



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zuzany Šnejdrové, Ph.D., a soudců Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Petra Hluštíka, Ph. D., ve věci

žalobců: a) **Doc. Mgr. J. P. V., Ph.D.**
bytem X

b) **Ing. T. P.**
bytem X

oba zastoupeni advokátem JUDr. Radkem Ondrušem
sídlem Bubeníčková 502/42, 602 00 Brno

proti

žalovanému: **Magistrát města Olomouce**
sídlem Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc

o žalobě na přezkum rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 6. 2017,
č. j. SMOL/124587/2017/OS/PS/Hrl, ve věci přezkumného řízení,

takto:

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

Odůvodnění:

A. Vymezení věci a žaloba

1. Žalobci se žalobou podanou dne 6. 11. 2019 u Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci domáhali toho, aby soud zrušil rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 6. 2017, č. j. SMOL/124587/2017/OS/PS/Hrl, kterým žalovaný podle § 94 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zastavil přezkumné řízení ve věci souhlasu s ohlášenou stavbou „*Novostavba rodinného domu s pergolou a terasou, garáže, vč. opěrné zdi, přípojky vody, kanalizace a plynu, sjezdu a oplocení*“ na pozemku par. č. st. X, zastavěná plocha a nádvoří, par. č. st. X, zastavěná plocha a nádvoří (nyní pozemky par. č. st. X a par. č. X), s vybudováním inženýrských sítí a sjezdu z pozemní komunikace dále na pozemku par. č. X, ostatní plocha, vše v katastrálním území X, obec X (dále souhrnně jen „stavba rodinného domu“), vydaného Magistrátem města Olomouce, odborem stavebním, oddělením pozemních staveb dne 10. 4. 2012 pod č. j. SMOL/42/1101/2012/Kol, ev. č. dok. OPS-DOK/2573/2012/Kol (dále jen „souhlas žalovaného“), pro stavebníka M, D,, nar. X, bytem X
2. Žalobní námitky žalobců jsou vystaveny na premise, že vzhledem k nezákonnému jednání stavebníka a zásadní nezákonnosti souhlasu žalovaného, nemohl stavebník nabýt z tohoto souhlasu práva v dobré víře.
3. Žalobci konkrétně namítali, že dobrá víra stavebníka zde není dána, neboť předkládal zjevně nepravdivou projektovou dokumentaci a nedoložil zákonem požadovaný důkaz o informování žalobců o stavebním záměru, což je vadou podání, pro kterou má být podání stavebním úřadem odloženo. Informace o stavebním záměru má být vlastníkům sousedních pozemků a staveb na nich zaslána doporučeně s dodejkou (nikoli jen doporučeně) a doplněna o klíčové výkresy. Žalobci však stavebníkem nikdy o stavebním záměru informováni nebyli. Nezákonné závěry žalovaného pak umožnily realizaci stavby v rozporu s platným právem a způsobily újmu vlastníkům sousedních nemovitostí a staveb. Jestliže stavba překročila mantinely platného práva a žalobci ani možnost tuto okolnost řádně namítat neměli, dobrá víra stavebníka zachována být nemohla.
4. Souhlas s ohlášenou stavbou byl vydán v rozporu s územním plánem pro danou oblast, když překročila index zastavěnosti – index podlažní plochy, která je v dané lokalitě stanoven na 0,4 a předmětná stavba má vypočten index podlažní plochy ve výši 0,7. Takovou stavbu vůbec v dané ploše nelze realizovat.
5. Souhlas je dále v rozporu s § 25 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), když umístění stavby nerespektovalo stanovené minimální odstupové vzdálenosti, aniž by stavebníkovi byla udělena výjimka. Stavba nebyla umísťována jako stavba navazující, ale podle žalobců se jedná o solitérní stavbu na pozemcích, které umožňují umístění v dostatečné vzdálenosti od stavby žalobců. Skutečným umístěním však dochází ke snížení oslunění a denního osvětlení stavby žalobců.
6. Žalobci dále namítali, že stavební úřad v rozporu s § 96 odst. 2 správního řádu vyšel z jiného skutkového a právního stavu, než jaký tu byl v době udělování souhlasu s ohlášením stavby, když zohlednil nový znalecký posudek týkající se proslunění stavby žalobců zpracovaný až v průběhu přezkumného řízení. Nadto i tento posudek považují žalobci za nezákonný, neboť vycházel z předpokladu, že stavba rodinného domu je stavbou v proluce v souvislé řadové zástavbě, což není pravda. Stavební úřad zcela opomenul vyhodnotit stavbu podle kritérií § 25 odst. 1 vyhlášky, když z hlediska denní

osvětlenosti bylo zřejmé, že činitel denní osvětlenosti byl v posuzovaných bodech nevyhovující a dochází tak k zastínění jejich stavby.

7. Žalovaný dovedl naplnění důvodů pro zastavení řízení s tím, že újma stavebníka by byla vyšší, než újma žalobců jako vlastníků vedlejší stavby, a tudíž oni musí nezákonný postup správních orgánů strpět bez možnosti nápravy, přestože byl jejich majetek znehodnocen. Žalovaný přitom zcela pominul veřejný zájem na narovnání nezákonného stavu.

B. Vyjádření žalovaného

8. Žalovaný ve svém vyjádření ze dne 16. 12. 2019 navrhl zamítnutí žaloby.
9. Žalovaný předně zrekapituloval celý průběh přezkumného řízení a poté sdělil, že v napadeném rozhodnutí řádně vysvětlil důvody nezákonnosti souhlasu žalovaného a řádně popsal své úvahy o tom, proč stavebníkovi vzniklo v dobré víře právo provést stavbu rodinného domu. Žalovaný odkázal na provedený test proporcionality, ve kterém poměřoval případnou újmu, která by vznikla stavebníkovi s újmou, která by vznikla veřejnému zájmu, případně třetím osobám.
10. Žalovaný nesouhlasil s názorem žalobců, že veřejným zájmem uvedeným v § 94 odst. 4 správního řádu je zájem na zákonnosti, nýbrž jím jsou veřejné zájmy chráněné stavebním zákonem. Zásada ochrany práv nabytých v dobré víře se proto při aplikaci § 94 odst. 4 správního řádu nepoměřuje se zásadou legality, nýbrž s újmou na právech oprávněných osob nebo s újmou veřejnému zájmu podle zvláštního zákona. Námitky žalobců však směřují toliko vůči nezákonnosti souhlasu žalovaného, proto jsou irelevantní. V této souvislosti také zdůraznil, že žalobci v zásadě brojí toliko proti nezákonnosti souhlasu žalovaného, ale nechránili svá práva pomocí zásahové žaloby u soudu. Proto není soud nyní oprávněn souhlas přezkoumávat.
11. Podle názoru žalovaného by zrušení nyní napadeného rozhodnutí mohlo vést toliko k dalšímu zastavení přezkumného řízení. Souhlas žalovaného je totiž úkonem podle části IV. správního řádu, přičemž podle § 156 odst. 2 správního řádu je možné úkon správního řádu podle této části zrušit za přiměřeného použití ustanovení o přezkumném řízení, avšak toliko po dobu, co trvají účinky souhlasu žalovaného, které trvají do doby, než bude stavba rodinného domu dokončena. Jelikož již byla stavba rodinného domu dokončena, není zrušení souhlasu žalovaného možné. Totéž platí i za současné právní úpravy, podle které je možné souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru zrušit toliko v objektivní lhůtě 15-ti měsíců počítaných od účinnosti souhlasu, tj. od doručení stavebníkovi.
12. Podle žalovaného není důvodná námitka, že byla stavba rodinného domu provedena v rozporu s územním plánem č. 7/2006, neboť ten stanovil v dané lokalitě jako limit index zastavěnosti ve výši 0,4 s tím, že ve stabilizovaných plochách je možné tento limit překročit o 0,1. Limit vypočtený žalovaným činil 0,44. Podle názoru výpočet předestřený Krajským úřadem Olomouckého kraje, který stanovil index ve výši 0,7, a který převzali do své žaloby také žalobci, je chybný, jelikož nezohledňuje, že předmětná lokalita je stabilizovanou plochou a nikoliv plochou rozvojovou. Žalovaný při výpočtu rovněž vzal v úvahu i příslušnou část veřejného prostranství, které se nacházelo v uliční části po celé šířce pozemku. I kdyby však žalovaný z tohoto důvodu zrušil svůj souhlas, musel by postupovat podle současného územního plánu č. 1/2014, který již podmínku indexu podlažní plochy nestanoví.

13. Žalovaný souhlasil s tím, že stavebník porušil informační povinnost upravenou v § 104 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2012 (dále jen „stavební zákon“) a tuto skutečnost měl stavební úřad vyhodnotit jako vadu podání. Jelikož tak neučinil, mohl se stavebník oprávněně domnívat, že ke své žádosti doložil vše potřebné.
14. Závěrem se žalovaný neztotožnil s názorem žalobců, že se v daném případě jedná o stavbu solitérní. Podle názoru žalovaného se jedná o „řadovou zástavbu“. Stavba rodinného domu byla umístěna na hranici s pozemkem par. č. st. X, který je zastavěn po celé šíři. Umístěním stavby rodinného domu došlo pouze k logickému pokračování v řadové zástavbě a byla zastavěna část proluky tvořená pozemky par. č. st. X a par. č. X. Skutečnost, že se jedná o proluku, pak vyplývá nejen z odborného posudku vypracovaného nestranným subjektem, ale i ze stanoviska stavebního úřadu, které je v pochybnostech určující. Předmětná stavba je pak dle žalovaného v souladu s charakterem posuzovaného území, čemuž svědčí i skutečnost, že jižní část ulice U D. je zastavěna stavbami k bydlení, které tvoří ucelenou řadovou zástavbu a navazující ulice X (v jižní části) a X (v severní části) se sestávají výhradně z řadové zástavby. Vypracované posudky proto dle žalovaného nebyly zpracovány v rozporu se skutkovým stavem v dotčeném území a vyšly ze správných zadávacích kritérií.

C. Skutečnosti vyplývající ze správního spisu

15. Krajský soud z předloženého správního spisu pro účely soudního přezkumu zjistil, že dne 29. 9. 2011 vydal Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje (dále jen „úřad územního plánování“) územně plánovací informaci č. j. SMOL/OKR/19/2508/2011/Kř, na základě které vyhodnotil záměr žadatelky M. D. na stavbu rodinného domu z hlediska podmínek využívání území jako přípustný. Dne 27. 2. 2012 vydal Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení územně správní (dále jen „stavební úřad“) pod č. j. SMOL/ÚSO/77/119/2012/Če územně plánovací informaci, ve které uvedl, že stavba rodinného domu je umístěna v souladu s územním plánem sídelního útvaru Olomouc, schváleným zastupitelstvem města Olomouce dne 29. 10. 1998, přičemž dle předložené dokumentace umístění stavby rodinného domu vyhovovalo obecným požadavkům stanoveným vyhláškou. Dále stavební úřad uvedl, že po realizaci stavby nedojde ke změně proslunění stávajícího rodinného domu (*pozn. soudu: tedy domu žalobců*) a jeho denní osvětlení bude vyhovující. K realizaci postačí navrhovanou stavbu ohlásit stavebnímu úřadu. Dne 22. 3. 2012 ohlásila M. D. stavebnímu úřadu záměr provést stavbu rodinného domu. Přípisem Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 20. 7. 2012, č. j. KUOK 64102/2012 byla prohlášena neplatnost územně plánovací informace ze dne 27. 2. 2012. V rámci přezkumného řízení ve věci souhlasu žalovaného se stavbou rodinného domu zahájeného dne 8. 10. 2012 byl dne 28. 11. 2016 stavebnímu úřadu doručen „*Odborný posudek – denní osvětlení a oslunění novostavby RD, k. ú. X, p. č. X*“ zpracovaný Ing. J. Z., z jehož závěrů vyplývá, že studie zpracované v roce 2011 a 2013 nemají dostatečnou vypovídací hodnotu, neboť k jejich vypracování nebyly určeny základní výchozí parametry. Výzvou ze dne 11. 7. 2017, č. j. SMOL/008368/2017/OS/PS/Hrl vyzval stavební úřad stavebníka M. D. k doplnění studie z listopadu 2011 a současně stanovil kritéria pro výpočet oslunění a denního osvětlení. Dne 28. 2. 2017 bylo stavebnímu úřadu doručeno podání označené jako „*Doplnění na základě výzvy Magistrátu města Olomouce, stavebního odboru č. j. SMOL/027429/2017/OS/PS/Hrl – Studie oslunění a osvětlení – Vliv novostavby rodinného domu na okolní zástavbu – U D. (parc. č. X a X) X. O. N.*“ zpracované

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

Ing. P. Š., za kterého vyplynulo, že v kritických místnostech domu žalobců byly splněny požadavky normy ČSN 73 4301[2] na oslunění obytné místnosti. Pokud byl tento rodinný dům prosluněn před stavbou domu M. D., po realizaci této stavby se stav proslunění nezmění. Dne 14. 6. 2017 vydal žalovaný žalobou napadené rozhodnutí, kterým přezkumné řízení zastavil podle § 94 odst. 4 správního řádu. Proti tomuto rozhodnutí podali žalobci dne 18. 7. 2017 odvolání, které Krajský úřad Olomouckého kraje rozhodnutím ze dne 2. 1. 2018, č. j. KUOK 106302/2017 zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil. Na základě žaloby doručené zdejšímu soudu dne 6. 3. 2018 krajský soud rozsudkem ze dne 20. 8. 2019, č. j. 65 A 22/2018-57 vyslovil nicotnost napadeného rozhodnutí krajského úřadu a žalobcům stanovil lhůtu v trvání 2 měsíců od právní moci rozsudku k případnému podání žaloby proti rozhodnutí žalovaného.

D. Posouzení věci krajským soudem

16. Krajský soud přezkoumal v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s.ř.s.“) napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s.ř.s.) a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. Krajský soud ve věci nařídil ústní jednání, při kterém účastníci setrvali na svých stanoviscích.
17. Předmětem sporu v projednávané věci je otázka, zda byly naplněny předpoklady pro zastavení přezkumného řízení podle § 94 odst. 4 správního řádu.
18. Podle § 94 odst. 1 věta první správního řádu platí, že *v přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.*
19. Podle § 94 odst. 4 správního řádu platí, že *jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.*
20. Přezkumné řízení dle § 94 a násl. správního řádu je dozorčím prostředkem směřujícím do změny či zrušení již pravomocného rozhodnutí správního orgánu. Jediným důvodem, pro který může příslušný správní orgán přezkoumávané pravomocné správní rozhodnutí v přezkumném řízení zrušit, je jeho rozpor s právními předpisy. I v případě zjištěného rozporu přezkoumávaného rozhodnutí s právními předpisy však musí přezkoumávající orgán dbát na zachování zásady proporcionality vyjádřené v § 94 odst. 4 správního řádu a přihlédnout k dopadu případného zrušení přezkoumávaného rozhodnutí na subjektivní práva založená již pravomocným rozhodnutím a poměřovat jej s veřejným zájmem, respektive s právy třetích osob nabytými v dobré víře.
21. Základním předpokladem pro aplikaci § 94 odst. 4 správního řádu je, že přezkoumávané rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem. V opačném případě by totiž přezkumné řízení ani nebylo zahájeno, resp. bylo by zastaveno podle § 97 odst. 1 správního řádu. Nezákonost přezkoumávaného rozhodnutí proto ani nemůže být důvodem pro zrušení rozhodnutí o zastavení přezkumného řízení podle § 94 odst. 4 správního řádu. Ke stejnému závěru dospěl také Nejvyšší správní soud (srov. rozsudek ze dne 11. 1. 2016, č. j. 5 As 5/2014-24). Názor žalobců, že souhlas s ohlášením stavby měl být pro jeho mnohé nezákonnosti zrušen, je tudíž nesprávný.

22. Za této situace je podle krajského soudu ve smyslu námitek žalobců neúčelné zabývat se přezkumem jednotlivých žalobci tvrzených nezákonností souhlasu žalovaného, neboť závěr o jeho nezákonnosti je mezi účastníky nesporný. Mezi účastníky je sice spor ohledně toho, z jakých konkrétních důvodů je souhlas žalovaného nezákonný, nicméně jak soud již uvedl výše, samotná nezákonnost přezkoumávaného rozhodnutí není důvodem pro zrušení rozhodnutí o zastavení přezkumného řízení podle § 94 odst. 4 správního řádu. Rozhodující však mohou být důsledky pro veřejný zájem a pro práva žalobců, které z této nezákonnosti pramení. Tím se však krajský úřad bude zabývat až v rámci proporcionality přijatého řešení (viz dále). Krajský soud má za to, že za dané situace přichází v úvahu pouze přezkum zákonnosti dalších dvou podmínek, jejichž splnění je nutné pro zákonný postup dle § 94 odst. 4 správního řádu, tedy dobrá víra stavebníka a vzájemné poměření újem.
23. Kritérium posuzování jednání z hlediska dobré víry není zákonem výslovně stanoveno, avšak je tradiční a trvalou součástí právních řádů. Dobrou víru vymezil Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 22. 9. 2011, č. j. 1 As 94/2011-102, jako *„objektivně posuzované vědomí jednotlivce o souladu jednání s právem: dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem“*.
24. Otázkou dobré víry se zabýval i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014 – 36, ve kterém uvedl, že *„zásada ochrany dobré víry, jak ji vnímá ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu, bezprostředně souvisí zejména se zásadou právní jistoty a se zásadou presumpce správnosti aktů veřejné správy.“* V rozsudku ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 As 36/2011 – 79 pak v souvislosti s přezkumným řízením konstatoval, že *„po správních orgánech je v přezkumném řízení požadováno, aby citlivě vážily veškeré okolnosti a vydaly takové rozhodnutí, které by nevyvolalo větší poruchy správy, ani větší újmu účastníkům, než způsobilo původní protiprávní rozhodnutí. Proto také dává v určitých případech přednost možnosti ponechat nezákonné rozhodnutí beze změn.“*
25. V návaznosti na to pak lze odkázat na již citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014-36, ve kterém se Nejvyšší správní soud zabýval rovněž otázkou, kdy se účastník řízení dobré víry dovolávat nemůže. Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku konstatoval, že *„stavebník se nemůže zpravidla dovolávat dobré víry tehdy, pokud realizoval záměr bez povolení, případně jej realizoval způsobem výrazně odlišným od schválené projektové dokumentace, anebo sám způsobil, že stavební úřad nemohl řádně splnit svoji zákonnou povinnost posoudit záměr a vydat takové rozhodnutí, které by vycházelo z pravdivého vylíčení rozhodných skutečností. Jedná se tedy ve všech případech o závažné chyby na straně stavebníka. V ostatních případech však nelze na stavebníka plně přenášet povinnosti orgánů státní správy. Pokud by jakékoliv nedostatky žádosti stavebníka automaticky vylučovaly vznik a existenci jeho dobré víry, odpovídal by stavebník za správnost interpretace právní úpravy. Za posouzení souladu záměru se zákonnými požadavky jsou ovšem v první řadě zodpovědné správní orgány.“* Nejvyšší správní soud v tomto rozhodnutí dále uvedl: *„Žalovanému lze přisvědčit, že dobrou víru nelze zaměňovat s pouhou nevědomostí. Nicméně bez přihlídnutí ke konkrétním okolnostem posuzované věci tento závěr samotný neobstojí, neboť u žadatelů o vydání povolení lze předpokládat přirozenou míru nejistoty ohledně souladu záměru s podrobnou právní regulací. Stavební úřad, na straně druhé, disponuje dostatečným personálním a odborným zázemím, aby žádost zevrubně posoudil a v případě rozporu s právními předpisy vyzval žadatele k jejímu doplnění nebo žádost zamítl.“*

26. V nyní projednávaném případě stavebník M. D. požádala úřad územního plánování a také stavební úřad o vydání územně plánovací informace. Z územně plánovacích informací obou správních orgánů vyplynulo, že její stavební záměr je v souladu s územním plánem, byly dodrženy obecné požadavky na výstavbu stanovené vyhláškou, nedojde ke změně proslunění rodinného domu žalobců a jeho denní osvětlení bude vyhovující. Pokud M. D. jednala s důvěrou ve správnost vydané územně plánovací informace, nelze jí z hlediska dobré víry ničeho vytknout, neboť mohla v souladu se zásadou presumpce správnosti aktů veřejné správy důvodně předpokládat, že její stavební záměr je v souladu se zákonem. Pozdější zrušení územně plánovací informace již k otázce dobré víry nemá vypovídací hodnotu. Za vhodné považuje soud dodat, že pokud se na souladu stavby rodinného domu s územním plánem (způsobu výpočtu indexu zastavěnosti) neshodli žalovaný a Krajský úřad Olomouckého kraje, lze jen těžko požadovat po M. D., aby si sama správně tuto otázku posoudila.
27. Mezi účastníky je nesporné, že M. D. k ohlášení stavby rodinného domu nepřipojila doklad, ze kterého by jednoznačně vyplývalo, že informovala vlastníky okolních nemovitostí o svém stavebním záměru, a to v kvalifikované formě, tedy slovním popisem s připojením klíčových výkresů (srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích, ze dne 16. 6. 2009, č. j. 52 Ca 15/2009 – 40, publikovaný pod č. 1919/2009 Sb. NSS).
28. Ze spisového materiálu nicméně vyplývá, že žalobci o stavbě rodinného domu museli vědět ještě před vydáním souhlasu žalovaného. Tato skutečnost vyplývá z toho, že žalobci podáním ze dne 21. 2. 2011 k návrhu M. D. na udělení výjimky z § 25 odst. 2 vyhlášky vyjádřili svůj nesouhlas. Podáním ze dne 1. 2. 2012 si žalobci stěžovali na obsah územně plánovací informace. Součástí tohoto podání byla kopie písemnosti nadepsaná M. a P. D. adresovaná žalobci b). Součástí této písemnosti byla informace o stavebním záměru na pozemcích par. č. X a X. Navíc sami žalobci v podání ze dne 1. 2. 2012 uvedli, že od manželů D. obdrželi na sklonku roku 2011 dopis, ve kterém jim sdělují, že hodlají na svém pozemku postavit dům.
29. Soud ve shodě s účastníky konstatuje, že M. D. porušila informační povinnost upravenou v § 104 odst. 1 věta druhá stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení je povinností stavebníka stavebnímu úřadu doložit, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich. Z přílohy č. 1 k vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, vyplývá, že vlastníci sousedních pozemků mají být informováni buď při ústním jednání, nebo dopisem zaslaným doporučeně s dodejkou. Nicméně s ohledem na uvedené je nutné zdůraznit, že M. D. alespoň v základním rozsahu informovala žalobce o stavbě rodinného domu a žalobci nebyli zcela zbaveni možnosti hájit svá práva.
30. Podle názoru soudu tato okolnost v nyní projednávaném případě nezbavuje M. D. dobré víry v zákonnost souhlasu žalovaného. Jak již bylo uvedeno ve výše citovaném rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014 – 36, zásada dobré víry souvisí se zásadou právní jistoty a se zásadou presumpce správnosti aktů veřejné správy. Tato zásada obecně znamená, že veřejnoprávní akt (nejen rozhodnutí) je od okamžiku, kdy je vydán, pokládán za formálně i obsahově správný, tedy bezvadný, až do okamžiku, než je zákonem stanoveným způsobem rozhodnuto, že tomu tak není (Vedral, J. *Správní řád. Komentář*. 2. vydání. Praha: BOVA POLYGON, 2012, s. 94 a násl.).

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

31. M. D. si musela být vědoma rozsahu a kvality své informační povinnosti vůči vlastníkům sousedních nemovitostí. Tato informace byla koneckonců napsána v ohlášení pod příslušným políčkem, které označila křížkem. Na druhou stranu posouzení „perfektnosti“ ohlášení spočívalo zejména na bedrech stavebního úřadu, který měl ohlášení přezkoumat a případně jej odložit podle § 105 odst. 4 stavebního zákona. Koneckonců jak už uvedl krajský soud výše, žalobci byli M. D. informováni a měli možnost se k ohlášené stavbě vyjádřit. Za těchto okolností dospěl soud k závěru, že M. D. byla v dobré víře i pokud jde o zákonnost ohlášení z důvodů nesplnění informační povinnosti upravené v § 104 odst. 1 stavebního zákona. Pro úplnost lze odkázat, že ke stejnému závěru dospěl při velmi podobných skutkových okolnostech také Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 11. 1. 2016, č. j. 5 As 5/2014 – 24.
32. Soud tedy uzavírá, že M. D. byla v dobré víře v zákonnost souhlasu žalovaného se stavbou rodinného domu. Námitka žalobců proto není důvodná.
33. K poměření újmy, která by zrušením souhlasu žalovaného mohla vzniknout žalobcům, M. D., případně veřejnému zájmu, žalovaný uvedl, že dotčen mohl být veřejný zájem na zajištění ochrany architektonických a urbanistických hodnot, avšak v konkrétním případě tento veřejný zájem dotčen nebyl, neboť stavba rodinného domu zapadá do ostatní zástavby dané lokality a vyplňuje proluku v řadové zástavbě. Žalovaný dospěl k závěru, že stavbou rodinného domu nevznikla žalobcům žádná újma. Tento závěr odůvodnil tím, že stavba jejich domu zabírá celou šíři pozemku a do značné míry limitovala stavbu rodinného domu M. D. Pozemek, který je podle tvrzení žalobců stavbou rodinného domu zastíněn, je zkolaudován jako atrium, tedy součástí dispozice rodinného domu žalobců, proto se na něj nevztahují limity oslunění v minimálním denním rozsahu 3 hodin dne 1. března stanovené v normě ČSN 73 4301, Obytné budovy pod bodem 4.3.5. Žalovaný zdůraznil, že žalobci museli při koupi jejich domu vědět, že na pozemcích M. D. (par. č. st. X a X) se bude stavět. Rodinný dům M. D. pak odpovídá ostatní zástavbě dané lokality, která je charakteristická tím, že jednotlivé domy spolu bezprostředně sousedí. Dále žalovaný uvedl, že každá stavební činnost má vliv na okolí, avšak zhoršení kvality bydlení žalobců je toliko jejich subjektivním dojmem. K újmě, která by zrušením souhlasu vznikla M. D. žalovaný, uvedl, že již byla provedena hrubá stavba spočívající v provedení 1. a 2. nadzemního podlaží a střešní konstrukce, což si vyžádalo nemalé finanční náklady. Z uvedených důvodů žalovaný dovodil, že újma, která by zrušením souhlasu žalovaného vznikla M. D., by byla větší než újma, která vznikla žalobcům vydáním nezákonného souhlasu žalovaného.
34. Soud se se závěrem žalovaného ztotožňuje. Předně poukazuje na to, že stavba rodinného domu byla v době vydání žalobou napadeného rozhodnutí ve značně pokročilé fázi výstavby. Je notorietou, že každá výstavba rodinného domu je spojena se značnými finančními náklady. M. D. také s ohledem na shora uvedené mohla v dobré víře očekávat, že na svém pozemku bude moct rodinný dům postavit.
35. Pokud jde o újmu vzniklou žalobcům, k té žalobci uvedli, že došlo k zastínění oken jejich domu, ke zhoršení kvality bydlení a s ohledem na nesplnění informační povinnosti ze strany M. D. se nemohli žádným způsobem vyjádřit k předimenzované stavbě.
36. Pokud jde o nesplnění informační povinnosti M. D., k tomu soud odkazuje na to, co již uvedl výše a na tomto místě uzavírá, že žalobci sice nebyli informováni v požadovaném rozsahu, nicméně o stavbě rodinného domu věděli a dokonce se k ní vyjadřovali.

37. Soudu z žaloby není zřejmé, jaká konkrétní újma měla žalobcům vzniknout z jimi namítané nezákonnosti spočívající v překročení indexu zastavitelnosti, který stanovil tehdejší územní plán. Soud se ztotožňuje s žalovaným v tom, že v tomto ohledu nevznikla žádná újma ani veřejnému zájmu na zajištění ochrany architektonických a urbanistických hodnot, neboť současný územní plán města Olomouce již takovou podmínku nestanoví. Z toho lze usoudit, že podmínka indexu zastavitelnosti nebyla natolik zásadní, aby mohla mít za následek vznik vážné újmy pro veřejný zájem na zajištění ochrany architektonických a urbanistických hodnot, který by převážil nad újmou, která by zrušením souhlasu žalovaného vznikla žalobcům.
38. K možné újmě žalobců spočívající v zastínění jejich domu soud uvádí, že pro vyhodnocení této otázky je nutné předně postavit najisto, zdali je stavba rodinného domu stavbou v proluce či nikoliv. Na stavby umístované v prolukách se totiž neaplikují povinné odstupy mezi stavbami pro bydlení ve smyslu § 25 odst. 4 vyhlášky a jejich vliv na stínění okolních budov se porovnává se stavem při úplné souvislé zástavbě podle § 12 odst. 5 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Pojem „proluka“ je běžně používán ve stavebních předpisech, avšak není v nich vymezen.
39. Výkladem tohoto pojmu se již zabýval Krajský soud v Ostravě, který k tomu v rozsudku ze dne 19. 11. 2014, č. j. 22 A 87/2012-252 uvedl, že *„prolukou je myšleno místo, nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, které vzniklo po odstranění původní zástavby. Smyslem proluky je umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb. Pod pojmem stávající souvislá zástavba je nutno chápat zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. Technická norma ČSN 73 4301 a dále např. vyhláška hl. města Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy zná i termín rohová proluka týkající se nezastavěného nároží. Při posouzení, zda se jedná o zástavbu v proluce, je nutné rovněž zohlednit zvláštnosti dané lokality, v tomto případě skutečnost, že se jedná o centrum města. Jedná se o volné místo, které vzniklo odstraněním původních městských domů v městské blokové zástavbě, je to plocha územním plánem určená k zastavění, stavba navazuje na štítové stěny stávající části blokové zástavby, její realizací dojde k doplnění dočasně nezastavěného prostoru“*. Pojem proluka může mít v zásadě dva významy – prostor po dřívější odstraněné zástavbě, nebo záměrně vynechané místo pro budoucí stavbu tam, kde dosud žádná nestála. Proluka se nemusí vztahovat jen na jednotlivé pozemky či prostory po jednotlivých stavbách (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 5. 2015, č. j. 6 As 37/2015-25).
40. Podle názoru zdejšího soudu stavba rodinného domu M. D. logicky navazuje na řadovou zástavbu domu č. p. X, který stojí na pozemku par. č. st. X a na něj bezprostředně navazujícího domu žalobců č. p. X stojícího na pozemku par. č. st. X. Stavbou rodinného domu došlo k částečnému zastavění proluky tvořené pozemkem par. č. st. X, na kterém stojí, a pozemku par. č. X. Pozemky par. č. st. X a par. č. X nebyly do vydání souhlasu žalovaného zastavěny. Na posledně uvedený pozemek pak opět logicky navazuje stavba rodinného domu č. p. X, který stojí na pozemku par. č. st. X a rovněž je umístěn na samé hranici pozemků par. č. st. X a pozemku par. č. X. Charakteristickým znakem všech vyjmenovaných staveb (a celé lokality okolo ulice U D.) je, že všechny domy jsou vystavěny na společných hranicích pozemku a bezprostředně spolu sousedí. Názor žalovaného, že stavba rodinného domu je stavbou v proluce, je tudíž správný, neboť stavba

rodinného domu zčásti vyplňuje dosud nezastavěnou zastavitelnou plochu mezi domy č. p. X a č. p. X.

41. Z tohoto důvodu se nelze ztotožnit ani s námitkou žalobců, že by stavba rodinného domu nesplňovala odstupové vzdálenosti ve smyslu § 25 odst. 4 vyhlášky, neboť tyto není nutné dodržet právě při stavbách umístěných do proluky. Není důvodná ani námitka žalobců, že znalecký posudek z roku 2017, který při výpočtu zastínění domu žalobců vycházel podle § 12 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb. z porovnání se stavem při úplné souvislé zástavbě, je z tohoto důvodu nesprávný.
42. Ze znaleckého posudku z roku 2017 pak vyplývá, že proslunění domu žalobců před stavbou rodinného domu a po ní je v zásadě identické. Soud se tudíž ztotožňuje s názorem žalovaného, že z hlediska zastínění nevznikla žalovaným žádná zásadní újma, která by převyšovala újmu, která by zrušením souhlasu žalovaného vznikla M. D. Žalobci sice v žalobě nenamítali, že dojde k zastínění jejich pozemku, nicméně i tuto okolnost žalovaný vypořádal tak, že jejich pozemek, k jehož zastínění dojde je zkolaudován jako atrium, které je součástí rodinného domu. Jelikož není atrium primárně určené k rekreaci, nevztahuje se na něj norma ČSN 73 4301 (srov. str. 8 napadeného rozhodnutí).
43. K námitce týkající se nemožnosti pořídit znalecký posudek v přezkumném řízení soud uvádí, že podle § 96 odst. 2 věta první správního řádu platí, že soulad rozhodnutí s právními předpisy se posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. Uvedené ustanovení však neznamená, že by správní orgán, který vede přezkumné řízení, nemohl pořídit a provést důkaz. Ustanovení § 51 a násl. správního řádu upravující dokazování jsou aplikovatelné i na přezkumné řízení. Nicméně se musí jednat o důkaz, který v době vydání přezkoumávaného rozhodnutí neexistoval a takový důkaz musí vypovídat o skutkovém stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, jehož rozhodnutí je přezkoumáváno. Ke shodnému závěru dospívá také odborná literatura (srov. FIALA, Zdeněk, FRUMAROVÁ, Kateřina, ŠKUREK, Martin a kol. *Správní řád. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, komentář k § 96 správního řádu, dostupný v systému ASPI; JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ Klára, BOHADLO, David. *Správní řád. Komentář*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, komentář k § 96 správního řádu, dostupný v systému Beck Online). Znalecký posudek z roku 2017 se zabýval možným zastíněním stavby žalobců stavbou rodinného domu, tj. vztahoval se ke skutečností hodnoceným již v samotném souhlasu žalovaného. Námitka žalobců proto není důvodná.
44. Dále soud uvádí, že žalobcům nevznikla vážná újma na jejich právech spočívající ve zhoršení kvalitě bydlení. Dům žalobců se nachází v zastavěné části města a okolo něj je vystavěna celá řada rodinných domů. Charakteristickým znakem celé lokality je, že se jedná o řadovou zástavbu. Podle názoru soudu si žalobci museli být vědomi toho, že jejich stavba sousedí se stavebním pozemkem a že jednou může dojít k jeho zastavění. Jelikož stavba žalobců sahá až na samou hranici jejich pozemku, nemohou být žalobci s ohledem na charakter okolní zástavby, kterého si museli být vědomi, zvláště dotčeni ve svých právech ani blízkým umístěním stavby M. D. ke společné hranici pozemků.
45. Soud tedy ve shodě s žalovaným nezjistil žádný závažný zásah do práv žalobců. Jelikož takový zásah nebyl zjištěn ani ve vztahu k veřejnému zájmu, soud se z hodnocením žalovaného zcela ztotožňuje. Zrušením souhlasu žalovaného by M. D. vznikla nepoměrně větší újma, než žalobcům, resp. veřejnému zájmu.
46. Námitka žalobců proto není důvodná.

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

E. Závěr a náhrada nákladů řízení

47. Vzhledem k výše uvedenému krajský soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
48. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s.ř.s., neboť žalobce v řízení úspěšný nebyl a žalovanému nad rámec jeho úřední činnosti žádné náklady nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu.

Stěžovatel musí být **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.

Olomouc 16. prosince 2020

JUDr. Zuzana Šnejdrlová, Ph.D.
předsedkyně senátu

v. z. Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu