



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Daniely Zemanové a soudců Zdeňka Kühna a Miloslava Výborného v právní věci žalobkyně: **ARISTOKRATY HOTELY, s. r. o.**, se sídlem Na Výsluní 201/13, Praha 10, zast. Mgr. Michalem Burešem, advokátem se sídlem Bělehradská 1042/14, Karlovy Vary, proti žalovanému: **Krajský úřad Karlovarského kraje**, se sídlem Závodní 353/88, Karlovy Vary, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) KV BYTINVEST, a.s.**, se sídlem Na Císaře 3224/28, Praha 5, zast. JUDr. Tomášem Ficnerem, Ph.D., advokátem se sídlem Bělehradská 14, Karlovy Vary, **II) Statutární město Karlovy Vary**, se sídlem Moskevská 21, Karlovy Vary, a **III) Hálkův vrch, s.r.o.**, se sídlem Loketská 344/12, Karlovy Vary, zast. JUDr. Pavlem Tomkem, advokátem se sídlem Polská 4, Karlovy Vary, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 9. 2013, čj. 805/SÚ/13-3, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení II) proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 3. 2015, čj. 30 A 94/2013-128,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á**.
- II. Účastníci ani osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Rozhodnutím Magistrátu města Karlovy Vary, Úřadu územního plánování a stavebního úřadu (dále jen „správní orgán prvního stupně“), ze dne 27. 5. 2013, čj.

7548/SÚ/13, sp. zn. 5069/SÚ/13/Geb, bylo k žádosti KV BYTINVEST a.s. vydáno stavební povolení na stavbu „Bytový dům Hálkův vrch – Karlovy Vary, dopravní část“ na pozemcích parc. č. 125/1, 165, 166, 174, 181, 182 v k. ú. Karlovy Vary [tyto pozemky jsou ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení II)]. Odvolání žalobkyně a osoby zúčastněné na řízení II) žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím zamítl a rozhodnutí správního orgánu prvního stupně potvrdil.

[2] Žalobkyně (vlastníci nemovitosti sousedící se zamýšlenou stavbou) v žalobě mimo jiné namítla, že ve správním řízení stavebník [nyní osoba zúčastněná na řízení I)] nedoložil dostatečně, tj. v souladu s § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), právo „*na předmětných pozemcích umístit jak stavbu bytového domu, tak ani obslužné komunikace*“. K pozemkům p. č. 181 a 182 byla mezi osobami zúčastněnými na řízení I) a II) uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou ze dne 2. 3. 2009 a k pozemkům p. č. 125/1, 165, 166 a 174 byla mezi osobou zúčastněnou na řízení II) na straně jedné a osobami zúčastněnými na řízení I) a III) na straně druhé uzavřena smlouva o výpůjčce na dobu určitou ze dne 19. 2. 2009. Obě smlouvy přitom byly uzavřeny pouze na dobu 5 let (do roku 2014), což je v zásadním rozporu s charakterem umísťované stavby bytového domu a jeho obslužných komunikací, které jsou z podstaty věci stavbami trvalými.

[3] Krajský soud v Plzni (dále jen „krajský soud“) rozsudkem ze dne 18. 3. 2015, čj. 30 A 94/2013-128, žalobu zamítl. K uvedené námitce konstatoval, že soudy ve správním soudnictví poskytují ochranu veřejným subjektivním právům fyzických i právnických osob a mohly by tak zasáhnout v situaci, kdy by se případný nedostatek výše uvedeného soukromoprávního vztahu negativně promítl do sféry veřejných subjektivních práv žalobkyně. Tato situace však v posuzované věci nenastala, neboť, jak krajský soud uvedl, „*[u]zavřením předmětných smluv a plněním z nich [...] ke zkrácení veřejných subjektivních práv žalobkyně nedošlo (ta to ostatně ani netvrdila)*“.

II.

Argumenty kasační stížnosti a vyjádření žalobkyně a žalovaného

[4] Osoba zúčastněná na řízení II) – dále jen „stěžovatelka“ – v kasační stížnosti proti tomuto rozsudku namítla, že obě uvedené smlouvy byly uzavřeny na dobu určitou, a to 5 let (do 2. 3. 2014). Osoba zúčastněná na řízení od té doby užívala předmětné pozemky bez právního důvodu a stěžovatelka se jejich vyklizení musela domáhat soudní cestou (krajský soud ve věci rozhodl rozsudkem ze dne 31. 3. 2015, čj. 11 Co 47/2015-139). Stěžovatelka uvedla, že „*[v] současnosti tedy nemá společnost KV BYTINVEST, a.s., žádný právní titul (důvod) k užívání pozemků, k předmětným pozemkům nemá rovněž právo založené smlouvou o právu provést stavbu. Přitom existence řádných práv k pozemkům založených uzavřením smlouvy je nutnou podmínkou, aby stavební povolení mohlo být vydáno*“. Uvedené smlouvy byly obsahem správního spisu, přičemž již v době rozhodování správního orgánu prvního stupně bylo zřejmé, že předmětná stavba nebude v době jejich platnosti realizována. K tomu stěžovatelka dále konstatovala, že „*[v] okamžiku vynesení rozsudku (dle 18.3.2015) byly obě smlouvy již ukončené (ke dni 2.3.2014), tento fakt však soud nereflektoval. Stěžovatel[ka] má za to, že soud při svém rozhodování nezhodnotil (ani zčásti) zásah do veřejných subjektivních práv stěžovatel[ky]*“.

pokračování

[5] Stěžovatelka navrhla, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[6] Žalobkyně ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že souhlasí se stěžovatelčinou argumentací. Dále konstatovala, že námitka, dle níž osoba zúčastněná na řízení I) nedisponuje právem umístit na příslušných pozemcích stavbu, se nepochybně dotýká veřejných subjektivních práv stěžovatelky; ta uvedenou námitku uplatnila již v odvolání proti rozhodnutí správního orgánu prvního stupně. Krajský soud doposud pravomocně nerozhodl ve věci týkající se územního rozhodnutí, na jehož základě bylo nyní přezkoumávané stavební povolení vydáno. Případné zrušení územního řízení by přitom mělo zcela zásadní vliv na výsledek nynějšího řízení.

[7] Žalovaný se ve vyjádření ke kasační stížnosti se závěry krajského soudu plně ztotožnil a navrhl, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

[8] Osoby zúčastněné na řízení I) a III) vyjádření ke kasační stížnosti nepodaly.

III.

Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[9] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti a předpoklady věcné projednatelnosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, napadá rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná, a stěžovatelka je řádně zastoupena (§ 105 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“)). Důvodnost kasační stížnosti poté posoudil v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.); neshledal přitom, že by napadené rozhodnutí či řízení předcházející jeho vydání trpělo vadami, jimiž by se musel zabývat i bez návrhu.

[10] Kasační stížnost není důvodná.

[11] Argumentace stěžovatelky obsažená v kasační stížnosti směřuje výhradně k tomu, že vydání napadeného stavebního povolení za situace, kdy smlouvy dokládající právo stavby osoby zúčastněné na řízení I) byly uzavřeny na dobu určitou, zasáhlo do jejich práv. Avšak ani případná důvodnost těchto stěžovatelčiných námitek by nemohla vést ke zrušení rozsudku krajského soudu.

[12] Případný zásah do stěžovatelčiných práv v nyní posuzované věci nebyl a nemohl být předmětem žalobního řízení. Dle § 65 odst. 1 s. ř. s. platí, že „[k]do tvrdí, že byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti, (dále jen „rozhodnutí“), může se žalobou domáhat zrušení takového rozhodnutí, popřípadě vyslovení jeho nicotnosti, nestanoví-li tento nebo zvláštní zákon jinak.“ Žalobkyně tudíž v řízení před krajským soudem mohla tvrdit pouze dotčení svých hmotných či procesních práv (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2004, čj. 7 A 139/2001-67, č. 379/2004 Sb.) a nikoli též či dokonce výlučně dotčení práv stěžovatelky. Tato tvrzení, resp. žalobní body, v zásadě vymezují rozsah přezkumu

napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Krajskému soudu proto nelze vytýkat, že se v této souvislosti možným zásahem do práv stěžovatelky nezabýval. Stěžovatelka sama byla v řízení před krajským soudem zcela nečinná; kromě oznámení z 25. 4. 2014, že bude uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení¹, nepředložila stěžovatelka v průběhu řízení krajskému soudu žádná tvrzení ani argumenty, z nichž by vyplývalo, že mělo být vydaným stavebním povolením zasaženo do jejích práv. Až při ústním jednání dne 18. 3. 2015² uvedla v substituci jednající zástupkyně stěžovatelky, že je vedeno občanskoprávní řízení (v té době neskončené), avšak ani tehdy kromě tohoto sdělení nic dalšího nepřednesla.

[13] Krajský soud nepochybil, pokud ve svých úvahách nerefletoval skutečnost, že uvedené smlouvy v době jeho rozhodování již pozbyly platnosti. Dle § 75 odst. 1 s. ř. s. totiž „[p]ři přezkoumání rozhodnutí vychází soud ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu.“ V té době ovšem obě smlouvy platné a účinné stále byly.

[14] K tvrzení žalobkyně, dle něhož krajský soud doposud pravomocně nerozhodl v otázce územního rozhodnutí, na něž napadené stavební povolení navazovalo, Nejvyšší správní soud (nad rámec nezbytně nutného) uvádí, že krajský soud předmětné územní rozhodnutí zrušil rozsudkem ze dne 30. 5. 2014, čj. 30 A 23/2012-250. Toto rozhodnutí krajského soudu však bylo rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 2. 2015, čj. 5 As 122/2014-89, zrušeno a věc byla vrácena krajskému soudu k dalšímu řízení. Krajský soud následně rozsudkem ze dne 30. 4. 2015, čj. 30 A 23/2012-307, žalobu proti územnímu rozhodnutí zamítl (kasační stížnost proti tomuto rozsudku podána nebyla). V dané věci tudíž již bylo pravomocně rozhodnuto. Nejvyšší správní soud k tomu ovšem poznamenává, že ani případné zrušení územního rozhodnutí by bez dalšího důvodem pro zrušení stavebního povolení nebylo, neboť v takovém případě je nutno vycházet ze zásady presumpce správnosti aktů vydávaných správními orgány a principu ochrany dobré víry jejich adresátů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 2. 2009, čj. 1 As 79/2008-128, č. 1815/2009 Sb. NSS).

[15] V obecné rovině Nejvyšší správní soud dodává, že stavební povolení samo o sobě neopravňuje stavebníka k realizaci stavby na cizím pozemku. Jak Nejvyšší správní soud uvedl v rozsudku ze dne 30. 6. 2014, čj. 4 As 61/2014-48, „v souvislosti s realizací stavby je třeba rozlišovat veřejnoprávní a soukromoprávní aspekty. Veřejnoprávní rovinu představuje stavební povolení, které zakládá veřejné subjektivní právo stavebníka provést (realizovat) stavbu, tudíž je veřejnoprávním souhlasem s danou stavbou. Soukromoprávní rovina spočívá v tom, z jakého právního základu vychází oprávnění stavebníka k pozemku, na kterém má být stavba realizována. Tímto právním základem může být vlastnické právo stavebníka, věcné břemeno nebo smluvní vztah s vlastníkem pozemku (např. nájemní smlouva) a podobně.“ K veřejnoprávnímu povolení tudíž musí k možné realizaci stavby přistoupit i příslušný soukromoprávní titul. Ten však osoba zúčastněná na řízení I), jak plyne ze stěžovatelkou citovaného rozsudku krajského soudu ze dne 31. 3. 2015, čj. 11 Co 47/2015-139, postrádá. Souvztažnosti z tohoto faktu vyplývající není však Nejvyšší správní soud v řízení o kasační stížnosti oprávněn řešit.

¹ Č. 1. 79 spisu krajského soudu; oznámení zaslal soudu advokát Pavel Grüner, který však plnou moc doložil až na výzvu soudu 26. 6. 2014.

² Zvukový záznam na č. 1. 125 spisu krajského soudu.

pokračování

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[16] Nedůvodnou kasační stížnost proto Nejvyšší správní soud dle § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl. O věci přitom rozhodl bez jednání postupem podle § 109 odst. 2 s. ř. s.

[17] Vzhledem k tomu, že stěžovatelka ani žalobkyně neměly ve věci úspěch, žalovanému nevznikly náklady nad rámec jeho úřední činnosti a osobám zúčastněným na řízení podle obsahu spisu nevznikly žádné náklady vzešlé z povinnosti, kterou by jim soud uložil, nemají účastníci ani osoby na řízení zúčastněné dle § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s., právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 24. září 2015

Daniela Zemanová
předsedkyně senátu