech vlastníků jednotek nepostačoval. Podle § 18 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je smlouva o výstavbě přílohou žádosti o vydání stavebního povolení a stavebník ji byl proto povinen předložit dle § 18 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů ve spojení s § 88 odst. 1 stavebního zákona (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2007, č. j. 1 As 46/2006-75). Ze shora uvedeného plyne, že žalobce dle ust. § 58 odst. 2 stavebního zákona neprokázal právo provést změnu stavby v podobě nástavby 5. a 6. nadzemního patra.

V. c) Přerušení správního řízení

Žalobce namítal, že stavební úřad nepostupoval v souladu se zákonem, pokud nepřerušil řízení. K tomu soud uvádí, že písemností doručenou stavebnímu úřadu v Prostějově dne 30. 5. 2011 žalobce požádal o přerušení řízení o odstranění stavby vedeného pod sp. zn. SÚ/2013/2010-Ing.Ko. Jako důvod o přerušení řízení žalobce uvedl podání žalob: a) žaloba na určení, zda má stavebník právo k pozemku a stavbě, které jej opravňuje na pozemku zřídit stavbu nebo povést změnu stavby, b) žaloba na určení nepřípustnosti rozhodnutí spoluvlastníků o dodatečném povolení stavby (žaloba na existenci právního vztahu ze dne 10. 3. 2011), c) žaloba na rozhodnutí o změně společné věci dle § 139 odst. 3 občanského zákoníku ze dne 10. 3. 2011 a d) žaloba o určení velikosti podílu na společných částech domu ze dne 25. 6. 2011. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 1. 6. 2011, sp. zn. SÚ/2013/2010-Ing.Ko, č. j. PVMU 66757/2011 61 žádost žalobce o přerušení řízení zamítl. *Odůvodnil to tím, že dle § 29 odst. 2 správního řádu může správní orgán řízení přerušit nejdéle na 30 dnů, jestliže to z důležitých důvodů shodně navrhnou účastníci řízení. Z dikce tohoto ustanovení je zřejmé, že musí být splněna podmínky shodného návrhu účastníků řízení, tedy všech účastníků. V posuzovaném případě však byl podán návrh pouze jedním z účastníků řízení. Absentoval i důležitý důvod pro přerušení. Žaloba o určení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti nelze kvalifikovat jako předběžnou otázku.* Soud k věci uvádí, že žalobce požádal o přerušení řízení z důvodu podání výše uvedených žalob. Žaloby se přitom týkaly skutečnosti, která byla mezi účastníky řízení sporná – tedy vlastnických vztahů k nemovitosti, na které byla dodatečně povolována předmětná nástavba. Výsledek řízení o těchto žalobách by byl zásadní, neboť by v něm byla vyřešena otázka, zda bylo třeba souhlasu žalobce s dodatečným povolením stavby a co vlastně žalobce vlastnil. V posuzovaném případě bylo řízení, v němž byly (jsou) řešeny vlastnické vztahy k pozemku nebo stavbě, na kterém má být předmětná stavba realizována, řízením o předběžné otázce dle ust. § 29 odst. 1 správního řádu a proto mělo být řízení přerušeno až do skončení řízení o předběžné otázce.

V. d) žalobní námitky, které se nedotýkají žalobcových veřejných subjektivních práv

Soud k věci předně uvádí, že žalobce byl oprávněn uplatnit jen taková pochybení, kterými byl dotčen na svých veřejných subjektivních právech. Nemohl uplatňovat námitky

ohledně porušení práv jiných osob. Sem spadá jeho námitka, týkající se nedostatků poučovací povinnosti stavebního úřadu ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům nebytových prostor.

Ani z jeho námítky, že žalovaný ani stavební úřad neobjasnili, kdo byl v předmětném řízení stavebníkem, není zřejmé jeho dotčení na právech. Soud k věci uvádí, že žádost o dodatečné stavební povolení podaly dne 1. 4. 2004 (stavebním úřadem zaevidováno pod č.j. 1390) osoby vymezené v příloze č. 1 žádosti o dodatečné stavební povolení, a to manželé B. P. a B. L., Ing. J. B., D. H., POZEMSTAV Prostějov – servis s.r.o., POZEMSTAV Prostějov a.s. a Š. E. Takovou námitku mohli uplatnit pouze případní opomenutí žadatelé o vydání dodatečného stavebního povolení například z důvodu toho, že s nimi jako s účastníky řízení o dodatečném povolení stavby nebylo jednáno apod.

Soud se také v tomto řízení nemohl zabývat námitkou, že zápis rozestavěných jednotek do katastru nemovitostí je v rozporu se zákonem o katastru nemovitostí, neboť při jejich zápisu absentovalo stavební povolení a kolaudační rozhodnutí k těmto bytovým jednotkám. Posouzení této námítky by mohlo být předmětem soudního řízení zabývajícího se přezkumem úkonů katastru nemovitostí a nikoliv žaloby proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.

Pro absenci zásahu do jeho práv nebyl žalobce rovněž oprávněn uplatnit námitku, že vlastník vedlejšího pozemku (město Prostějov) neudělil souhlas se zásahem stavby na jeho pozemek. Takovou námitku by mohl uplatnit jen vlastník sousedního pozemku, jehož vlastnické právo by tímto přesahem bylo dotčeno.

Stejně soud vyhodnotil námitky žalobce, ohledně neprokázání splnění podmínek § 24 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, týkající se proslunění a toho, že byla porušena norma ČSN 734301 o zastínění sousedních budov. Žalobce ani nespécifikoval, jak se jej případné nedodržení vyhlášky či normy jako vlastníka garážového stání v prvním podzemním podlaží může dotknout jeho veřejných subjektivních práv.

Žalobce dále namítal i nedodržení odstupových vzdáleností stavby od sousedních staveb. K tomu soud uvádí, že v případě dodatečného stavebního povolení na stavbu spočívající v nástavbě 5. a 6. nadzemního patra se otázka odstupových vzdáleností stavby řešila v územním řízení o umístění stavby v podobě 1. – 4. nadzemního patra bytového domu. Ve stávajícím řízení nebyly tyto otázky již řešeny, neboť provedenou stavbou se odstupové vzdálenosti nezměnily. Pro posouzení věci je však rozhodující, že žalobce nebyl oprávněn tyto námitky uplatnit, neboť jejich uplatnění bylo v kompetenci vlastníků sousedních pozemků a staveb. Ti by mohli být dotčeni případným nedodržením odstupových vzdáleností. Obdobně lze argumentovat i ve vztahu k námitce žalobce, že stavebník neměl zajištěn přístup ke stavbě, protože mu vlastník sousedního pozemku pan M. nedal souhlas se vstupem na svůj pozemek. Tu byl oprávněn uplatnit toliko pan M. Rovněž nebyl oprávněn uplatnit námitku, že v řízení byli opomenuti někteří účastníci, neboť brojít proti vymezení okruhu účastníků řízení mohou jen takto opomenutí účastníci.

V. e) Ostatní žalobní námitky

Žalobce dále namítal, že žádost o dodatečné stavební povolení se týkala pouze nástavby 5. nadzemního podlaží. Stavební úřad a následně žalovaný v rozporu s žádostí a neoprávněně z úřední povinnosti dodatečně povolil i 6. nadzemní podlaží. Soud k tomu uvádí, že v čl. II. žádosti o dodatečné stavební povolení bylo jako předmět žádosti vymezeno jen 5. nadzemní podlaží bytového domu. Z předložené projektové dokumentace však bylo evidentní, že žádost směřovala k dodatečnému stavebnímu povolení i 6. nadzemního podlaží. Stavební úřad i žalovaný tedy postupovali správně, pokud posoudili předmětnou žádost podle jejího obsahu, jako žádost o dodatečné stavební povolení 5 a 6 nadzemního podlaží.

Žalobce dále namítal, že stavebník neprokázal soulad dodatečně povolené stavby s veřejným zájmem. Vyjádření žalovaného k souladu stavby s veřejným zájmem považoval žalobce za nedostatečné. Ve vypořádání této žalobní námitky žalovaný uvedl: „*Stavebník v příloze č. 2 doplnění podkladů ze dne 3. 1. 2011 doložil zdůvodnění souladu stavby s veřejným zájmem, zejména s územně plánovací dokumentací, cíly a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy. V případě souladu stavby s územním plánem sídelního útvaru Prostějov je nutno konstatovat, že stavební úřad MěÚ v Prostějově, oddělení územního plánování rozhodl, rozhodl dne 14. 4. 2009 o úpravě č. 2 směrné části ÚP SÚ Prostějov. Tímto patřením byla zvýšena podlažnost ze 4 nadzemních podlaží na 6 nadzemních podlaží a podkroví. Projednávaná stavby je tak v souladu s ÚP SÚ Prostějov...*“

Soud zhodnotil zdůvodnění souladu stavby s veřejným zájmem doložené jako příloha č. 2 doplnění podkladů ze dne 3. 1. 2011 jako dostatečné, a to především proto, že žalobce nijak konkrétně nespecifikoval, v čem konkrétně nebyl prokázán soulad s veřejným zájmem. Žalobce zde totiž argumentoval účelovým zvýšením podlažnosti v dané lokalitě. K tomu soud uvádí, že stavební úřad MěÚ v Prostějově, oddělení územního plánování rozhodl dne 14. 4. 2009 o úpravě č. 2 směrné části ÚP SÚ Prostějov, o zvýšení podlažnosti ze 4 nadzemních na 6 nadzemních. V souvislosti s úpravou směrné a souvisejících námitek žalobce nezbyvá, než odkázat na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24.2.2010, č.j. 4 Ao 1/2010-43 a ze dne 26.11.2008, č.j. 7 As 44/2007-148. V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24.2.2010, č.j. 4 Ao 1/2010-43 je mj. uvedeno: „*Při úvaze o tom, zda směrná část územního plánu má jinou povahu než jeho závazná část, dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že tomu tak není. Vyšel z nálezu Ústavního soudu ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. Pl. ÚS 14/07, v němž se Ústavní soud postavil na stanovisko akcentující tzv. materiální pojetí opatření obecné povahy. Z tohoto nálezu Ústavního soudu vyplývá, že směrná část územního plánu může, ale také nemusí být opatřením obecné povahy. Záleží na tom, zda v konkrétním případě směrná část územního plánu, resp. její změna, skutečně má materiální prvky. V projednávané věci tomu tak je, protože změna směrné části územního plánu je spojena se změnou směrných regulativů týkajících se využití území, a je proto způsobilá zasáhnout do práv dotčených osob.*“ V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 26.11.2008, č.j. 4 Ao 7 As 44/2007-148 je mj. uvedeno: „*Pořizování územně plánovací dokumentace je počátečním stadiem rozhodování, kdy jsou ještě možnosti výběru a alternativ otevřeny a kdy účast veřejnosti může být účinná. Proces schvalování změny územního plánu proto lze napadat právě v tomto stadiu územního plánování, a nikoliv až v územním řízení. V územním řízení již není možné účinně se*

vyjádřit k otázce, zda bude určitá stavba realizována či nikoliv. V této fázi již otázka nezní "zda", ale "jak". Účinná právní ochrana se proto musí soustředit na okamžik, kdy je o dané věci skutečně rozhodováno. Není proto ani přípustné dodatečné zpochybňování schválené územně plánovací dokumentace, resp. územního plánu nebo změny, v navazujícím územním řízení, nebo dokonce v rámci soudního přezkoumání územního rozhodnutí, kterým je rozhodnutí o umístění stavby. Územní rozhodování pak již představuje realizační nástroj územního plánování. Z výše citované judikatury plyne, že žalobce již ve stavebním řízení nemohl uplatnit námitku, vztahující se ke zvýšení podlažnosti. Soud jenom obecně dodává, že bylo možné brojit pro úpravě směrné části územního plánu, aniž by však byl soud oprávněn v tomto řízení zkoumat, zda by žalobci svědčila aktivní legitimace či byly splněny i další podmínky řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části dle § 101 a a násl.

Žalobce dále namítal, že smlouva o výstavbě byla mezi společnostmi POZEMSTAV Prostějov – servis, s.r.o. a POZEMSTAV Prostějov, a.s. uzavřena jako dodatek č. 1 smlouvy o výstavbě ze dne 18. 2. 2004 je neplatným právním úkonem, jelikož smlouvě musel předcházet převod vlastnictví k rozestavěným jednotkám. Žalovaný k tomu uvedl, že mu nepřísluší smlouvu o výstavbě posuzovat, jelikož stavebník smlouvu o výstavbě jako doklad nepředkládal. Soud v části V c) dospěl k závěru, že stavebník byl povinen smlouvu o výstavbě k žádosti o vydání dodatečného stavebního povolení přiložit jako přílohu. Pokud tak neučinil, pak byl stavební úřad povinen stavebníka vyzvat k jejímu doplnění. V případě, že takto stavební úřad nepostupoval, nesplňovala žádost o vydání dodatečného stavebního povolení zákonem požadované náležitosti. K platnosti dodatku smlouvy o výstavbě by bylo předčasné se vyjadřovat, jelikož stavební úřad a následně i žalovaný pochybil již v prvním kroku, když tvrdil, že smlouvy o výstavbě nebylo z důvodu získání souhlasu vlastníků všech jednotek třeba.

Žalobce dále brojil proti závaznému stanovisku Hasičského záchranného sboru ze dne 27. 9. 2010, č.j. HSOL-5174-2/2010. Namítal, že žalovaný měl zavázat Hasičský záchranný sbor k vydání stanoviska ohledně celého bytového domu a nikoli pouze k dodatečně povolované nástavbě. Věc byla rovněž posuzována podle nesprávných právních předpisů, a to dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. Závazné stanovisko je nezákonné, neboť není odůvodněné požárním posudkem. Nesouhlasil ani s tvrzením, že jiné než normální okno má vliv na zánik požárně nebezpečného prostoru, protože podle něj i pod tímto oknem existuje požárně nebezpečný prostor. Dle čl. 5.2.2.1 normy ČSN 734301 musí mít obytná místnost v domě přímé větrání, což se v případě napevno nebo automaticky uzavíratelných oken při požáru řeší dodatečnou ventilací bytu. V posuzovaném případě projekt s takovou ventilací nepočítá.

Soud předně k věci uvádí, že uplatnění odvolací námítky proti obsahu závazného stanoviska žalovaný předložil nadřízenému správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal. Rozhodnutím Ministerstva vnitra, generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky ze dne 3. 11. 2011, č. j. MV-42672-4/PO-C-2010 bylo souhlasné závazné stanovisko potvrzeno.

V první části uplatněné námítky žalobce namítal, že měl být jako požárně nebezpečný prostor posuzován celý bytový dům a nikoli pouze dodatečně povolované 5. a 6. nadzemní patro. S tímto názorem žalobce nelze souhlasit, neboť v 1. až 4. nadzemním patře nedošlo

provedenou nástavbou k žádným změnám, které by se týkaly požárně nebezpečného prostoru. V případě prvních čtyř nadzemních pater pak i po provedení nástavby platí podmínky, které byly stanoveny při požárně technickém řešení těchto podlaží tak, jak byly vymezeny při stavebním řízení k těmto podlažím.

Dále nelze souhlasit s námitkou žalobce, že při vydání závazného stanoviska bylo postupováno podle nesprávné vyhlášky č. 23/2008 Sb. K tomu se žalovaný obrátil na Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, který mu dne 15. 1. 2009 sdělil, že *„Z hlediska požární ochrany se uvedená stavba považuje za změnu stavby skupiny III s plným uplatněním požadavků požární bezpečnosti daných zejména ČSN 73 0802 a přidruženými normami. Dne 8.2. 2008 byla ve Sbírce zákonů ČR vyhlášena vyhláška č. 23 ze dne 29. 1. 2008, o technických podmínkách požární bezpečnosti staveb, která nabyla účinnosti dne 1. 7. 2008. Tato vyhláška již neposuzuje, zda tento požárně nebezpečný prostor zasahuje či nezasahuje na sousední objekty. Z podkladů, které měl Hasičský záchranný sbor k dispozici bylo zjištěno, že požárně bezpečnostní řešení projektu zpracované dne 2. 7. 2008 zohledňuje požadavky vyhlášky, souhlasné stanovisko příslušného orgánu státního požárního dozoru k projektové dokumentaci bylo vydáno dne 22. 8. 2008, do dne 30. 6. 2008 nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí ve věci dodatečného povolení stavby a územní souhlas. Nebyl tak splněn § 32 odst. 3 vyhlášky, a tudíž nemohlo být postupováno podle dosavadní právní úpravy.“* S těmito závěry se zdejší soud plně ztotožnil a na ně odkazuje.

I ve zbytku námitek soud odkazuje na rozhodnutí Ministerstva vnitra, generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky ze dne 3. 11. 2011, č. j. MV-42672-4/PO-C-2010, kterým bylo souhlasné závazné stanovisko potvrzeno. Zde bylo uvedeno: *„Provedeným šetřením bylo zjištěno, že v původním řešení přesahoval požárně nebezpečný prostor vymezený od požárně otevřených ploch nově zřizovaných požárních úseků v 5 NP bytového domu, přes hranici stavebního pozemku. Z těchto důvodů zpracovatel požárně bezpečnostního řešení navrhl, i osazení přesně specifikovaných požárních oken s požární odolností EW 30 DP1 s podmínkou, že tato okna budou vybavena samozavíracím zařízením zajišťujícím uzavření oken na impuls požárních čidel. K větrání nově zřizovaných bytových jednotek konstatujeme, že je větrání zajištěno přirozené a to jak prosklenými okny, tak i okny s požární odolností. Okna s požární odolností jsou pak považována za požárně uzavřenou plochu a omezují přenesení požáru sáláním tepla z ohroženého požárního úseku. Požárně nebezpečný proto tak nepřesahuje hranici stavebního pozemku. Z požárního hlediska není třeba posuzovat byty v 1.- 4. nadzemním podlaží, neboť účel užívání těchto prostor se nemění.“* Větrání jednotlivých bytů bylo tedy zajištěno v souladu s normou ČSN 734301 jednak okny prosklenými, tak i okny s požární odolností. Žalobce ani nepředložil znalecký posudek či odborné vyjádření, které by závěry výše uvedených rozhodnutí zpochybňovaly.

Žalobce dále namítal, že nebyl účastníkem řízení o výjimce ohledně požárně nebezpečného prostoru. O výjimce z ust. § 17 odst. 5 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu bylo rozhodnuto dne 27. 10. 2010, pod č. j. PVMU 179205/2010 61. Stavební úřad dospěl k závěru, že jediným účastníkem řízení bylo město Prostějov jako vlastník pozemku parc. č. 659/1 v k. ú. Krasice, na jehož území požárně nebezpečný prostor stavby zasahoval. S tímto závěrem se zdejší soud ztotožnil, neboť zájmy jiné osoby nemohly být udělením předmětné výjimky dotčeny. Předmětná výjimka zasáhla do

práv pouze vlastníka pozemku, na jehož území požárně nebezpečný prostor zasahoval. Aktivně legitimován k podání žádosti o výjimce je stavebník jako osoba realizující stavbu. Výjimkou je tedy řešena situace, kdy požárně nebezpečný prostor u předmětné stavby zasahuje na okolní pozemky. Netýká se požárních opatření uvnitř budovy, ale vlastníků pozemků okolních, na které tento požárně nebezpečný prostor zasahuje. Žalobce jako vlastník garážového stání, nacházejícího se v prvním podzemním patře budovy, nemůže brojit proti dopadům výjimky na ostatní sousední pozemky. Tyto námitky byli oprávněni uplatňovat pouze vlastníci sousedních pozemků. Je však třeba zdůraznit, že výjimka z požárně nebezpečného prostoru se týkala pouze přesahu na pozemek města.

K námitce podjatosti rozhodujících úředníků Ing. K. a Ing. K. uplatněné žalobcem je třeba uvést, že není pravdou, že správní orgány tuto námitku žalobce opomíjely. Námitka byla řešena rozhodnutím ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. KÚOK/123772/2010/OSR/767 a rozhodnutím ze dne 21. 2. 2011 sp. zn. KÚOK/4043/2011/OSR/767. V těchto rozhodnutích žalovaný neshledal námitku žalobce o podjatosti úředních osob důvodnou. Žalobce v žalobě uvedl, že *tito úředníci nemají ve vlastním zájmu jinou možnost, než rozhodnout o dodatečném povolení stavby, přestože nejsou splněny zákonné požadavky pro takový postup. V případě, že by takto nerozhodli, stalo by se prakticky neodvratným trestní stíhání z důvodu zneužití pravomoci veřejného činitele, protože by již nadále nebylo možno hájit nelegální provozování kotelny zřízené v 6 NP, rovněž by zcela logicky a evidentně vyplynulo na povrch, že kolaudační řízení ze dne 31.12.2003 a vydání kolaudačního rozhodnutí bylo zcela zjevně nezákonné.* V takto uvedených důvodech nelze shledat podjatost úředních osob ve vztahu k věci. Ani nelze dospět k závěru, že by jejich zájem na věci vylučoval vedení správního řízení těmito úředními osobami. K námitce, týkající se vedení odvolacího řízení v Šumperku a nikoliv v Olomouci, soud uvádí, že příslušný vést řízení o odvolání proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby byl Krajský úřad Olomouckého kraje. Na jeho posouzení pak bylo, zda bude řízení vedeno na detašovaném pracovišti v Šumperku. Účastníci řízení byli s touto informací dostatečně seznámeni. Nebylo jim nijak bráněno v možnosti nahlédnout do spisového materiálu (viz. Vyrozumění ze dne 8. 11. 2011, č.j. KUOK/122566/2011). Ostatně žalobce toto ani netvrdil.

Žalobce dále namítal, že mu v rámci prvoinstančního řízení nebyl umožněn řádný přístup do spisového materiálu. K tomu soud uvádí, že toto pochybení bylo odstraněno rozhodnutím žalovaného ze dne 12. 4. 2011, jímž bylo zrušeno původní rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bylo žalobci odepřeno činit si kopie předložené projektové dokumentace. Žalobci tak bylo umožněno nahlížet do správního spisu neomezeně, včetně veškeré projektové dokumentace.

Na základě výše uvedeného soud dospěl k závěru, že rozhodnutí žalovaného vykazovalo natolik intenzivní vady (část V b) a V. c) rozsudku) a proto ho postupem dle § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V dalším řízení je pak správní orgán vázán právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

VI. Náklady řízení

O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl dle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobce měl ve věci plný úspěch, a přísluší mu proto právo na náhradu nákladů řízení před krajským soudem, které důvodně vynaložil proti žalovanému, který ve věci úspěch neměl.

Za účelně vynaložené náklady vzal krajský soud zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč a dále mimosmluvní odměnu zástupce žalobce za čtyři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, písemné podání žaloby, repliky a dalšího podání ze dne 15.10.2012) po 2 100 Kč podle § 7, 9 odst. 3 písm. f) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu (vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění účinném v rozhodné době), včetně paušální náhrady hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 advokátního tarifu, tj. částku ve výši 9 600 Kč, zvýšenou o částku ve výši připadající na daň z přidané hodnoty v sazbě 20%, celkem tedy 14 520 Kč. Tuto částku je žalovaný povinen zaplatit žalobci k rukám jeho zástupce 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 17. dubna 2014

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu