



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Veberové a soudců JUDr. Jitky Hroudové a Mgr. Marka Bedřicha v právní věci žalobců: a) **L. S.**, narozena ..., b) **C. A. S.**, narozen ..., oba bytem P. 5, U V. 739/5, oba v řízení zastoupeni JUDr. Jakubem Vozábem, advokátem se sídlem Praha 4, Na Pankráci 11/449 proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy** se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, za účasti: 1) RNDr. M. Š., bytem P. 5 – K., J. 28/757, 2) M. H., P. 5 – K., J. 28/755, 3) Ing. M. H. a 4) Ing. H. H., oba bytem P. 1 S. M., M. 696/21, v řízení oba zastoupeni A 32 spol. s r.o. se sídlem Strakonice, Podsrpenská 139, adresa pro doručování Praha 4, Ve Štíhlách 12, IČ 25155628 jako obecným zmocněncem, **v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13.7.2009, čj: S-MHMP 173876/2009/OST**

t a k t o :

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

O d ů v o d n ě n í :

Žalobci se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhají přezkoumání a zrušení rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy čj: S-MHMP 173876/2009/OST ze dne 13.7.2009, kterým bylo zamítnuto jejich odvolání a odvolání dalších účastníků řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu Městské části Praha 5, odboru územního rozhodování ze dne 11.12.2008, čj: OUR.Koš.p.1081-5914/08-Pak-UR, kterým byla na pozemcích parc.č. 1081 a parc.č.2036/1 v k.ú. Košíře umístěna stavba žadatelů manželů H.

Žalobci vytýkají žalovanému, že nesprávně posoudil otázku splnění limitu zastavěnosti pozemku rodinného domu ve smyslu článku 50 odst. 12 písm. a) vyhlášky hlavního města Prahy č. 26/1999. Vytýká žalovanému, že v odůvodnění napadeného rozhodnutí pouze odkázal na část odůvodnění týkající se odvolání účastníka Ing.L. C., přestože jejich argumentace je odlišná.

Nevypořádal se také nijak s chybným závěrem stavebního úřadu, že podzemní podlaží stavby nemůže být nadzemní částí stavby ve smyslu článku 3 odst. 1 písm. g) vyhlášky, a proto se jeho plocha nezapočítává do plochy pozemku rodinného domu zastavěného nadzemními stavbami. Žalobci namítají, že z definice je zřejmé, že za podzemní podlaží se považuje podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby. Takové podzemní podlaží může mít horní vnější líc více než 0,3 m nad přilehlým terénem, což bývá zcela běžné. Potom se samozřejmě takové podzemní podlaží posuzuje jako nadzemní část stavby pro účely citované definice a jeho plocha se započítává do plochy pozemku rodinného domu zastavěného nadzemními stavbami. Dle dokumentace je zcela evidentní, že uvažovaná plocha zastavěná nadzemní částí samotného rodinného domu včetně celého prostoru bazénu činí více než 180 m², nikoli pouze 132 m², jak uvádí stavební dokumentace. Plocha uvedená v dokumentaci odpovídá pouze půdorysu „hlavního těla stavby“, ale nezohledňuje půdorys zbývajících částí bazénu mimo toto hlavní tělo stavby směrem na jih, nad kterým jsou odstavná parkovací stání. V dokumentaci není vůbec uvedena výšková kóta horního vnějšího líce východní prosklené stěny tohoto křídla s bazénem, která dle výkresové dokumentace tvoří zároveň jakési „zdivé zábradlí“ kolem odstavné plochy pro vozidla a ze které vede 14 schodů směrem na východ dolů na úroveň terasy před prosklenou stěnou bazénu. Je patrné, že tato východní stěna křídla s bazénem je rozhodně více než 0,3 m nad přilehlým terénem před prosklenou stěnou bazénu a zároveň také směrem na západ k příjezdové cestě, když výšková kóta terénu na východě je -3,670 m a výšková kóta odstavných stání nad bazénem je -0,450 m a navíc podle výkresové dokumentace je výška horního líce východní stěny křídla s bazénem minimálně 0,900 m nad odstavnou plochou pro automobily. Tato část stavby se tedy dle žalobců započítává do nadzemní části stavby pro účely zjištění procenta zastavěnosti pozemku rodinného domu. Žalobci poukazují na to, že článek 3 vyhlášky nestanoví, že by nadzemní část stavby musela mít horní vnější líc více než 0,3 m nad přilehlým terénem po celém obvodu stavby, ani že je podstatné pouze porovnání výšky horního vnějšího líce ve vztahu k příjezdové komunikaci. Dle žalobců postačí, když je horní vnější líc 0,3 m nad přilehlým terénem kdekoliv po obvodu stavby. Poukazuje na možnost zneužití, neboť by stačilo dle výkladu žalovaného část stavby nad terénem z jedné strany přihnout zeminou a tvrdit, že se nejedná o nadzemní část stavby. Dále poukazují na to, že dokumentace nezohledňuje půdorys sociálního zázemí bazénu, přičemž výška této části stavby +/-0,000 a její horní vnější líc je tedy 0,450 m nad přilehlou odstavnou plochou pro vozidla nad bazénem a započítává se tak do nadzemní části stavby pro účely zjištění procenta zastavěnosti pozemku. Rovněž plocha přístřešku na popelnice se započítává do celkové plochy pozemku zastavěného nadzemními stavbami s příslušenstvím ve smyslu uvedené vyhlášky, neboť se jedná o stavbu příslušenství rodinného domu. Plocha pozemku rodinného domu má přitom pouze 471,6 m².

Žalobci dále vytýkají žalovanému, že nesprávně posoudil uvažovanou výšku stavby nad průměrnou úrovní okolního terénu, která je nepřiměřeně vysoká. Projektová dokumentace stanoví výšku +/-0,00 na úrovni podlahy 1.nadzemního podlaží, přičemž celková výška stavby tak vychází +9,400 m v místě horního líce atiky. Je nutno vzít v úvahu, že zamýšlená

stavba má být umístěna ve svažitém terénu, a proto je třeba posuzovat celkovou relevantní výšku stavby v místě, kde je výška nadzemní části stavby přibližně průměrná. Z dokumentace je patrné, že úroveň upraveného terénu před prosklením bazénu je -3,670 m, úroveň terasy je -3,050 m, úroveň upraveného terénu na východní straně stavby je -2, m, úroveň upraveného terénu na severní straně pod schody je -1,1 m a úroveň vjezdu na pozemek na západní straně stavby je -0,450 m. S ohledem na výše uvedené vychází průměrná výška atiky zamýšlené stavby 11,45 m (výška nadzemní části stavby od průměrné úrovně terénu do úrovně +/-0,00 činí 2,05 m + udávaná výška 9,450 m = 11,450 m). Zamýšlená stavba tak dosahuje nad průměrnou úrovní okolního terénu výšky prakticky čtyř nadzemních podlaží. Žalobci poukazují na to, že při posuzování výšky stavby je nutno vycházet z objektivních skutečností jako porovnání okolního terénu a uvažované celkové výšky stavby. Užíváním takto vysoké stavby by došlo k nepřijatelnému narušení pohody bydlení vlastníků sousedních pozemků. Poukazují také na to, že žalovaný účelově pouze poznamenává, že západní průčelí domu má dle výkresové dokumentace výšku 9,95 m nad úrovní terénu, což je myšleno pouze místě vjezdu na pozemek, kde je ale úroveň terénu kolem stavby nejvyšší, což má být dle žalovaného zcela obvyklá výška rodinných domů. S tím žalobci nesouhlasí.

Žalobci nesouhlasí ani se závěrem žalovaného, že uvažovaná stavba nezasahuje do věcných práv vlastníků sousedních pozemků, neboť umístění stavby na pozemku brání věčné břemeno ve prospěch vlastníků sousedních pozemků. Z listin poskytnutých stavebnímu úřadu před vydáním napadeného rozhodnutí vyplývá, že k tíži předmětného pozemku parc.č. 1081 k.ú. Košíře byla na základě smlouvy tržové ze dne 10.4.1917 zřízena služebnost/věčné břemeno strpění, svádění a odvádění dešťové a pramenité vody, a to mimo jiné z domů a pozemků zapsaných ve vložkách č. 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389 a 1614 pozemkové knihy a ve vložce č. 1479 desek zemských. Oprávněné pozemky a stavby sousedí s dotčeným pozemkem parc. č. 1081 k.ú. Košíře. Toto věčné břemeno nebylo nikdy zrušeno, přestože se o to předchozí vlastníci předmětného zatížení pozemku manželé D. pokoušeli. Bylo pouze administrativní chybou, že toto věčné břemeno nebylo převzato do katastru nemovitostí v souladu se zápisem v pozemkové knize. Administrativní chyba ale již byla napravena a věčné břemeno bylo již v době vydání napadeného rozhodnutí do katastru zapsáno. Záměr stavby je zjevně v rozporu s výše uvedeným věcným břemenem, a proto bez souhlasu všech vlastníků veškerých pozemků a domů není možno stavební záměr realizovat. Žalovaný dle žalobců pochybil, když na základě subjektivních závěrů hydrologických posudků dovodil, že stavba neporušuje věcná práva odpovídající věcnému břemeni. Je-li celý pozemek zatížen věcným břemenem strpění, svádění a odvádění dešťové a pramenité vody, nemohl žalovaný povolit umístění stavby bez souhlasu vlastníků oprávněných nemovitostí.

V další námitce žalobci namítají, že žalovaný ani nepřihlédl k tomu, že daný záměr stavby je zcela nevhodný z hlediska předmětného pozemku a poukazují na to, že dlouhodobým záměrem vlastníků pozemku č. 1081 je evidentně postavit stavbu menšího bytového domu pro více samostatných rodin s nadstandardními bytovými jednotkami a se společnými prostory garáží, odstavných stání, terasy a bazénu, tedy nikoli skutečně rodinný dům pro potřeby jedné, třeba i rozsáhlejší rodiny. Z projektové dokumentace je zřejmé, že společné prostory mimo bytové jednotky jsou přizpůsobeny pro bydlení více samostatných, cizích rodin. Dlouhodobý záměr žadatelů je zřejmý také z jejich původní žádosti. Žadatelé nejprve v roce 2002 žádali o umístění stavby „Bytový dům s ateliery“ a následně v roce 2007 žádali o umístění stavby „Bytového domu manželů H. - Košíře“. Následně došlo pouze k formální úpravě názvu stavby a počtu bytových jednotek tak, aby záměr co nejvíce odpovídal obecným technickým požadavkům na výstavbu. To ale nic nemění na rozměrech a

umístění stavby. Při porovnání projektové dokumentace předložené odboru územního rozhodování v roce 2002, 2007 a 2008 je evidentní, že podstata stavby a zejména potom celková plocha a objem se prakticky nemění. Již 2x byl stejný záměr žalobců zamítnut a nyní žalovaný záměr povolil. Poukazují také na to, že při užívání předmětného domu s více rodinami by stoupla významně zátěž okolí z hlediska dopravní obslužnosti, produkovaného hluku atd. Navíc by došlo k nesrovnatelně výraznějším zásahům do soukromí vlastníků sousedních nemovitostí a tím i k omezení užítku, který jim jejich nemovitosti přinášejí a ke zhoršení celkové kvality bydlení.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě k nesprávnému posouzení otázky splnění limitu zastavěnosti pozemku poukazuje na to, že nadzemní část předmětné stavby rodinného domu na pozemku č.parc. 1081 má rozměr 22 x 6 m, tj. 132 m². Na stropě bazénu jsou umístěna odstavná stání pro osobní automobily a tato parkovací plocha je ve výškové úrovni komunikace U Vojanky a to o 35 cm níže než sousední pozemek č.parc. 1080/1. Vzhledem k této skutečnosti ji nelze posoudit jako nadzemní stavbu. Chodník i terasa jsou na terénu a zasakovací zařízení je pod terénem. Žádná z těchto staveb nemá horní líc více než 0,3 m nad přilehlým terénem. Návrh je zcela v souladu s ustanovením článku 50 odst. 12 písm. a) OTHP.

K námitce nesprávného posouzení uvažované výšky stavby nad průměrnou úrovní okolního terénu, která je nepřiměřeně vysoká uvedl žalovaný, že kvóty lze vyčíst z přiložené dokumentace stavby a že výška 9,95 m nad úrovní terénu je u rodinných domů běžná. Výškové řešení stavby z východní strany se nemůže nijak dotknout práv žalobců a právem chráněných zájmů.

K bodu 3. ohledně závěrů, že uvažovaná stavba nezasahuje do věcných práv vlastníků sousedních pozemků, ve kterém poukazují žalobci na věcné břemeno, uvádí žalovaný, že spis obsahuje hydrogeologický posudek z února 2008 a dále jeho doplněk z října 2008. Byly zpracovány firmou Chemcomex Praha a.s. Posudek z února 2008 je zpracován pro vsakování srážkových vod, druhý z října 2008 pro posouzení vlivu uvažované výstavby na věcné břemeno. Z hlediska hydrogeologických poměrů širšího okolí lokality realizace vsakovacího objektu za podmínek uvedených v této studii hydrogeologické poměry neovlivní. Pokud jde o vliv uvažované stavby na věcné břemeno bylo zjištěno, že založení stavby rodinného domu se předpokládá nad hladinou podzemní vody, tudíž oběh pozemní vody neovlivní. Neovlivní ani odvádění srážkových vod z okolí parcel.

K námitce nevhodnosti daného záměru stavby z hlediska předmětného pozemku uvedl žalovaný, že dle územního plánu hlavního města Prahy je stavba umístěna v polyfunkčním území čistě obytném, se kterým je její funkce v souladu. Současná zástavba v okolí navrhované stavby je tvořena jednak starší zástavbou rodinnými vilami nebo dvojdomy, z nichž některé byly v průběhu užívání stavebně upraveny přístavbami, jednak novými stavbami terasovitě řešených bytových domů. Žalovaný připomněl, že součástí návrhu byla i studie označená jako „posouzení oslunění a denního osvětlení – vlivy na okolní zástavbu a pozemky z hlediska zastavitelnosti“, přičemž na základě provedených výpočtů bylo uvedeno, že výstavba navrženého objektu nijak nesnižuje zastavitelnost pozemků č.parc. 1085/4 a 1086 v katastrálním území Košíře. Na uvedených pozemcích nebyla dosud žádná stavba umístěna a stavební úřad pro tyto pozemky nevydal ani žádnou územně plánovací informaci. Byla tedy posuzována pouze hypotetická budova, u které by umístěním předmětné stavby nedošlo k poklesu hodnot přípustných činitelů oslunění a osvětlení.

Pokud jde o předchozí žádosti, řízení o nich bylo zastaveno. Poukázal na to, že záměr stavby byl posouzen věcně, nikoli dle formálního označení a to ve shodě s podanou žádostí a

připojenou dokumentací stavby. Nejen z žádosti, ale i z přiložené dokumentace je zřejmé, že stavba má tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Je jednoznačné, že jde o stavbu pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností určena k bydlení. Není patrné, z čeho žalobci dovozují, že společné prostory jsou přizpůsobeny pro bydlení více samostatných cizích rodin. Zcela nedůvodná je argumentace o možnosti vymezit byt po kolaudaci jako samostatné jednotky a následně s nimi nakládat jako se samostatnou nemovitostí sloužící k bydlení. Žalobu navrhuje jako nedůvodnou zamítnout.

Podle ustanovení § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen s.ř.s.) soud vyrozuměl osoby, které byly přímo dotčeny ve svých právech a povinnostech vydáním napadeného rozhodnutí nebo mohou být dotčeny tím, bude-li rozhodnutí zrušeno či vydáno rozhodnutí podle návrhu výroku rozhodnutí soudu. Na výzvu ze dne 27.10.2010 uplatnila právo osoby zúčastněné na řízení dne 3.12.2010 RNDr. M. Š., která se plně připojila k podané žalobě. Poukázala na to, že žalovaný se jejími námitkami, ani námitkami jejího otce Ing. L.C. řádně nezabýval. Poukazuje na to, že manželům H. patří i sousední – východně ležící parcela č.katastru 1083/1 s rodinnou vilou (č.kat.1082) a garáží ((č.kat.1083/1), přičemž pozemek p.č. 1081 slouží v současné době jako zahrada ke zmíněné vile na parc.č. 1082. Stavebník tedy vytvoří napříč údolí Jinonické ulice úzký pás téměř celý zastavěný dvěma objemnými stavbami s minimální volnou zelenou plochou. Poukázala také na to, že nadlimitní zastavěností bude reálná cena sousedních pozemků adekvátně klesat a sousedí budou povolením takovéto zástavby značně poškozeni. Dále poukazuje na to, že si nechala vypracovat autorizovanou osobou Ing.Z. H. studii oslnění, která jasně ukazuje, že stavební pozemek v jejím vlastnictvím p.č. 1085/4 bude výstavbou rodinného domu – Košíře na p.č. 1081 výrazně zastíněn a jako stavební pozemek zcela znehodnocen. Nechala si vypracovat i řádný hydrogeologický průzkum na svém pozemku a to těsně u plotu s parcelou p.č. 1081, ze kterého jasně plyne, že plánovaná stavba na pozemku p.č. 1081 poškodí nejenom přímé sousedy, ale pravděpodobně i stavebníky, protože voda, která se kvůli nepropustnému podloží nevsákne, bude vzlínat do okolí. Upozorňuje na to, že údolí Jinonické ulice je silně zvodněné, pod vozovkou stále protéká potok a domy stojí ve sběrné oblasti tohoto potoka. Stavební zásah i ve vzdálených místech ovlivňuje hladinu spodní vody, což se projevuje na stoupající hladině vody v jejich studních i ostatních studních obyvatel Jinonické. Vila na pozemku č.katastru 1082 manželů H. je velmi vlhká. I ona poukázala na to, že Magistrát hlavního města Prahy tutéž stavbu již jednou nepovolil, protože by jí jako vlastníka sousedního pozemku poškodila. Ve druhém řízení ji již povolil, neboť splnila požadavky vyhlášky o OTHP. To, že jí stavba poškodí stejně, již žalovaný neřešil.

Soud vyzval účastníky k vyjádření, zda souhlasí s tím, aby soud ve věci rozhodl bez jednání, a vzhledem k tomu, že žalobce s navrženým postupem výslovně souhlasil a žalovaný se ve stanovené lhůtě nevyjádřil, rozhodl soud v souladu s ustanovením § 51 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen s.ř.s.), bez nařízení jednání.

Ze správního spisu předloženého žalovaným správním orgánem zjistil soud následující pro rozhodnutí ve věci samé podstatné skutečnosti:

Manželé H. podali dne 19.3.2008 na Městskou část Praha 3 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. 1081 v k.ú. Košíře se zastavěnou plochou 132 m², dvě nadzemní podlaží a podkroví za účelem bydlení. Dne 11.6.2008 správní úřad vydal oznámení o zahájení územního řízení a nařízení veřejného

ústního jednání. Následně zaslali své nesouhlasné vyjádření se stavbou s umístěním stavby rodinným dům Košíře Ing. L. C., M. Š. a paní M. H. Všichni poukazují na to, že stavba porušuje řadu závazných předpisů pro výstavbu v Praze, poškozují sousedy i širší lokalitu. Dne 15.7.2008 zaslal závaznou připomínku zájmu územního řízení Dr.Ing.P. F., který upozornil na vznik služebnosti přes zahrady všech vil v dané oblasti, jde o služebnost s odváděním pramenité a dešťové vody přes uvedené pozemky. Žádal, aby informace o služebnosti dotčených pozemků byla vzata v úvahu při rozhodování. K tomu připojil korespondenci advokátky bývalých majitelů pozemků parc.č. 1081 manželů D., kteří měli zájem o zrušení této služebnosti. K tomu se vyjádřili majitelé okolních pozemků, kteří uvedli, že existence služebnosti je jim známa a v žádném případě nesouhlasí s jejím zrušením. Dne 23.7.2008 vyzval Úřad na základě provedeného veřejného ústního jednání žadatele k doplnění podaného návrhu. Následně v říjnu a listopadu 2008 zaslali své stanovisko k řádnému umístění stavby manželé S., RNDr.M. Š., M. H. i Ing.L. C. Námitky jsou v podstatě shodné s námitkami uvedenými v podané žalobě a ve vyjádření osob zúčastněných na řízení.

Dne 11.12.2008 Městská část Praha 5 vydala rozhodnutí o umístění stavby – rodinného domu – Košíře žadatelů manželů H. s tím, že se jedná o stavbu rodinného domu prostého obdélníku o rozměrech půdorysu 22 x 6 m (vztaženo k 1. NP), která bude umístěna na pozemku č.1081 v k.ú. Košíře, kdy západní půdorysná stopa stavby bude situována ve vzdálenosti 3m od hranice pozemku č. 2036/1 a severní půdorysná stopa stavby bude situována ve vzdálenosti 3 m od hranice pozemku č. 1085/4 s hlavní podélnou osou rovnoběžně s hranicí pozemkových parcel č. 1081 a 1085/4. Při ulici U Vojanky v úrovni prvního PP bude na stavbu v rozsahu 1 PP až 1 NP navazovat podzemní část stavby obdélníkového půdorysu o rozměrech 7,5 m x 6,150 m s technickým prostorem pod úrovní podlahy 1 PP obdélníkového půdorysu 6,4 x 2,850 m s úrovní podlahy -5,420 vztaženo k + - 0,000. Podzemní část stavby svojí výškou bude respektovat niveletu ulice U Vojanky a střešní konstrukce bude využita jako parkovací plocha pro dva osobní automobily. Podlahy první PP budou navazovat na upravený terén dvorku (- 3,050) stavby rodinného domu. Stavba bude mít jedno PP (-3,670), 1 NP (+ - 0,000), 2 NP (+ 2,900) a obytné podkroví (55,800), usazena na kótě + - 0,000 = 241,90 M.N.M. Bpv, vztaženo k 1.NP, zastřešena pultovou ozeleněnou střechou, přičemž maximální výška atiky stavby bude na kótě + 9,4, vztaženo k + - 0,000 = 1. NP stavby. Stavba bude obsahovat tři bytové jednotky o velikosti 5 + KK, 2 + KK, 4 + KK, garáž o čtyřech stáních pro osobní automobily, situovanou v rodinném domě a technické zázemí s bazénem v 1 PP stavby. Stavba bude dopravně napojena na ulici U Vojanky, bude obsahovat 6 parkovacích stání, 4 budou v rodinném domě za použití systému park lift a dvě parkovací stání včetně parkovacího stání pro návštěvníky budou situována na pozemku stavby. Dešťové vody budou likvidovány pomocí šterkového vsakovacího objektu umístěného v severovýchodním rohu pozemku, před kterým bude umístěna akumulární retenční nádrž o objemu cca 3,02 m³ v souladu se závěrem předloženého hydrogeologického průzkumu.

Správní orgán také rozhodl o námitkách účastníků řízení s tím, že vyhověl námitce manželů S. – žalobců - o účastenství v řízení, ale nepřihlédl k jejich námitce nesplnění limitu zastavěnosti pozemku, nepřípustnosti výšky nadzemní části stavby, rozporu záměru stavby s věcnými právy vlastníků sousedních pozemků, ani k námitce, že uvažovaný typ stavby je z hlediska daného území zcela nevhodný, a to z toho důvodu, že námitka byla uplatněna dne 23.10.2008, tedy po nařízeném ústním jednání, které se konalo dne 17.7.2008. Žalobkyně byla ústnímu jednání osobně přítomna, a neuplatnila žádné připomínky. Vzhledem k výsledku veřejného ústního jednání a písemně podaným námitkám a připomínkám ostatních účastníků řízení, stavební úřad dne 23.7.2008 veřejnou vyhláškou řízení přerušil a vyzval žadatele

k doplnění žádosti o světelně technickou studii o vlivu navrhované stavby na okolí, úředně ověřenou plnou moc, seznam účastníků řízení kde služebnosti váznoucí na pozemku č. 1081 k.ú. Košíře, hydrogeologický posudek a projektové řešení vsakovací jímky. Žadatelé doplnili dne 17.10.2008 požadované doklady a odbor územního rozhodování ÚMČ Praha 5 účastníky řízení a dotčené orgány vyrozuměl veřejnou vyhláškou dne 24.10.2008 o doplnění žádosti a současně usnesením do 28.11.2008 stanovil lhůtu k uplatnění námitek a připomínek k doplněné části dokumentace. Účastníci v této lhůtě uplatnili uvedené námítky, které se nevztahují k doplněné dokumentaci a proto k nim úřad nepřihlédl. V rozhodnutí se jimi ale zabýval, protože jsou shodné s námitkami ostatních účastníků řízení.

Kromě toho uvedl, že vyhověl námitce RNDr.M. Š. týkající se absence studie oslunění pozemků č. 1085/4 a 1086 a doplnění hydrogeologického posudku a vlivu stavby na okolí, především jejího budoucího rodinného domu na pozemku č. 1085/4. Nevyhověl námitkám týkajících se přesného výpočtu zastavěné plochy pozemku navrhovanou stavbou a překročení maximální zastavěné plochy pozemku, vyčerpání funkčních ploch území vlivem navrhované stavby, nedostatečnosti doplněné studie oslunění a denního osvětlení a vlivu stavby na okolí a doplněného hydrogeologického posudku, který obsahuje „zcela jasné nesmysly“.

O námitkách Ing.L. C. rozhodl tak, že vyhověl námitce týkající se požadavků doložení hydrogeologické studie a vlivu stavby na okolí, ale nevyhověl námitkám týkajících se umístění stavby na pozemku s ohledem na sousední pozemek č. 1085/4, jeho zastínění a znemožnění zastavění, umístění stavby dojde k drastickému zásahu do vodního režimu v dané lokalitě, nedodržení odstupových vzdáleností od sousedních hranic pozemků a staveb, překročení maximální zastavitelné plochy stavbou a námitce, že předložený návrh je obsahově stejný jako návrhy, které žadatel podal v minulosti, týkající se stavby bytového domu.

Současně vyhověl námitce M. H. ohledně požadavku doložení hydrogeologické studie a vlivu stavby na okolí, ale nevyhověl jejím námitkám o tom, že umístění stavby, které neodpovídá architektonickému a urbanistickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí, že stavba nesplňuje kritéria rodinného domu, námitce ohledně překročení maximální zastavitelné plochy stavbou, neodborného odhadu množství srážkových vod se střechy stavby, užíváním stavby dojde k podstatnému zhoršení ovzduší s nutností předložit posudek z hlediska ovzduší, exhalací a mikroklimatu, podložený měřeními současného stavu ovzduší, ohledně neposouditelnosti doplněné světelně technické studie, požadavku provedení řádného hydrogeologického průzkumu a námitce, že předložené projektové řešení šterkové vsakovací jímky je „bezcné“.

Stavební úřad posoudil soulad záměrů s veřejným zájmem a v odůvodnění konstatoval, že navrhované umístění je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, neboť se jedná o stavbu rodinného domu s funkcí pro bydlení, která je navržena v ploše s funkčním využitím „čistě obytné“, území sloužící pro bydlení. Uzavřel, že stavba je v souladu s vyhláškou hlavního města Prahy č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, konkrétně

- s článkem 4. odst. 1, 2,3,4 a 11, neboť respektuje omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy. Dotčené orgány se kladně vyjádřily, objekt zapadá do současné okolní zástavby, záměrem architekta bylo vytvořit nenápadný objekt, který by nekonkuroval okolní zástavbě, a proto byla novostavba navržena jako lapidární kvádr, jehož forma byla zvolena záměrně s ohledem na rozmanitost okolní zástavby a také s ohledem na velikost a proporce pozemku stavby. Zastavěnost pozemku činí 28% a míra zastavění pozemku

odpovídá charakteru stávající zástavby. Sousední pozemky lze v budoucnu zastavit v souladu s územním plánem.

- článkem 7. odst. 1,4 a článkem 50 odst. 12 písm. a), neboť pozemek o výměře 470 m² svou polohou, tvarem a velikostí umožňuje realizaci navrhované stavby, zastavěná plocha nadzemními stavbami nepřesahuje 30% plochy pozemku a je srovnatelná se zastavěností okolních pozemkových parcel. Architektonické řešení stavby vychází ze svažitého terénu.
- článkem 8. odst. 1, 4, neboť umístění stavby splňuje požadavky architektonické, urbanistické, životního prostředí, požadavky na denní osvětlení a oslunění, požadavky pohody bydlení a svým umístěním na pozemku vyhovuje vzájemným odstupům staveb rodinných domů.
- s článkem 9. odst. 2, neboť návrh vyhovuje požadavku na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace.
- s článkem 10. odst. 1,3, neboť doprava v klidu odpovídá velikosti, funkci a poloze stavby, její součástí jsou i návštěvnická stání v odpovídajícím počtu.
- s článkem 13., neboť architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je v souladu s jejím významem a umístěním.
- s článkem 50. odst.1, 4 dům bude vybaven v prvním PP prostory pro zajištění funkce souvisejících s bydlením (prostory pro uložení kol a kočárků, úložné prostory, místnosti technického zázemí, bazén).

K jednotlivým námitkám účastníků řízení uvedl správní orgán následující:

K námitkám manželů S. nepřihlédl, neboť byly uplatněny opožděně až po nařízeném ústním jednání. Vzhledem k tomu, že námitky jsou ale obsahově shodné s námitkami ostatních účastníků řízení, zabýval se jimi ve svém rozhodnutí stejně.

Stavební úřad vyhověl námitce RNDr. M. Š., že v předložené projektové dokumentaci stavby není doložena studie zastínění a oslunění sousedních pozemků č. 1085/4 a 1086. Nevyhověl ale námitce, že v projektové dokumentaci postrádá přesný výpočet zastavěné plochy pozemku a že je zde uvedena pouze hodnota zastavěné plochy nadzemní části stavby bez ploch souvisejících s bydlením, tedy bazénu v první PP a zpevněných ploch, přičemž skutečná zastavěná plocha činí více jak 60% z celkové plochy pozemku. Nevyhověl proto, neboť zastavěná plocha pozemku rodinného domu nadzemní části stavby je 132 m² a přitom vycházel z urbanistického architektonického řešení stavby a polohy pozemku, kdy první PP s bazénem a technickým zázemím je situováno pod úroveň ulice U Vojanky. Dle ustanovení článku 3 odst. 1 písm. j) se za podzemní podlaží považuje podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší část níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby. Vzhledem k tomu, že se nejedná o nadzemní část stavby, nezapočítává se do plochy zastavěnosti pozemku rodinného domu nadzemní stavbou, stejně tak zpevněné plochy, neboť nejsou zastavěnou plochou stavby rodinného domu dle článku 3 odst. 1 písm. g) vyhlášky OTTP. K námitce týkající se nedostatečného zpracování doložené světelné technické studie uvedl stavební úřad, že námitka je nedůvodná, neboť žadatelem doložené posouzení oslunění bylo zpracováno oprávněnou osobou komplexně a stavební úřad nemá důvod předložené posouzení jaké nesprávně odmítnout. Z tohoto posouzení vyplývá, že navrhovaná stavba rodinného domu nijak nesnižuje zastavitelnost pozemku č. 1085/4 a z hlediska denního osvětlení a oslunění je navržená výstavba možná. Odstupová vzdálenost činí 6 m. Na pozemku č. 1085/4 bude možné umístit stavbu rodinného domu o šířce cca 9,5 m. Námitce nedostatku hydrogeologických posudků také stavební úřad nevyhověl, neboť i tento byl vypracován odborně způsobilou osobou a ze závěru vyplývá, že navrhovanou stavbou nebudou ovlivněny hydrogeologické poměry v posuzované lokalitě. V případě vsakovacího objektu byla stanovena doporučení pro projektovou přípravu, která byla

zpracována do předložené projektové dokumentace stavby. Posudek byl zpracován i s ohledem na vážnoucí věcné břemeno – služebnosti, strpění svádění vody dešťové a pramenité přes pozemek z okolních domů a pozemků a dle jeho závěru projektová stavba distribuci srážkových vod z okolních parcel neovlivní.

Námitkám Ing.L. C. nevyhověl ze stejných důvodů jako u námitek RNDr.Š. a námitce, že předložený návrh stavby rodinného domu je de facto obsahově stejný jako návrh stavby bytového domu, o kterém bylo v minulosti rozhodováno, také nevyhověl, když uvedl, že jednotlivá podání se posuzují podle jejich obsahu. Rodinným domem se dle článku 3 odst. 1 písm. m. rozumí stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. Navrhovaná stavba tomuto ustanovení odpovídá. Technický prostor o výměře 10,8 m² situovaný pod úrovní prvního PP přístupný poklopem v podlaze kotelny nelze považovat za druhé PP, neboť jeho světlá výška činí pouze 1,68 m a jeho stavební řešení neumožňuje technický prostor užívat jako podlaží.

K námitkám M. H. uvedl, že navrhovaná stavba nebude narušovat charakter prostředí dané lokality, neboť navazuje na architekturu stávajícího bytového domu na pozemku 1061/4 a jednoduchostí nekonkuruje okolní výstavbě a odpovídá svojí funkci. Ostatní námitky byly v podstatě shodné s námitkami ostatních účastníků řízení.

K připomínce účastníka řízení Dr.Ing.P. F., týkající se historie vlastnických práv pozemku č. 1081 a služebnosti odvádění pramenité a dešťové vody, uvedl stavební úřad, že ji hodnotí spíše jako konstatování účastníka řízení, nikoli jako připomínku, o které by měl rozhodnout. Při posuzování záměrů žadatele stavebního úřad postupoval zejména dle ustanovení § 90 stavebního zákona a zabýval se všemi okolnostmi pro zjištění stavu věci tak, jak je uvedeno v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolání M.H., Ing.L. C., manželé S. a RNDr.M. Š. Obsah odvolání odpovídá u manželů S. podané žalobě a u ostatních účastníků řízení obsahu vyjádření, která předložili k podané žalobě v rámci soudního řízení.

Dne 27.5.2009 Magistrát hlavního města Prahy upozornil účastníky řízení na možnost vyjádřit se k dalšímu přiloženému podkladu pro rozhodnutí, neboť stavebník předložil upřesněnou část dokumentace týkající se úpravy konstrukce zastřešení rodinného domu.

O odvolání žalobců a dalších uvedených účastníků řízení rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím, kterým odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí vyplývá, že po prostudování předloženého spisového materiálu odvolací orgán shledal, že stavební úřad v dané věci vycházel ze spolehlivě zjištěného stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, nezjistil takové nedostatky rozhodnutí, jež by mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy a na jeho správnost a vyžadovaly by rozhodnutí zrušit a věc vrátit k novému projednání stavebnímu úřadu.

K námitce Ing.L. C. odkázal odvolací orgán na definici podzemního podlaží uvedenou v ustanovení článku 3 odst. 1 písm. j) vyhlášky o OTTP a uvedl, že úroveň podlahy v nejnižším podlaží je na kótě 238,38 m nad mořem. Výšková úroveň terénu západního průčelí budovy je na kótě 241,25 m n.m., u severního průčelí v rozsahu 240,05 až 240,90 m n.m., u jižní části průčelí 241,80 m n.m. Z toho je zřejmé, že podlaha je z větší části pod

úrovni přilehlého terénu více než 80 cm. Jedná se tedy o podlaží podzemní. To souhlasí s doloženou dokumentací, podle které má skutečně jedno podzemní podlaží. K posouzení, zda se jedná o podkroví a tedy ve smyslu čl. 3 odst. 1 písm. m) vyhlášky o OTTP o rodinný dům, doplnil stavebník upřesněnou část dokumentace týkající se zastřešení rodinného domu, které spočívá v doplnění krovů šikmou vzpěrou a v úpravě atiky-na severní straně domu není navržena. K námitce odvolatele proti umístění vsakovacího objektu odkázal na své vyjádření ohledně námitek M. H. a k námitce 65% zastavěnosti pozemku stavbou upozornil na to, že za nadzemí se považuje stavba s horním vnějším lícem více než 0,30 m nad přilehlým terénem. Proto má nadzemní část stavby rozměr 22 x 6 m, tj. 132 m². Na stropě bazénu jsou umístěna odstavňá stání pro osobní automobily a tato parkovací plocha je ve výškové úrovni komunikace U Vojanky, o 35 cm níže, než sousední pozemek č.parc. 1080/1. Chodníky i terasa jsou na terénu a zasakovací zařízení pod terénem. Žádná z těchto v odvolání uváděných staveb nemá horní líc více než 0,30 m nad přilehlým terénem. Zastavěnost pozemku je tak 28,98%.

K námitce M. H., týkající se rozporu s článkem 4 odst. 1 vyhlášky o OTTP odkázal na odůvodnění prvostupňového rozhodnutí a k části týkající se hydrogeologického posudku uvedl, že zjistil, že spis obsahuje hydrogeologický posudek z února 2008 a dále z října 2008. Oba posudky jsou zpracovány firmou Chemcomex Praha a.s., konkrétně RNDr. P. Š., osobou s odbornou způsobilostí. Pokud jde o vliv na existující věcné břemeno uvedl, že se mělo jednat o strouhu širokou 80 cm (tzv. okrasný potůček) a spodní kanál. Terén pozemku č. parc. 1081 je svažité směrem k východu a nenachází se v nejnižším bodě svahu v údolí. Dle doplňků hydrologického průzkumu se po rekognoskaci území na zájmové lokalitě zmíněná strouha/kanál nenachází. Dále pak žalovaný citoval závěry uvedených posudků. Současně upozornil na to, že autorizovaná osoba je ze zákona za svou činnost odpovědná. K námitce absence stanoviska Pražské vodohospodářské společnosti k hydrogeologickému posudku z října 2008 zjistil odvolací orgán, že ve vyjádření ze dne 12.3.2008 PVS souhlasí s likvidací dešťových vod na pozemku stavby vsakem. Hydrologický posudek z října 2008 posuzuje vliv stavby na věcné břemeno, nikoli likvidaci dešťových vod.

K námitkám ostatních odvolatelů se pak vyjádřil shodně jako ve vyjádření k podané žalobě. Pokud odvolatelé manželé S. zmiňují předcházející projednání záměrů výstavby na pozemku č.parc. 1081 v k.ú. Košíře, uvedl k tomu odvolací orgán, že dne 11.12.2007 vydal rozhodnutí, kterým zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 28.5.2007. Tímto rozhodnutím byla umístěna stavba bytového domu s větším objemem. Nová žádost, která je předmětem tohoto přezkoumání byla podána dne 19.3.2008, jde o nový návrh a nejedná se tedy o pokračování v řízení o předchozím návrhu. Připustil, že bylo na místě, aby stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, jakým způsobem bylo ukončeno řízení v předcházející věci.

Městský soud na žádost účastníků řízení vyžádal také správní spis čj: 943/2006, ze kterého zjistil, že dne 24.7.2006 po čj: 943/06 podali manželé H. žádost o vydání územního rozhodnutí na akci „Bytový dům manželů H. – Košíře“, v průběhu řízení došlo k rozdělení sousedního pozemku parc. č. 1085/1 na dvě úzké parcely, a proto stavebníci provedli úpravu navrhovaného bytového domu tak, že jej snížili o 110 cm. Tím navrhovaná stavba zastavitelnost sousedního pozemku nesnižuje. Zastavěná plocha pozemku navrhovanou stavbou činí 27,9% a je tedy v místě dle stavitelů obvyklá. Rozhodnutím ze dne 28.5.2007 bylo rozhodnuto o umístění stavby označené „Bytový dům manželů H. – Košíře“. K odvolání zúčastněných osob bylo původní rozhodnutí zrušeno rozhodnutím Magistrátu ze dne 11.12.2007, čj: S-MHMP 383488/2007/OST/Če a věc byla vrácena k novému projednání.

Žadatelé vzali podáním ze dne 20.2.2008 svůj návrh zpět, a proto Městská část Praha 5 rozhodla usnesením ze dne 14.3.2008 o zastavení územního řízení.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí a jemu předcházející řízení z hlediska žalobních námitek uplatněných v podané žalobě. Při přezkoumání vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání žalobou napadeného rozhodnutí (ustanovení § 75 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního – dále jen s.ř.s.), a věc posoudil takto:

Žalobou napadeným rozhodnutím rozhodli stavební úřad prvního stupně a žalovaný o umístění stavby rodinného domu včetně přípojek technického vybavení na pozemku parcelní číslo 1081 v katastrálním území Košíře, v Praze 5.

Žalobci v první řadě namítají, že se správní orgány nezabývaly konkrétními námitkami žalobců ohledně porušení limitu zastavěnosti a že pouze odkázali na odůvodnění ve vztahu k námitkám Ing. L. C., přestože jejich argumentace je do značné míry odlišná.

Při posouzení důvodnosti námitek žalobců uplatněných v žalobě vycházel soud z obsahu spisového materiálu, z něhož vyplývá, že správní orgán se námitkami žalobců věcně nezabýval proto, protože dospěl k závěru, že byly uplatněny po stanovené lhůtě. Soud se z tohoto důvodu zaměřil na posouzení, zda závěr správního orgánu o opožděně uplatněných námitkách žalobci byl oprávněný. Ze správního spisu vyplývá, že žalobci byli ve správním řízení dne 11.6.2008 řádně poučeni o možnosti své námítky a připomínky, či důkazy uplatnit nejpozději při ústním jednání s tím, že jinak k nim nebude přihlíženo. Jednání se konalo dne 17.7.2008 a manželé S. uplatnili své námitky až dne 23.10.2008, tedy po nařízeném ústním jednání, kterého se žalobkyně osobně zúčastnila, ale žádné připomínky neuplatnila, ani při jednání.

Vzhledem k výsledku veřejného ústního jednání a písemně podaným námitkám a připomínkám ostatních účastníků řízení, stavební úřad dne 23.7.2008 veřejnou vyhláškou řízení přerušil a vyzval žadatele k doplnění žádosti o světelně technickou studii o vlivu navrhované stavby na okolí, úředně ověřenou plnou moc, seznam účastníků řízení kde služebnosti váznoucí na pozemku č. 1081 k.ú. Košíře, hydrogeologický posudek a projektové řešení vsakovací jímky. Žadatelé doplnili dne 17.10.2008 požadované doklady a odbor územního rozhodování ÚMČ Praha 5 účastníky řízení a dotčené orgány vyrozuměl veřejnou vyhláškou dne 24.10.2008 o doplnění žádosti a současně usnesením stanovil lhůtu k uplatnění námitek a připomínek k doplněné části dokumentace do 28.11.2008. Účastníci námítky, že stavební úřad nepřihlédl k jejich námitce nesplnění limitu zastavěnosti pozemku, nepřipustnosti výšky nadzemní části stavby, rozporu záměru stavby s věcnými právy vlastníků sousedních pozemků, ani k námitce, že uvažovaný typ stavby je z hlediska daného území zcela nevhodný, uplatnili tedy po uplynutí lhůty, která jim byla dána stavebním úřadem. Jejich námitky nelze posoudit ani jako námitky podané v souvislosti s doplněnou dokumentací, neboť jednak byly vzneseny ještě předtím, než měli žalobci možnost se s doplněnou dokumentací seznámit, a navíc se k doplněné dokumentaci ani nevztahují. Soud dále k této námitce uvádí, že stavební úřad postupoval v souladu se zásadou koncentrace řízení obsaženou v § 36 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb. stavebního zákona ve znění platném v době rozhodování stavebního úřadu, spočívající v tom, že stavební úřad upozorní účastníky, že své námitky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlíženo. Za určitých okolností je správní orgán povinen zabývat se i později

uplatněnými námitkami: jedná se o případy, kdy účastník řízení nebyl o uplatnění zásady koncentrace řízení poučen, nebo když námitka tvrdí rozpor s kogentním ustanovením zákona (např. že chybí vyžadované závazné stanovisko): k tomu je správní orgán povinen přihlídnout z úřední povinnosti i po konání ústního jednání (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 2. 2008, č. j. 6 As 37/2006 – 122, ve kterém uvedl následující: „koncentrační zásada, jež se uplatňuje v řízení stavebním, předpokládá, že účastníci své námitky proti projektu musejí přednést v určitém procesním stadiu, a to jak pokud jde o námitky skutkové (faktické), tak právní. Judikatura soudů ve správním soudnictví dovodila, že tento princip zůstává v řízení o umístění stavby a v řízení o stavební povolení aplikovatelný i v řízení odvolacím. tak Vrchní soud v Praze dne 2. 7. 2002 pod č. j. 5 A 156/2000 - 25 rozhodl, že „právo na odvolání, zaručené účastníku řízení v § 53 správního řádu, je v územním řízení omezeno zásadou koncentrace řízení. Proto námitky k umístění navržené stavby neuplatněné včas, není možno účinně uplatnit v odvolání. To však neplatí, byla-li nesprávným postupem stavebního úřadu omezena práva účastníka.“ V judikatorní praxi Nejvyššího správního soudu byl tento názor stvrzen v rozsudku ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007 - 83 (na č. 1. 89 tohoto rozsudku lze nalézt jednoznačné vyjádření o mezích odvolacího řízení, jež jsou dány mezemi zásady koncentrace řízení; to znamená, že v odvolání nelze vznášet námitky nové, v prvostupňovém řízení neuplatněné, leda by se jednalo o důsledek znemožnění řádného vznesení námitek postupem stavebního úřadu). Tato judikatura tedy připouští uplatnění novot i v řízení odvolacím, pokud by se jednalo o následek procesních pochybení správních orgánů (neoznámení zahájení č. j. 6 As 37/2006 – 126 řízení, neupozornění na nutnost podání námitek a připomínek v určité lhůtě, neupozornění na zásadu koncentrace řízení). Další okruh případů, kdy správní soudy již v minulosti připouštěly uplatnění novot v odvolacím řízení, je dán charakterem stavebního řízení v jeho nejobecnějších souvislostech, především pak potřebou chránit veřejný zájem (srov. § 39 stavebního zákona, jenž ukládá stavebnímu úřadu stanovit v územním rozhodnutí podmínky k ochraně veřejných zájmů). Z tohoto hlediska patří mezi významná rozhodnutí rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 17. 5. 1999, č. j. 6 A 95/94- 87, v němž lze nalézt úsudek, že „koncentrační zásada v řízení o povolení stavby má omezené užití v tom smyslu, že porušení kogentního právního předpisů hmotného nebo procesního práva v řízení nesmí správní orgán přejít již z úřední povinnosti. Je-li námitka účastníka poukazující na porušení takového právního předpisu učiněna v průběhu řízení jeho účastníkem i po uplynutí lhůty k námitkám stanovené, nemůže ji správní úřad odmítnout jako opožděně podanou, ale musí se jí věcně zabývat.“ Tento názor limitující užití koncentrační zásady v řízení podle stavebního zákona pak byl použit i v rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 11. 2003, č. j. 52 Ca 1/2003 – 77 (publikován pod č. 88/2004 Sb.NSS). Stejný názor zaujal Nejvyšší správní soud i v rozsudku ze dne 11. 7. 2007, č.j. 2 As 10/2007 - 83, když uvedl, že meze odvolacího řízení jsou dány mezemi zásady koncentrace řízení, což znamená to, že v odvolání nelze vznášet námitky nové, v prvostupňovém řízení neuplatněné, leda by se jednalo o důsledek znemožnění řádného vznesení námitek postupem stavebního úřadu.

V projednávané věci se však o takovou situaci nejedná, neboť žalobci byli řádně poučeni o možnosti podat námitky i o následcích, pokud tak neučiní, a nejedná se o námitky tvrdící rozpor s kogentními zákonnými ustanoveními. Stavební zákon nedává stavebnímu úřadu možnost uvážení, kdy zásadu koncentrace uplatní a kdy nikoli, naopak bezpodmínečně stanoví, že námitky musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží; v územním řízení jsou totiž hájena práva osob s různými zájmy – nejen veřejnosti,

ale např. i stavebníka –, čehož důsledkem je citovaná právní úprava (dle názoru Nejvyššího správního soudu není taková právní úprava protiústavní, srov. jeho rozsudek ze dne 14. 7. 2011, č. j. 9 As 34/2011 – 102). Stavební úřad tudíž postupoval v souladu se zákonem, jestliže k těmto námitkám ve vztahu k žalobcům nepřihlédl. Pokud se jimi v rozhodnutí zabýval, bylo to proto, že jejich námitky jsou shodné s námitkami ostatních účastníků řízení. Žalovaný v napadeném rozhodnutí se naopak jednotlivými námitkami zabýval, jak uvedeno níže. Pokud námitku týkající se překročení limitu zastavěnosti vypořádal s odkazem na již uvedené odůvodnění týkající se námitky Ing. L. C., je soud přesvědčen, že tímto způsobem nebyla práva žalobců nijak porušena.

Soud zdůrazňuje, že žalobci v rámci odvolání proti provostupňovému rozhodnutí jiné než námitky uvedené v podání ze dne 20.10.2008 neuvedli. Pro úplnost a s ohledem na stávající judikaturu Nejvyššího správního soudu považoval soud za nutné zabývat se i důvodností těchto opožděně vznesených námitek s ohledem na to, že je žalobci vznesli v odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí i v podané žalobě.

Podle názoru městského soudu navrhovaná stavba splňuje parametry pro rodinný dům tak, jak je v článku 3 odst. 1 písm.m/ vymezuje vyhl. hl.m. Prahy č. 26/1999 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze. Jde tedy o stavbu pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. K tomuto závěru soud dospěl na základě předložené projektové dokumentace.

Stěžejní námitkou žalobců je nesprávné posouzení otázky splnění limitu zastavěnosti pozemku rodinného domu, když žalobci poukazují na to, že do plochy pozemku rodinného domu měla být započítána i plocha podzemního podlaží stavby, neboť postačí, když je horní vnější líc 0,3 m nad přilehlým terénem kdekoli po obvodu stavby. Upozorňují na to, že dokumentace nezohledňuje půdorys sociálního zázemí bazénu, přičemž výška této části stavby +/-0,000 a její horní vnější líc je tedy 0,450 m nad přilehlou odstavnou plochou pro vozidla nad bazénem a započítává se tak do nadzemní části stavby pro účely zjištění procenta zastavěnosti pozemku. Rovněž plocha přístřešku na popelnice měla být do celkové plochy pozemku dle žalobců započítána.

Z odůvodnění napadeného rozhodnutí vyplývá, že žalovaný k námitce Ing. L. C. posoudil otázku zastavěnosti pozemku s ohledem na ust. čl. 3 odst. 1 písm. g) vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze dle kterého se pro účely této vyhlášky rozumí plochou pozemku rodinného domu zastavěnou nadzemními stavbami plocha zastavěná stavbou rodinného domu a stavbami příslušenství na pozemku rodinného domu; přitom za nadzemní se v tomto případě považuje stavba s horním vnějším lícem více než 0,3 m nad přilehlým terénem.

S uvedenou námitkou se žalovaný k námitce dalších účastníků řízení řádně vypořádal, když konkrétně propočítal rozměry a výšky podzemní části a konstatoval, že parkovací plocha, která je na střešní konstrukci podzemní části stavby, resp. na stropě bazénu, a kterou požadují účastníci řízení započítat do zastavěné plochy, je ve výškové úrovni komunikace U Vojanky, a to ještě o 35 cm níže než sousední pozemek 1080/1, chodníky i terasa jsou na terénu a zasakovací zařízení pod terénem. Dovodil tedy, že žádná uváděných staveb nemá horní líc více než 0,30 m nad přilehlým terénem. Pokud jde o námitku, že by do zastavěné plochy měla být započítán i přístřešek pro nádoby na odpad o půdorysné ploše 4,2 m², s tou se vypořádal stavební úřad, když uvedl, že zpevněné plochy nejsou zastavěnou plochou stavby rodinného domu dle citovaného ustanovení.

Žalovaný se pak vypořádal i s námitkou žalobců k výšce objektu - že zamýšlená stavba dosahuje nad průměrnou úrovní okolního terénu výšky prakticky čtyř nadzemních podlaží - kterou žalobci považují za nepřipustnou. Žádný z dalších účastníků tuto námitku nevzněl. Žalovaný konstatoval, že rozhodnutím je umístěna stavba s absolutní nadmořskou výškou podlahy 1.NP $\pm 0,00 = 241,90$ m n.m. Bpv. Výška střechy je navržena v úrovni 251,20 m n.m. Vzhledem k tomu, že komunikace vjezdu U Vojanky má v místě vjezdu do garáže navržené budovy výšku 241,25 m n.m., bude západní průčelí stavby v nejvyšším bodě vysoké 9,95 m nad úrovní terénu, což je u rodinných domů běžná výška. Současně také konstatoval, že s ohledem na to, že žalobci jsou vlastníky bytové jednotky v terasovém bytovém domě na protější straně ulice U Vojanky, který má s ohledem na svažité terén podle územního rozhodnutí při pohledu z ulice U Vojanky šest kaskádovitě ustupujících podlaží a výška budovy, která je 19,70 m od úrovně 241,30 m n.m., výrazně převyšuje navrženou stavbu. Z tohoto důvodu pak dospěl k závěru, že výškové řešení navrhované stavby z východní strany se nemůže dotknout práv žalobců a jejich chráněných zájmů.

Žalobci ve své třetí námitce namítají, že umístění stavby na pozemku brání věčné břemeno ve prospěch vlastníků sousedních pozemků. S touto námitkou se stavební úřad vypořádal k námitce RNDr. M. Š., přičemž odkázal na hydrogeologický posudek vypracovaný odborně způsobilou osobou a to právě i s ohledem na vážnou věcné břemeno – služebnosti strpění, svádění a odvádění dešťové a pramenité vody, a to mimo jiné z domů a pozemků zapsaných ve vložkách č. 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389 a 1614 pozemkové knihy a ve vložce č. 1479 desek zemských. Oprávněné pozemky a stavby sousedí s dotčeným pozemkem parc. č. 1081 k.ú. Košíře. Dle tohoto posudku projektovaná stavba distribuci srážkových vod z okolních parcel neovlivní. Žalovaný poukázal v napadeném rozhodnutí na to, že se ve správním spise nachází dva hydrogeologické posudky, a to z února 2008 a z října 2008, oba vypracované osobou odborně způsobilou v hydrogeologii a inženýrské geologii. Pro posouzení vlivu uvažované stavby na věčné břemeno byl vypracován posudek z října 2008. Pokud jde o vliv na existující věcné břemeno uvedl, že se mělo jednat o strouhu širokou 80 cm (tzv. okrasný potůček) a spodní kanál. Terén pozemku č. parc. 1081 je svažité směrem k východu a nenachází se v nejnižším bodě svahu v údolí. Dle doplňků hydrologického průzkumu se po rekognoskaci území na zájmové lokalitě zmíněná strouha/kanál nenachází. Založení stavby se předpokládá nad hladinou vody, tudíž oběh podzemní vody dle tohoto doplnění znaleckého posudku neovlivní. A projektovaná stavba neovlivní ani odvádění srážkových vod z okolních parcel. S ohledem na vypracování posudků autorizovanou osobou, neshledal žalovaný důvody k pochybnostem o jejich správnosti. Žalovaný se tedy z hlediska zásahu uvažované stavby do věcných práv vlastníků sousedních pozemků zabýval a s ohledem na závěry znaleckých posudků dospěl k závěru, že projektovaná stavba oběh podzemní vody, ani odvádění srážkových vod z okolních parcel, neovlivní. Žalobci navíc námitku vznesli velmi obecně a nijak nekonkretizují, z jakého důvodu mají za to, že závěry těchto posudků jsou subjektivní.

Žalobci dále poukazují na to, že daný záměr stavby je zcela nevhodný z hlediska předmětného pozemku a že dlouhodobým záměrem vlastníků pozemku č. 1081 je evidentně postavit stavbu menšího bytového domu pro více samostatných rodin s nadstandardními bytovými jednotkami a se společnými prostory garáží, odstavných stání, terasy a bazénu, tedy nikoli skutečně rodinný dům pro potřeby jedné, třeba i rozsáhlejší rodiny, což vyplývá zejména z toho, že nejprve v roce 2002 žádali o umístění stavby „Bytový dům s ateliery“ a následně v roce 2007 žádali o umístění stavby „Bytového domu manželů H.-Košíře“. Následně došlo pouze k formální úpravě názvu stavby a počtu bytových jednotek tak, aby

záměr co nejvíce odpovídal obecných technickým požadavkům na výstavbu. Žalobci současně požadovali, aby soud vyžádal spisy stavebního úřadu týkající se dříve podaných žádostí.

Touto námitkou se stavební úřad zabýval k námitce vznesené Ing. L. C. v bodu 3 f4), když odkázal na ustanovení čl. 3 odst. 1 písm.m) vyhlášky č. 26/1999 Sb. a dospěl k závěru, že stavba splňuje podmínky pro to, aby byla posuzována jako rodinný dům.

Soud žádosti žalobců o porovnání předchozích návrhů s návrhem současným, nevyhověl, neboť předmětem tohoto řízení je přezkoumání rozhodnutí, kterým byla umístěna stavba s označením „rodinný dům – Košíře“, tedy stavba rodinného domu na základě žádosti manželů H. a nikoli žádosti podané v letech 1002 a 2007. Soud se tedy nemůže zabývat předchozími žádostmi, které nyní nepřezkoumává. Navíc, jak již dříve uvedl, má soud za to, že z projektové dokumentace vyplývají podklady pro závěr žalovaného, že předmětná stavba je rodinným domem.

Žalovaný se také zabýval námitkou nevhodnosti daného záměru stavby z hlediska předmětného pozemku, když uvedl, že dle územního plánu hlavního města Prahy je stavba umístěna v polyfunkčním území čistě obytném, se kterým je její funkce v souladu. Současná zástavba v okolí navrhované stavby je tvořena jednak starší zástavbou rodinnými vilami nebo dvojdomy, z nichž některé byly v průběhu užívání stavebně upraveny přístavbami, jednak novými stavbami terasovitě řešených bytových domů.

Soud má za to, že i s touto námitkou se správní úřady řádně vypořádaly, když zohlednily okolní zástavbu rodinnými i bytovými domy. Příkladem zástavby, která s nachází v okolí navrhovaných staveb, je dle soudu i bytový dům jeho spoluvlastníky jsou žalobci, který má z pohledu z ulice U Vojanky šest kaskádovitě ustupujících podlaží a výška této budovy, která je 19,70 m od úrovně 241,30 m n.m., výrazně převyšuje navrženou stavbu.

Městský soud v Praze považuje za nutné pro úplnost konstatovat, že se nemohl zabývat námitkami, které v rámci tohoto řízení vznesly osoby zúčastněné na řízení, pokud vznesly v rámci svých vyjádření námitky odlišné od námitek žalobců. Tyto osoby totiž nemají dle ustanovení § 34 odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb. soudního řádu správního (dále jen s.ř.s.) právo disponovat s předmětem řízení. Dle tohoto ustanovení má osoba zúčastněná na řízení právo předkládat písemná vyjádření, nahlížet do spisu, být vyrozuměna o nařízeném jednání a žádat, aby jí bylo při jednání uděleno slovo. Doručuje se jí žaloba, usnesení o přiznání odkladného účinku, usnesení o předběžném opatření a rozhodnutí, jímž se řízení u soudu končí. Pokud osoby zúčastněné na řízení nesouhlasily se závěry správního rozhodnutí, měly možnost podat samostatnou žalobu a v té námitky uplatnit, což žádná z nich neučinila.

Městský soud v Praze dospěl na základě výše uvedených závěrů po provedeném řízení k tomu, že žaloba nebyla podána důvodně, proto postupoval podle ustanovení § 78 odst.7 s.ř.s. a žalobu zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst.1 s.ř.s., neboť ve sporu úspěšnému žalovanému správnímu orgánu žádné prokazatelné náklady řízení nad rámec běžných činností správního orgánu nevznikly a soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo, když žalobci nebyli ve sporu úspěšní.

Pokud jde o náklady řízení, které vznikly osobě zúčastněné na řízení, soud dospěl k závěru, že v dané věci nejsou dány předpoklady pro rozhodnutí soudu o jejich náhradě. Podle ustanovení § 60 odst.5 s.ř.s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinností, kterou jí soud uložil.

V posuzované věci soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost v řízení nestanovil, pouze jim dal možnost uplatnit v probíhajícím řízení jejich právo.

P o u č e n í :

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

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

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

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

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

V Praze dne 21. prosince 2012

JUDr. Hana Veberová, v.r.
předsedkyně senátu