



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Davida Krysky a Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., ve věci

navrhovatelky: **L. B.**

bytem X

zastoupena advokátem Mgr. Jiřím Nezhybou

sídlem Údolní 33, 602 00 Brno

proti

odpůrkyni: **obec Ostrov**

sídlem Ostrov 24, 262 72 Březnice

zastoupena advokátem JUDr. Dušanem Strýčkem

sídlem Mariánské údolí 126, 261 01 Příbram II

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Ostrov vyhlášeného usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 21. 9. 2018, č. j. 8/2018,

t a k t o:

I. Návrh se zamítá.

II. Navrhovatelka je povinna zaplatit do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku odpůrkyni na náhradě nákladů řízení částku 31 043 Kč k rukám jejího zástupce, JUDr. Dušana Strýčka.

Odůvodnění:

1. Návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) se navrhovatelka domáhá zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Ostrov ze dne 21. 9. 2018, č. j. 8/2018 (dále jen „napadený územní plán“), v části, již byl pro plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV) stanoven výškový regulativ stanovící maximální výškovou hladinu zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví a maximální výšku hřebene 8,5 metru.

2. Navrhovatelka na úvod uvádí, že je vlastnící domu č. p. X na pozemku p. č. X a souvisejících pozemků p. č. X a X v k. ú. O. u T. a obci O. Dům je podle ní historickou stavbou z konce 19. století, která byla od počátku koncipována a vystavěna jako dvoupodlažní s výškou hřebene 9,2 m, což plyne i z projektové dokumentace z roku 1988, na základě níž bylo dne 12. 5. 1988 vydáno stavební povolení k rekonstrukci domu, která ale nebyla realizována. Dne 21. 1. 2014 nabylo právní moci nové stavební povolení ke stavebním úpravám domu, které vydal k žádosti navrhovatelky Obecní úřad Milín, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), pod č. j. 168424/2014/KUSK, na základě něž navrhovatelka zahájila stavební práce. Dne 11. 12. 2014 však bylo toto stavební povolení zrušeno Krajským úřadem Středočeského kraje (dále jen „krajský úřad“) v přezkumném řízení z důvodu, že v řízení nebylo jednáno se sousedem navrhovatelky, panem D. B. Následně navrhovatelka dosáhla dodatečného povolení stavby (odvolání D. B. bylo zamítnuto rozhodnutím krajského úřadu ze dne 4. 1. 2016) a stavba domu byla navrhovatelkou v dobré víře realizována. Rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 15. 3. 2017, č. j. 45 A 19/2016-41, však bylo dodatečné povolení stavby zrušeno a řízení o dodatečném povolení nadále probíhá.
3. Zatímco stavební úpravy byly podle navrhovatelky realizovány v souladu s tehdy platným územním plánem ze dne 25. 2. 2000 ve znění jeho změny č. I, který připouštěl 2 nadzemní podlaží, což umožňovalo i výstavbu podkroví, napadený územní plán zakotvil regulativ, podle něž v plochách BV (do nichž spadá i dům navrhovatelky) platí maximální výšková hladina zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví a maximální výška hřebene 8,5 m, v důsledku čehož se její dům dostal do rozporu s platným územním plánem. Přitom na základě požadavku navrhovatelky ze dne 20. 6. 2017 odůvodněného potřebou, aby se její dům nedostal do rozporu s novou regulací, původní návrh územního plánu ještě obsahoval regulaci, podle níž činila maximální výšková hladina zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví a maximální výška hřebene 10 m. Na návrh pana B., odůvodněný tím, že navrhovaná regulace by se údajně nehodila do koloritu staré původní zástavby obce, však byla posléze bez jakéhokoliv zdůvodnění regulace zpřísněna na současnou podobu.
4. Argumentace D. B. přitom podle navrhovatelky není založena na reálných základech, neboť její dům byl od počátku součástí zmiňované „staré původní zástavby“ jako dvoupodlažní s podkrovím a výškou hřebene 9,2 m, stejně jako např. domy č. p. X a č. p. X, jejichž fotografie navrhovatelka do textu návrhu zařadila. D. B. podle ní argumentuje účelově ve snaze zkomplikovat řízení o dodatečném povolení stavby, a proto též nepravdivě tvrdí, že původní dům měl v rámci rekonstrukce zcela zaniknout. Přesto z nepochopitelných důvodů odpůrkyně jeho požadavku vyhověla. Napadený územní plán proto v dotčené části podle navrhovatelky nezákonně a nedůvodně zasahuje do práva na ochranu jejího vlastnictví.
5. Zásadní vadou napadeného územního plánu je podle navrhovatelky to, že v rozporu s ustálenou judikaturou [např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 AOs 6/2013-55] nerespektuje stávající stav v území a již vydaná rozhodnutí. V regulované oblasti se historicky nacházely a i nadále nacházejí budovy o dvou nadzemních podlažích s podkrovím a výškou hřebene do 10 m, a to nejen dům navrhovatelky, ale i domy č. p. X, č. p. X a č. p. X, stejně jako několik historických stodol. Postup odpůrkyně přitom nelze chápat ani jako případný záměr změny využití území, neboť pořizovatel nic takového neuvádí a navíc se jedná o stabilizovanou plochu, v níž není plánována změna zástavby. Z rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-

139, také podle navrhovatelky plyne, že územní plán musí respektovat budovy nacházející se zákonně v řešeném území. Dům navrhovatelky je v jeho původní podobě také řádně povolenou stavbou, přičemž následné stavební úpravy na jeho výšce a dispozici pater nic nezměnily. Skutečnost, že napadený územní plán bezdůvodně nerespektuje stávající stav území, tak představuje zásadní vadu, pro kterou je nutné napadený regulativ zrušit.

6. Navrhovatelka tvrdí, že regulativ omezující podlažnost a výšku hřebene představuje zásadní omezení jejího vlastnického práva a že toto omezení musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěno v jen nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, tedy v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu. Pro takové omezení však podle navrhovatelky není dán žádný důvod a odpůrkyně jej vyjma nemístného tvrzení o nesouladu s koloritem staré původní zástavby obce ani netvrdí, pouze lakonicky konstatuje, že požadavku navrhovatelky nebude vyhověno a požadavku pana B. ano. Takové konstatování vykazuje jasné známky libovůle a šikany, zejména v situaci, kdy je regulováno stabilizované území, v němž je podle informací navrhovatelky vedeno jediné stavební řízení, a to právě ve věci dodatečného povolení stavebních úprav na jejím domě, proti němuž pan B. bojuje. Změna regulace jen proto, aby bylo znemožněno dodatečné povolení stavebních úprav na jejím domě, zjevně nepředstavuje legitimní důvod pro zásah do veřejných subjektivních práv dotčených osob.
7. Provedený zásah je podle navrhovatelky navíc nezákonný již jen proto, že postrádá odůvodnění, což má za následek nepřezkoumatelnost napadeného územního plánu pro nedostatek důvodů. Byť si je navrhovatelka vědoma toho, že v řízení neuplatnila své námítky klasickým, zákonem předvídaným způsobem, v procesu přijímání napadeného územního plánu svůj požadavek prokazatelně vznesla a je také zanesen do odůvodnění územního plánu. V takové situaci bylo povinností pořizovatele zvýšit úroveň odůvodnění řešení, které zvolil, a alespoň jasně uvést důvody, pro něž se rozhodl v rozporu s požadavky navrhovatelky jako vlastnice dotčených pozemků možnost výstavby na pozemcích omezit. To platí o to více v situaci, kdy se k předmětné otázce sešly dva protichůdné požadavky od osob, jejichž sporů v dané otázce si musel být vědom. I přesto však byla ponechána změna regulace v území bez zdůvodnění, což představuje závažnou vadu napadeného územního plánu.
8. Odpůrkyně ve vyjádření k návrhu uvedla, že považuje návrh za nedůvodný a neoprávněný a navrhuje jeho zamítnutí a přiznání náhrady nákladů řízení. Navrhovatelka se podle ní řadou nepřesností či spíše zjevných nepravd snaží stavět do role oběti z vůle svého souseda a neschopnosti stavebního úřadu. Ve skutečnosti je to však navrhovatelka, kdo v blízké součinnosti se stavebním úřadem provedla zcela bezprecedentní věc, když si u stavebního úřadu obstarala stavební povolení na pouhou opravu domu č. p. X, aniž by o tom byl vyrozuměn její bezprostřední soused, který následně musel být se svou rodinou zhruba od ledna 2014 po dobu několika měsíců svědkem provádění hlučných a prašných stavebních prací, v rámci nichž došlo k demolici původního domu, vybagrování základových pasů domu nového, vybudování nové železobetonové desky a následnému vyzdění nového domu, což D. B. fotograficky a obrazově zdokumentoval a doložil krajskému úřadu. I přesto stavební úřad panu B. sdělil, že při prohlídce nezjistil, že by stavba byla budována v rozporu s vydaným stavebním povolením, a odmítl mu umožnit nahlédnout do spisu se slovy, že není účastníkem řízení, neboť jeho pozemek sousedí pouze se zahradou navrhovatelky, a nikoliv se stavebním pozemkem. Skutečnost, že původní stavba byla

z převážné části odstraněna, přitom potvrdil ve svém rozhodnutí jak krajský úřad, tak i Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 15. 3. 2017, č. j. 45 A 19/2016-41. Dům ve vlastnictví navrhovatelky tedy není žádnou historickou stavbou z konce 19. století, neboť ta byla v roce 2014 zdemolována a na jejím místě vznikl nový obytný dům, který co do svého objemu ani co do své výšky rozhodně neodpovídá domu původnímu a představuje stavbu nepovolenou a odporující i předcházející územně plánovací dokumentaci. Poukaz na plánovanou, ale neuskutečněnou obdobnou „rekonstrukci“ v roce 1988 je v tomto směru bez jakéhokoliv významu.

9. Odpůrkyně odmítá, že by sporné regulativy byly do územního plánu zaneseny na požadavek D. B. nebo že by byl jakýkoliv vlastník včetně navrhovatelky jakkoliv diskriminován. Namítá, že nový dům navrhovatelky neodpovídá co do objemu a výšky žádným dalším stavbám v obci a že vložené fotografie jsou zkreslené. Konstatuje, že 99 % domů v obci má maximální výšku 8,5 m a pouze přízemí, jen některé mají navíc obytné podkroví. Žádný dům však nemá dvě nadzemní podlaží a k tomu ještě obytné podkroví jako dům navrhovatelky. Dům č. p. X je provedenou rekonstrukcí domu z 19. století, jehož maximální výška v hřebeni činí 8,3 m a který evidentně má pouze přízemí a obytné podkroví. Dům č. p. X je ve skutečnosti historickým objektem obecního úřadu z 19. století, který se nachází ve svažitém terénu a v jeho přízemí historicky existovala ledárna, sklepy a sklady. Nejde tedy o srovnatelný objekt. I původní územní plán limitoval výšku zástavby dvěma nadzemními podlažími, přičemž obytné podkroví může za splnění určitých podmínek (a ty stavba navrhovatelky splňuje) být samostatným nadzemním podlažím. Navrhovatelka přitom už nijak nekritizuje to, že oproti původnímu územnímu plánu došlo k navýšení korektivu maximální zastavěnosti pozemku z 30 % na 35 %.
10. Odpůrkyně dále popírá, že by navrhovatelka byla v procesu přijímání napadeného územního plánu dostatečně aktivní. Na oznámení o konání veřejného projednání návrhu ze dne 26. 3. 2018 totiž navrhovatelka nijak nereagovala a námitky nepodala. Pouze dne 20. 6. 2017 prostřednictvím své právní zástupkyně zaslala obci emailem podnět v podobě návrhu ohledně výškové regulace s textem „*maximálně 2 nadzemní podlaží s podkrovím, maximální výška hřebene střechy 10 metrů*“. Tato připomínka v rámci vyhodnocení společného jednání o návrhu nebyla akceptována.
11. Odpůrkyně je přesvědčena, že z hlediska jednotlivých kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy nijak nepochybila, a to ani procesně, když vypořádala všechny skutečně kvalifikované námitky dotčených osob a připomínky osob ostatních. Nelze po obci požadovat, aby vypořádávala podněty podané v době, kdy ještě územní plán nemá ani povahu návrhu. Odpůrkyně nijak jí svěřenou pravomoc nezneužila a přijatý územní plán ani neproporcionálně nezasahuje do již nabytých práv jakýchkoliv osob. Cílem územního plánu bylo mimo jiné zamezit nekontrolované výstavbě, která by narušila ráz obce tvořený historicky jednak staršími domy a jednak domy, které rozhodně nemají nadměrnou podlažnost, jež by omezovala majitele stávajících nemovitých věcí. Přitom proporcionalita přijatého řešení nemůže být předmětem soudního řešení, neboť se jí odpůrkyně z důvodu pasivity navrhovatelky nemohla v řízení o přijetí napadeného územního plánu zabývat (zde odpůrkyně odkazuje na rozsudky NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, a ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53).
12. Podle odpůrkyně není ani pravdou, že by napadený územní plán nerespektoval stávající stav území a vydaná pravomocná rozhodnutí, protože ke dni veřejného projednání územního plánu nebylo na stavbu navrhovatelky vydáno pravomocné rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, neboť to bylo v uvedené době již zrušeno rozsudkem

Krajského soudu v Praze. Navíc dům navrhovatelky je v obci zcela atypický, jak vyplývá z fotodokumentace.

13. Zásadní je podle odpůrkyně však to, že napadený územní plán nemůže problém navrhovatelky s chybějícím povolení stavby nijak vyřešit, protože pro její dodatečné povolení bude rozhodný územní plán z roku 2000, který platil jak v době realizace černé stavby, tak dne 16. 12. 2015, kdy navrhovatelka podala žádost o dodatečné povolení stavby. Nový územní plán tak podle odpůrkyně nijak nezasahuje do vlastnického práva navrhovatelky, nemá žádné retroaktivní účinky a není možné v dané situaci ani hovořit o zásahu do práv nabytých v dobré víře.
14. Navrhovatelka v replice odmítla, že by původní stavba jejího domu byla odstraněna, a argumentovala tím, že nebylo zohledněno v zásadě plné zachování hospodářské části domu v situaci, kdy obytná i původní hospodářská část budovy je z právního i faktického hlediska jedinou budovou a pouze z hlediska celé budovy lze v intencích rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2016, sp. zn. 29 Cdo 1746/2013, posuzovat poměr zachovaných a nově vystavěných zdí za účelem posouzení zániku stavby. V daném případě rozhodně nedošlo ke zbourání veškerých obvodových zdí, pouze v případě obytné části budovy muselo pro nevyhovující technický stav dojít k výměně podstatné části obvodových zdí. Není tedy pravdou tvrzení odpůrkyně, že původní dům zanikl, a ani její tvrzení, že výška a objem domu byly změněny, protože rozměry včetně výšky domu, stejně jako jeho konstrukční řešení a celková podoba (s výjimkou přístavby zimní zahrady) byly zachovány, což potvrzuje i porovnání s projektovou dokumentací z roku 1988. Zcela nepravdivé je i nařčení ze zkreslení fotografií, neboť ty byly pořízeny na webu mapy.cz pomocí funkce Panorama, prostřednictvím níž je lze snadno ověřit.
15. Navrhovatelka se cítí být napadeným územním plánem bezprostředně dotčena, protože právě ten bude rozhodný pro povolení stavby, jak plyne např. z rozsudků NSS ze dne 7. 4. 2011, č. j. 1 As 24/2011-79, či ze dne 25. 9. 2008, č. j. 6 As 23/2006-98. Přijaté omezení má pro navrhovatelku o to více neblahé následky, že rekonstrukci domu provedla v dobré víře ve vydaná stavební povolení, která však byla později zrušena a poté ještě došlo k přijetí napadeného územního plánu. Podle judikatury přitom předchází územní plán připouštějící dvě nadzemní podlaží umožňoval jejich doplnění i podkrovím, které podle platných technických norem není samostatným podlažím (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 9. 2007, č. j. 5 As 1/2007-109). Přítomnost domů se dvěma podlažími v obci dokládá právě dům ve vlastnictví odpůrkyně, takže není pravdou, že by dům navrhovatelky byl svou podlažností výjimečný. Rozporný s charakterem zástavby v daném území je naopak nový regulativ, který omezuje zástavbu na jedno nadzemní podlaží a podkroví, ačkoliv se zde tradičně vyskytují budovy o dvou nadzemních podlažích. Totéž podle navrhovatelky platí i pro výšku hřebene domů.
16. Navrhovatelka dále zdůrazňuje, že nepodání námitek nijak nebrání soudnímu projednání věci a vyhovění návrhu, neboť tomu by bránilo jen to, jestliže by nepodáním námitek nebyly pořizovateli územního plánu včas sděleny uplatňované zájmy, a on by proto nemohl provést tzv. vážení zájmů. V daném případě však byl odpůrkyni požadavek navrhovatelky znám. Navíc zde nelze hovořit ani o poměrování různých zájmů, protože proti zájmu na ochraně vlastnického práva navrhovatelky nestojí žádný legitimní zájem, s nímž by mohl být měřen. Navrhovatelka se tak nedovolává neproporcionality zásahu, nýbrž jeho naprosté nedůvodnosti. Kromě toho v případech pasivity navrhovatele nemá být podle rozsudku NSS ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, a nálezu Ústavního soudu ze dne 9. 12. 2013, sp. zn. I. ÚS 1472/12, návrhům vyhověno pouze tam, kde by

mohla být porušena právní jistota a dobrá víra jiných účastníků. Takový důsledek je v daném případě však vyloučen, neboť zrušením regulativu, který odporuje stávající zástavbě v území, nemohlo dojít k zásahu do právní jistoty či dobré víry jakékoliv osoby a ani odpůrkyně nic jiného netvrdí.

17. Na závěr navrhovatelka vyjádřila své znepokojení, že se odpůrkyně nechala zastoupit právním zástupcem, který zastupuje D. B. v řízeních, v nichž se tento soused snaží zabránit stavebním úpravám domu navrhovatelky. Byl to přitom právě návrh D. B., jemuž odpůrkyně vyhověla na úkor navrhovatelky, když do napadeného územního plánu zanesla regulativ, který znemožnil dodatečné povolení její stavby. Stranění sousedovi je přitom zjevné i z obsahu vyjádření odpůrkyně, které v některých pasážích působí spíše jako vyjádření za jeho osobu, než za odpůrkyni. To podle navrhovatelky nesvědčí o nestranném vystupování odpůrkyně, nýbrž právě o opaku. Tento přístup, který je v rozporu s povinností obce jako zadavatele územního plánu vystupovat vůči jeho adresátům nestranně, bohužel podle ní doprovázel celý proces přijímání napadeného územního plánu.
18. Z předloženého správního spisu vyplývá, že dne 28. 11. 2016 zastupitelstvo odpůrkyně schválilo zadání územního plánu, které ještě podrobnosti v podobě regulativů jednotlivých ploch neobsahovalo. Návrh územního plánu byl poprvé zveřejněn veřejnou vyhláškou dne 7. 9. 2017 s poučením, že kdokoliv může uplatnit připomínky k návrhu ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (22. 9. 2017).
19. Již dne 20. 6. 2017 se s předstihem obrátila JUDr. J. B. na odpůrkyni, resp. jejího starostu e-mailem (zda e-mail obsahoval elektronický podpis, není ze spisu patrné), v jehož textu uvedla: „*v rámci projednávání nového územního plánu obce Ostrov u Tochovic navrhuje, aby **výšková regulace zástavby** u obytného území malých sídel byla v textové části územního plánu stanovena takto: „**maximálně 2 nadzemní podlaží s podkrovím, maximální výška hřebene střechy 10 metrů**“ (současný ÚP omezuje výšku na 2 nadzemní podlaží aniž by stanovoval maximální výšku hřebene střechy). Omezením celkové výšky staveb bude obec lépe chráněna před naddimenzovanou výstavbou a zároveň tato úprava umožní ve středu obce ponechat přes 100 let staré rekonstruované stavení č.p. X paní B. Pokud by územní plán nebyl změněn dle návrhu, musela by paní B. zrekonstruovanou stavbu odstranit a žádat po stavebním úřadu vysokou náhradu škody, což však není optimální řešení, které by pomohlo obnovit dobré vztahy v obci.*“
20. V návrhu územního plánu ke společnému jednání byly výškové regulativy pro plochy BV zakotveny v souladu s požadavky JUDr. J. B.
21. V nedatovaném a nepodepsaném podání označeném jako „*stručné vyjádření k Novému územnímu plánu obce Ostrov prezentovanému na veřejné schůzi v pondělí 23. 10. 2017*“ D. B. konstatoval, že v návrhu územního plánu jsou pro plochy BV navrhovány mj. regulativy maximální výškové hladiny zástavby 2 nadzemní podlaží + podkroví a maximální výška hřebene střechy 10 m, takové parametry na něj ovšem působí jako zkopírované z územního plánu přinejmenším velké střediskové obce. Podle jeho názoru se do koloritu staré původní zástavby nehodí, protože výška hřebene stavby 10 m a povolená podlažnost by *de facto* automaticky umožnila povolení nevzhledných staveb neuvěřitelných rozměrů prakticky kdekoli v obci. Kdo má zájem v reálu vidět, jak v kontextu ostatní zástavby může působit dům s výškou hřebene přes 9 m a dvěma nadzemními podlažími s obytným podkrovím, stačí se podívat na stavbu domu č. p. X paní B., mimochodem stavbu „černou“, stále nepovolenou.

22. Dne 27. 10. 2017 adresoval starosta odpůrkyně Městskému úřadu Příbram jakožto pořizovateli napadeného územního plánu sdělení, podle nějž zastupitelstvo obce navrhuje pro plochy BV maximální výškovou hladinu zástavby 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví při maximální výšce hřebene 8,5 m, současně však upozorňoval, že některé nové domy, ale i historické, jsou postavené do svahu (např. obecní úřad aj.), a mají tedy dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví.
23. Ve vyhodnocení společného jednání o návrhu napadeného územního plánu ze dne 7. 3. 2018 byly mezi připomínkami uvedeny připomínka D. B. i JUDr. B. s tím, že u první pořizovatel stručně uvedl, že uvedené regulativy jsou upraveny, u druhé pak konstatoval „*Neakceptováno – max. výšková hladina v plochách BV bude stanovena 8,5 m*“.
24. Návrh územního plánu k veřejnému projednání již (shodně jako konečné znění napadeného územního plánu po jeho schválení) stanovil pro plochy BV výškový regulativ stanovící maximální výškovou hladinu zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví a maximální výšku hřebene 8,5 metru. Žádný z dotčených orgánů se k předmětným výškovým regulativům konkrétně nevyjadřoval a v tomto směru nebyly vzneseny ani žádné námitky či připomínky v průběhu veřejného projednání návrhu napadeného územního plánu. V odůvodnění napadeného územního plánu je pod bodem C.12.5 na str. 63 uvedeno, že „*plochy zahrnují většinu stávající i navržené zástavby rodinných domů a venkovských usedlostí, kde je preferována obytná funkce, ale podmíněně připuštěna je také funkce nerezidenční, zahrnující drobné podnikatelské aktivity, ubytování, občanskou vybavenost, hospodářské využití a další obdobné aktivity (některé z nich podmíněně). Podmínkou je zachování kvality obytného a životního prostředí, tj. zamezení veškerých, objektivně měřitelných, negativních vlivů. Pro plochy BV je stanovena zastavitelnost pozemků s ohledem na těsnější umístění zástavby v pozemcích na 35%. Pro všechny plochy BV je stanovena minimální velikost parcely pro 1 obytný objekt 850 m², což je smysluplná velikosti pro zachování jednotné struktury sídla. Pro plochy je dále stanovena výšková hladina s maximálně jedním podlažím a podkrovím odpovídající okolní zástavbě a stávající charakter zástavby, který musí nová zástavba dodržovat. Plochy BV kromě samotných objektů pro bydlení zahrnují související plochy zahrad a veškerou vybavenost, která s takovým využitím souvisí.*“ V části C.16.2 na str. 89 je doslovně zopakováno vyhodnocení připomínek ze dne 7. 3. 2018.
25. Soud rozsudkem ze dne 28. 3. 2019, č. j. 54 A 205/2018-100, návrhu vyhověl a část napadeného územního plánu zakotvující sporný výškový regulativ zrušil k datu jeho účinnosti. V první řadě soud dospěl k závěru, že navrhovatelce svědčí aktivní procesní legitimace, jelikož stavební a krajský úřad budou povinni hodnotit stavbu navrhovatelky prizmatem územně plánovací dokumentace platné v okamžiku posouzení žádosti o dodatečné povolení stavby, nikoliv v době, kdy taková žádost byla podána. Pokud tedy navrhovatelka tvrdila, že stavba jejího domu nesplňuje nově zakotvený výškový regulativ pro plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (přičemž soud ověřil, že právě v takové ploše jsou pozemky navrhovatelky s domem situovány), nelze o jejím dotčení pochybovat. Dále soud konstatoval, že navrhovatelka nepodala námitky v návaznosti na veřejné projednání návrhu napadeného územního plánu, odpůrkyně však z podání JUDr. B. dobře věděla, že přijetí uvedeného regulativu znemožní dodatečné povolení stavby navrhovatelky, a tedy potenciálně povede k nutnosti odstranit přinejmenším část stavby. S ohledem na zjevný zásah do vlastnického práva navrhovatelky blízky vyvlastnění i na vědomost odpůrkyně o podstatě takového zásahu proto dovodil s odkazem na rozsudek NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31, že odpůrkyně i přes formální nepodání námitek měla povinnost se k potřebnosti daného zásahu vyjádřit a měla

odůvodnit přiměřenost takového zásahu do vlastnického práva navrhovatelky. Připustil tedy výjimečně projednatelnost námitek zpochybňujících proporcionalitu přijatého řešení. V dané situaci ale test proporcionality, tj. posouzení, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl, zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí, zda cíle nelze dosáhnout jiným prostředkem, který by omezoval adresáty méně, a zda je následek napadeného opatření obecné povahy konečně úměrný sledovanému cíli, nelze vůbec provést, protože odůvodnění napadeného územního plánu nedává ve vztahu k situaci navrhovatelky odpověď na žádnou z těchto dílčích otázek, ačkoliv k tomu odpůrkyně měla potřebný prostor. Proto soud shledal napadený územní plán nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů.

26. V návaznosti na kasační stížnost odpůrkyně však NSS rozsudkem ze dne 31. 3. 2021, č. j. 2 As 114/2019-49, rozsudek krajského soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. NSS se sice ztotožnil s tím, že navrhovatelka je napadeným územním plánem dotčena, protože řízení o dodatečném povolení stavby se bude řídit územním plánem platným v době rozhodování, neshledal ale, že by v daném případě i přes nepodání námitek ze strany navrhovatelky byla odpůrkyně povinna konkrétně vyhodnotit zásah do jejího vlastnického práva. NSS uvedl, že sporný regulativ neměl povahu individuální regulace nahrazující svými účinky rozhodnutí o vyvlastnění, jako tomu bylo v případě rozsudku NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31. Nadto navrhovatelka s realizací stavby započala ještě před vydáním stavebního povolení, a tedy již od prvopočátku stavba nemohla být povolena. V režimu dodatečného povolení stavby přitom na sebe navrhovatelka převzala riziko, že kdykoliv do vydání pravomocného povolení se její stavba může dostat do rozporu s územněplánovací regulací. Přesto ale stavbu v podstatné míře uskutečnila ještě před daným okamžikem. Vývoj její stavební činnosti do data právní moci rozhodnutí o dodatečném povolení stavby přitom nemůže u navrhovatelky zakládat jakékoliv legitimní očekávání – v dané situaci stavba vznikla v rozporu se stavebním zákonem, a tedy i v rozporu s čl. 11 odst. 3 Listiny. Zásah do práv navrhovatelky přijetím sporného regulativu tak NSS nepovažuje za závažný a nelze jej ani srovnat s rozhodnutím o vyvlastnění či o odstranění stavby. Za daného stavu měla navrhovatelka o to více střežit svá práva v procesu pořizování napadeného územního plánu, to však nečinila. Podání JUDr. B. nijak nezmiňuje, že by bylo číněno jménem navrhovatelky, nebyla ani přiložena plná moc k jejímu zastupování. Přípisy JUDr. B. a D. B. se sice vztahovaly k nemovitosti navrhovatelky, ale odpůrkyně je zcela správně v dané fázi vypořádala jako připomínky, a to v míře podrobnosti odpovídající vypořádání připomínek ostatních osob. Navrhovatelka již námítky nepodala a odpůrkyně nemohla předjímat, že i nadále považuje výškový regulativ za nepřiměřený zásah do svých práv. V návaznosti na to NSS tedy konstatoval, že s ohledem na pasivitu navrhovatelky lze klást na odůvodnění napadeného územního plánu nižší nároky a postačí i takové odůvodnění, z něž lze v nejobecnější rovině vyrozumět představu o záměrech jeho zpracovatele. NSS přitom i konkrétně zhodnotil obsah jeho odůvodnění (konkrétně body A.3.1, C.12.4 a C.12.5) a shledal jej v otázce výškových regulativů naprosto dostačujícím.
27. V reakci na rozsudek NSS navrhovatelka podáním ze dne 3. 5. 2021 namítla, že je vadný, jelikož vychází z vadného hodnocení skutkových okolností, jímž není krajský soud vázán. Nadto i přes vázanost krajského soudu závazným právním názorem NSS v otázce proporcionality by mělo dojít ke zrušení napadeného územního plánu, jelikož se NSS ve zrušovacím rozhodnutí nevyjádřil ke všem důvodům návrhu.

28. Vadným skutkovým zjištěním NSS je podle navrhovatelky zatíženo posouzení zjevnosti a předvídatelnosti zásahu do jejích práv, jelikož formalistická výtky chybějící plné moci přehlíží skutečnost, že ani odpůrkyně nepopírala, že JUDr. B. navrhovatelku dlouhodobě zastupuje. Nadto není ani podstatné, kdo odpůrkyni o zjevném a předvídatelném zásahu navrhovanou regulací informuje. Navrhovatelka nebyla pasivní, jen své námitky neuplatnila zákonem předvídanou formou. S ohledem na rezolutní formulaci e-mailu JUDr. B. nemohla mít odpůrkyně pochyb o tom, že nesouhlas navrhovatelky trvá i po vypořádání připomínek. Odpůrkyně jako účastník byla seznámena s průběhem řízení o dodatečném povolení stavby a znalost potřeb navrhovatelky ostatně potvrdila též v textu kasační stížnosti. Nelze tedy rozumně tvrdit, že by odpůrkyni nebyl znám hrozící zásah do práv navrhovatelky.
29. Vadné jsou podle navrhovatelky i úvahy NSS o míře zásahu do jejích práv, neboť NSS opomíjí, že navrhovatelka zahájila stavbu na základě stavebního povolení, jež nabylo právní moci dne 24. 1. 2014, jež bylo následně zrušeno pro formální pochybení stavebního úřadu (opomenutí účastníka řízení). Navrhovatelka na to reagovala přerušením stavebních prací, v nichž pokračovala až po nabytí právní moci rozhodnutí o dodatečném povolení stavby na základě rozhodnutí krajského úřadu ze dne 4. 1. 2016. Po jeho zrušení rozsudkem soudu opět přerušila stavební práce a pokračovala v nich po nabytí právní moci nového rozhodnutí o dodatečném povolení stavby na základě rozhodnutí krajského úřadu ze dne 20. 3. 2020, jež je aktuálně napadeno žalobou před krajským soudem v řízení sp. zn. 43 A 40/2020. V případě úspěchu žaloby tak opětovně hrozí, že z důvodu napadeného územního plánu nebude možné stavbu dodatečně povolit a že navrhovatelka bude nucena ubourat celé jedno podlaží, ačkoliv jím stavba disponovala již od své výstavby na konci 19. století. Navrhovatelka tedy ve skutečnosti zahájila stavební práce v dobré víře v pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu a nelze klást k její tíži procesní pochybení správních orgánů. NSS též přehlíží, že výška stavby odpovídá stavbě původní, přičemž podle rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, bylo povinností odpůrkyně dobře znát podmínky v území, které má nová územně plánovací dokumentace regulovat. Napadeným územním plánem tak jsou práva navrhovatelky dotčena zásadní měrou, zatímco odpůrkyně nebyla schopna specifikovat žádný konkrétní zásah, který by nastal v případě zrušení výškového regulativu, který je v rozporu s historickými hodnotami v území.
30. NSS se přitom podle navrhovatelky nevyjádřil k návrhovému bodu nepřezkoumatelnosti odůvodnění výškové regulace (resp. jen okrajově, neboť řešil otázku přiměřenosti), jež jen zcela lakonicky uvádí, že návrhu navrhovatelky vyhověno nebude, zatímco návrhu pana B. ano, přičemž ve zbylých částech se hovoří jen o převažujícím charakteru zástavby, aniž by bylo vysvětleno, proč nejsou zohledněny stávající budovy přesahující výškou či počtem podlaží požadavky regulativu, ani proč je v jiných plochách možné stavět vyšší budovy o dvou podlažích (např. plochy smíšené obytné SV či občanského vybavení OV). Jedná se o naprostou absenci rozhodovacích důvodů.
31. NSS se nevyjádřil ani k návrhovému bodu namítajícímu, že povinnost vycházet ze stávajících poměrů v daném území je již ustálenou součástí judikatury správních soudů (viz např. rozsudek ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 AOs 6/2013-55). V regulovaném území se nachází vícero řádně povolených staveb o dvou nadzemních podlažích a podkroví a výšce hřebene do 10 m. Rovněž dům navrhovatelky je v jeho původní podobě, která již sestávala ze dvou nadzemních podlaží a podkroví, řádně veřejnoprávně povolenou stavbou. Na této skutečnosti nic nemění ani následné stavební úpravy provedené na základě pravomocných,

ač následně zrušených rozhodnutí, jelikož výška budovy a dispozice pater domu navrhovatelky zůstávají po provedení stavebních úprav zachovány. Pořizovatel sice může v nově přijímaném územním plánu navrhopvat regulaci, která neodpovídá stávajícímu stavu v území, pokud má záměr tento stav změnit. Odpůrkyně ovšem žádný záměr změny stávajícího způsobu využití území nedeklaruje a není to ani možné, když se jedná o stabilizované území. Pak se ovšem uplatní rozsudek NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, podle kterého územní plán musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.

32. Odpůrkyně v podání ze dne 24. 5. 2021 reagovala konstatováním, že obsáhla argumentace navrhovatelky rozsudkem NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31, je podle ní bezpředmětná, neboť uvedený rozsudek se týkal diametrálně odlišné skutkové situace, již se situace navrhovatelky v žádném ohledu nepřibližuje, jelikož předmětem nynějšího sporu je obecný regulativ, jehož účinky nejsou obdobné individuálnímu vyvlastnění nemovitosti za účelem obecného užívání. Není ani pravdou, že by se NSS nezabýval otázkou nepřezkoumatelnosti napadeného územního plánu, naopak uvedl, že samotná obecnost odůvodnění územního plánu nutně neznamená, že by byl nezákonný, přičemž NSS i citoval jednotlivé části napadeného územního plánu, ze kterých jasně plyne záměr jeho zpracovatele i důvody k provedené regulaci. Tvrzení navrhovatelky o tom, že prováděla stavební úpravy vždy výlučně na základě pravomocných stavebních povolení a že je její dům totožný s domem původním, označila odpůrkyně za lživé, přičemž odkázala na svou dosavadní argumentaci v tomto směru. V závěru odpůrkyně setrvala na požadavku, aby byl návrh zamítnut a byla jí přiznána náhrada nákladů řízení.
33. V průběhu jednání konaného dne 28. 5. 2021 soud provedl důkaz výňatkem z předchozího územního plánu, z něž plyne, že původně byla výška zástavby limitována dvěma podlažími, maximální výška stavby v metrech však stanovena nebyla. Dále bylo dokazováno fotodokumentací stavby navrhovatelky soudního spisu, jež zachycuje nejen stav před zahájením stavebních prací a po jejich skončení, ale též fakt, že dům navrhovatelky byl (s výjimkou části severního, nižšího objektu a komína v jižní, vyšší části budovy) v rámci stavebních prací zdemolován v březnu 2014 až do základů. Z porovnání fotografií stavu před a po rekonstrukci se však jeví, že výška a základní rozměry nového domu ve srovnání s původní stavbou nejsou významně odlišné (vyjma přistavěné zimní zahrady a změny sklonu střešní konstrukce vyšší části domu).
34. Ze stavebního povolení ze dne 3. 1. 2014 vyplývá, že stavební úřad povolil stavební úpravy domu navrhovatelky v rozsahu ověřené projektové dokumentace. Pokud jde o její obsah, z rozhodnutí krajského úřadu ze dne 11. 12. 2014, jímž bylo stavební povolení zrušeno, plyne, že v projektové dokumentaci nebylo uvedeno, že dojde k demolici téměř celého objektu. Proto krajský úřad stavbu identifikoval jako nepovolenou a žádal, aby bylo nařízeno její odstranění. Z technické zprávy zpracované Ing. Josefem Štverákem (Geodetplán) dne 6. 5. 2015 dále plyne, že maximální výška stavby navrhovatelky od úrovně podlahy po střed hřebene činí ve vyšší části stavby 9,21 m. Z výkresu „stávající řez B-B“ projektové dokumentace z roku 1988 zároveň plyne, že výška stávající stavby (její vyšší části) měla tehdy v hřebeni činit 8,88 m. Konečně z rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 11. 2019 ve spojení s rozhodnutím krajského úřadu ze dne 20. 3. 2020 vyplývá, že stavba navrhovatelky byla pravomocně dodatečně povolena. Zároveň je soudu z jeho úřední činnosti známo, že posledně jmenované rozhodnutí krajského úřadu je napadeno žalobou projednávanou soudem pod sp. zn. 43 A 40/2020, přičemž v uvedeném spise je

přiložen i správní spis zachycující celé řízení o dodatečném povolení stavby (nikoliv však řízení předcházející podání žádosti o dodatečné povolení).

35. Zbýlými listinami soud důkaz neprováděl, a to proto, že jsou buď součástí správního spisu (podání JUDr. B., text územního plánu aj.), nebo jsou soudu známy z vlastní úřední činnosti (rozsudek č. j. 45 A 19/2016-41, navazující rozsudek NSS č. j. 5 As 91/2019-63, žaloba ve věci sp. zn. 43 A 40/2020), anebo jsou pro rozhodnutí soudu ve věci samé nepotřebné (zejména další rozhodnutí krajského úřadu a stavebního úřadu). Soud neprováděl ani důkaz spisem NSS sp. zn. 2 As 114/2019, neboť ač žádost o jeho předložení NSS obdržel již dne 21. 4. 2021, ani v den jednání nebyl soudu bez vysvětlení kasační spis zapůjčen (předseda senátu se zároveň omlouvá účastníkům za nepřesnou informaci sdělenou ústně v průběhu jednání, že tento spis byl soudu předložen; v tomto směru šlo o omyl a záměnu s jiným případem).
36. Navrhovatelka při jednání v zásadě zopakovala podstatné body svého návrhu a podání ze dne 3. 5. 2021. Zdůraznila, že navrhovatelka byla novým regulativem zásadně dotčena ve svých právech, odpůrkyně o tom dobře při přijímání napadeného územního plánu věděla, přesto se tím nezabývala a neuvedla žádné legitimní důvody pro takovou změnu. Navrhovatelka takový postup považuje za projev libovůle a snahy ji poškodit. Regulativ je v rozporu se stávajícím stavem území, jehož součástí je i dům navrhovatelky. Vedle toho navrhovatelka osobně v emotivním vystoupení poukázala na to, že je právním laikem a věřila stavebnímu úřadu, který jí stavbu povolil. Soused podal odvolání až v době, kdy již byla realizována celá hrubá stavba i s okny. Opakovaně též podává žaloby proti dodatečným povolením na stavbu a v případě, že soud uzná nedostatečnost vypořádání námitek souseda ze strany správních orgánů, žalobkyni hrozí, že bude muset stavbu ubourat. K závěru krajského úřadu v roce 2014 o tom, že nová stavba je vyšší nejméně o 1 metr, došlo omylem úřednice, která při tomto závěru vycházela z porovnání výšky hřebene nižší, hospodářské části budovy s výškou střechy vyšší, obytné části, aniž by vzala v úvahu, že již v minulosti měla stavba ve svých jednotlivých částech různou výši střech. Navrhovatelka také uvedla, že ze strany svého souseda je 6-7 let šikanována a vystavena mnoha nepříjemnostem zahrnujícím i ničení jejího majetku (uřezávání pergoly, postřikání plotu barvou, aplikace herbicidu na květiny, výhrůžky násilím), její děti po zkušenostech se schválnostmi souseda již tento dům, který rodina vlastní asi 40 let, ani nechtějí navštěvovat a ona je ve svém věku z celé situace velmi nešťastná. Pokud jde o neuplatnění námitek, po ústním jednání se starostou, kterému říkala, že potřebuje regulativ maximální výšky do 10 m, měla za to, že postačuje e-mail JUDr. B., která ji zastupovala. V době běžící lhůty pro podání námitek byla její zástupkyně na dovolené a po návratu zjistila, že již námítka není možné podat.
37. Odpůrkyně naopak zdůrazňovala, že v nynějším řízení se neřeší vztahy mezi navrhovatelkou a jejím sousedem, nýbrž obecná regulace, resp. koncepce vztahující se na každého vlastníka v obci, regulace, která není psána pro někoho, či naopak proti někomu konkrétnímu. Tato regulace respektuje stávající zástavbu v obci, přičemž za stávající zástavbu nelze považovat stavbu navrhovatelky poté, co byla v rozporu se stavebním povolením zbořena a od základů vystavěna nanovo, v rámci čehož došlo mj. k navýšení stavby o více než 1 metr, jak uvedl i krajský úřad. Pokud se navrhovatelka staví do pozice právního laika a oběti rozhodování stavebních úřadů, odpůrkyně naopak poukazuje na to, že stavební úřad zjevně postupoval v úzké součinnosti s přáními a zájmy navrhovatelky, dokonce popíral i zcela zjevné vybočení stavební činnosti navrhovatelky ze schválené projektové dokumentace, jak ukazuje jeho sdělení ze dne 20. 8. 2014 (jež soud také provedl

k důkazu) v kontrastu s fotografickou dokumentací průběhu stavby. Stěžovatelka realizovala nepovolenou, zcela novou stavbu a bylo v jejím zájmu, aby podala případně námitky proti návrhu územního plánu, což však neučinila. Pokud jde o budovu obecního úřadu, ta je specifická svou historií, umístěním ve svažitém terénu stejně jako tím, že v nejnižším podlaží jsou sklepy. Nadto není zařazena v plochách BV jako stavba navrhovatelky. Jiné domy se dvěma nadzemními podlažími a ještě obytným podkrovím se v území nenacházejí, nic takového nepotvrzují ani předložené fotografie, a to ani v případě domu se žlutou fasádou, která i přes okénko ve štítu s ohledem na své rozměry zcela zjevně nedisponuje podkrovím nad úrovní druhého podlaží. Odpůrkyně vylučuje, že by se navrhovatelka osobně v dané věci domlouvala se starostou o tom, že k výškovému regulativu postačí na obec zaslat e-mail. V každém případě navrhovatelka, ač zastoupena advokátkou, námitky neuplatnila (na rozdíl od souseda navrhovatelky, který je i bez právního zastoupení zvládl uplatnit), přičemž zmiňovaný e-mail neobsahoval takové náležitosti, aby se jím musela odpůrkyně blíže zabývat.

38. Soud se znovu zabýval uplatněnými návrhovými body, tentokrát však vázán závazným právním názorem NSS již nemohl dát navrhovatelce za pravdu. K jejímu vyjádření reagujícím nesouhlasně na argumentaci zrušujícího rozsudku NSS mu nezbyvá než konstatovat, že závěry NSS je plně vázán, přičemž nejsou dány ani žádné důvody, za nichž by se výjimečně (např. z důvodu posunu ve skutkových zjištěních či změny rozhodné právní úpravy) mohl z této povinnosti, byť třeba i jen v dílčím rozsahu, vyvázat. Navrhovatelka se přitom mylí, pokud zastává názor, že krajský soud je vázán jen právními závěry NSS, nikoliv jeho závěry o skutkovém stavu. K podobné situaci se již NSS vyjadřoval v rozsudku ze dne 12. 4. 2017, č. j. 1 As 74/2017-28, k němuž byla připojena následující právní věta: *„Pokud krajský soud (být i důvodně) nesouhlasí s právními závěry či skutkovým hodnocením Nejvyššího správního soudu vysloveným v jeho zrušujícím rozsudku, je přesto povinen je v dalším řízení respektovat (§ 110 odst. 4 s. ř. s.). Princip kasační závaznosti právního názoru instančně nadřízeného soudu je procesním odrazem hierarchického uspořádání soudní soustavy. Není přitom samoučelný, smyslem jeho zachovávání je jednak rychlost a hospodárnost výkonu soudnictví, jednak právní jistota účastníků soudního řízení a z ní vyplývající důvěryhodnost rozhodovací činnosti soudů.“* NSS tedy stojí na závěru, že vázanost krajského soudu podle § 110 odst. 4 s. ř. s. není omezena pouze na výklad rozhodného práva, nýbrž se plnou měrou vztahuje i na hodnocení skutkových okolností případu. Soudu tak nezbyvá, než ve vztahu k námitkám vadnosti skutkových závěrů NSS odkázat na skutečnost, že se závěry NSS (a to i s ohledem na zásadu právní jistoty vyvěrající z čl. 1 odst. 1 Ústavy) musí řídit bez ohledu na případnou nesouhlasnou argumentaci navrhovatelky. Zároveň je třeba zdůraznit, že i přes provedené dokazování v jednacím síni nedošlo k faktickému posunu ve zjištěných rozhodných skutečnostech (jejich jádro bylo NSS známo z úřední činnosti ve věci sp. zn. 5 As 91/2019-63), a proto nelze hovořit ani o nových, v předchozím řízení NSS nepředpokládaných zjištěních, jež by krajský soud mohly z povinnosti respektovat závazný právní názor NSS vyvázat.

39. K argumentaci navrhovatelky tak soud jen na doplnění právního názoru NSS uvádí, že nepřipojení plné moci k podání JUDr. B. nebylo pro závěr NSS klíčové, jelikož zásadní bylo zejména to, že nedošlo k uplatnění námitek navrhovatelky v příslušném časovém a procesním rámci, což s sebou neslo i legitimní oprávnění odpůrkyně při přijetí napadeného územního plánu předpokládat, že již navrhovatelka na svých připomínkách netrvá, resp. že již na další prosazování svých (s ohledem na závěry NSS jen domnělých) práv rezignovala. Případná rezolutnost požadavků v podání JUDr. B., jež byly jako připomínky řádně

vypořádány, na tom nic nemůže změnit, stejně jako ani případná (z hlediska procesu pořizování územního plánu opožděná) podání navrhovatelky směřovaná soudu nebo navazující reakce odpůrkyně na ně. Případná právní nevědomost navrhovatelky či údajná dovolená její zástupkyně v období pro uplatnění námitek nemůže jít k tíži odpůrkyně, jedná se okolnosti, za něž si odpovídá sama navrhovatelka.

40. Také argumentace navrhovatelky tvrdící, že postupovala v důvěře v pravomocná rozhodnutí povolující realizovanou stavbu, v očích závěrů přijatých NSS neobstojí, neboť ten v odst. 50 upozornil na skutečnost, že krajský úřad v rozhodnutí ze dne 11. 12. 2014 (a následně i stavební úřad) zjistil, že navrhovatelka již prováděla stavební úpravy před nabytím právní moci stavebního povolení, a nadto v rozsahu vybočujícím z rozsahu (nepravomocně) povolených úprav. Proti uvedenému rozhodnutí krajského úřadu se navrhovatelka nebránila žalobou, a proto bylo v dalším řízení třeba v souladu s principy právní jistoty z jeho nosných závěrů vycházet, což platí i pro nynější soudní řízení. Stavební činnosti navrhovatelky rozvíjející takové reálně nepovolené úpravy tudíž nelze poskytovat soudní ochranu, neboť jsou z pohledu NSS projevem zneužití vlastnického práva. Nadto opomenutí souseda navrhovatelky jakožto účastníka stavebního řízení rozhodně nelze považovat jen za formální pochybení správních orgánů (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, č. 96/2000 Sb.) a navrhovatelce mělo být jasné, že takové rozhodnutí nemůže s ohledem na aktivní přístup D. B. obstát. Legitimní očekávání navrhovatelky plynoucí z rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ze dne 4. 1. 2016 také nemohlo být nijak silné, dokud zde existovalo reálné riziko, že se D. B. bude bránit podáním správní žaloby. S touto skutečností přitom byla navrhovatelka v řízení sp. zn. 45 A 19/2016 (v říjnu 2016) obeznámena, a nemohla tedy bezmezně věřit tomu, že její stavební činnost musí být v konečném důsledku shledána jako souladná s právními předpisy. Aniž by soud hodlal zlehčovat tvrzené vyhrocené sousedské vztahy, nemůže (zejména s ohledem na stanovisko NSS) přehlížet stavební nekázeň navrhovatelky, která sama o sobě značně relativizuje, ne-li přímo popírá její legitimní očekávání, byť by i vycházelo z důvěry v právní moc stavebního povolení ze dne 3. 1. 2014, proti němuž bylo odvolání (opomenutým) sousedem podáno až po 8 měsících.

41. Pokud navrhovatelka poukazuje na to, že její stavba dosahovala shodné výšky a podlažnosti i před zahájením sporných stavebních prací, tato skutečnost může sice do jisté míry ospravedlňovat její požadavky, nicméně sama o sobě nemůže být dostačující. Navrhovatelku nikdo nenutil k nepovolené demolici stávající stavby. Pokud i přesto takto postupovala nad rámec stavebního povolení, vystavila se riziku tak, jak to NSS výstižně popsal, že dodatečné povolení nové výstavby na místě odstraněných stavebních prvků (a je jedno, zda se jednalo o úplné odstranění stavby, jak tvrdí soused navrhovatelky, nebo jen o dílčí odstranění některých zdí a jejich novou výstavbu) bude podléhat aktuálním stavebním předpisům a technickým normám, požadavky nového územního plánu z toho nevyjímaje. Bylo na odpovědnosti navrhovatelky, zda takové riziko podstoupí, a jestliže se takto rozhodla, musí svou odpovědnost za vzniklou situaci (rozpor s územním plánem) také přijmout. Nadto nelze přehlédnout, že zatímco v (nerealizované) stavební dokumentaci z roku 1988 je u stávajícího stavu stavby výška hřebene kótována mírou 8,88 m, nový stav po stavebních úpravách byl zaměřen na 9,21 m. Být nejde o rozdíl přesahující 1 metr, nelze bezpečně hovořit o úplné shodě mezi výškou původní stavby a stavby nové.

42. Navrhovatelka se také mylí, pokud tvrdí, že se NSS nezabýval dostatečností odůvodnění výškových regulativů napadeného územního plánu. NSS se jeho přezkoumatelností nezabýval z hlediska vysvětlení proporcionality přijatého řešení, neboť

v daném směru naopak podrobně rozebral a vysvětlil, proč se přiměřeností přijaté regulace odpůrkyně nemusela vůbec zabývat, což byl primární důvod, proč předchozí rozsudek krajského soudu neobstál. NSS však na tom neustal, ale následně v odst. 62 až 66 též sám zhodnotil přezkoumatelnost odůvodnění napadeného územního plánu, a to se závěrem, že odůvodnění je dostatečné. Krajskému soudu tento závěr nepřísluší jakkoliv přehodnocovat.

43. NSS se přitom sice přímo nevyjádřil k otázce souladu napadených regulativů se stávající zástavbou, jeho předchozí závěry jsou však pro toto posouzení rozhodující. Jak uznává i navrhovatelka, odpůrkyně není povinna bezvýhradně respektovat podobu existujících staveb v regulovaném území. Její postup založený na zakotvení výškového parametru, kterému vyhovuje drtivá většina stávajících staveb, jako závazného, aniž by hodlala nadále akceptovat stavby, které sice na území obce v několika ojedinělých případech lze nalézt, ale nevyhovují požadavkům odpůrkyně na budoucí urbanistickou koncepci, tak není v přímém rozporu s požadavky právních předpisů regulujících územněplánovací činnost, a to ani co do hmotněprávních požadavků, ani co do procesních norem. Nezákonnost takového regulativu tak může spočívat pouze v nepřiměřenosti takového „nivelezního“ zásahu do práv těch několika vlastníků, kteří svými stávajícími legálními stavbami nově zakotvený parametr přesahují, jelikož se jim tím prakticky znemožňují budoucí stavební úpravy jejich nemovitostí, pokud by nebyly spojeny s úpravou stavby do mezí požadovaných územním plánem. Soud se však přiměřeností regulace může zabývat pouze tehdy, jestliže dotčený vlastník v řízení o přijetí územního plánu uplatnil námitky, v nichž na svůj nesouhlas s novou regulací a jeho důvody včas upozornil, nejde-li o výjimečný případ zvláště závažného individuálního zásahu jako ve věci řešené rozsudkem NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31. Jak přitom NSS jasně konstatoval ve zrušujícím rozsudku, navrhovatelka námitky nepodala a ani není v oné výjimečné situaci, kdy by přesto měla odpůrkyně a mohl soud otázku proporcionality i přes její nedostatečnou aktivitu otvírat. Proto ani námitka nedostatečného respektu ke stávajícím stavbám nemůže být důvodná. Nelze přitom přehlédnout, že v době vydání napadeného územního plánu navrhovatelka ani takovou (tj. stavebním úřadem povolenou) stavbou nedisponovala, neboť legální stavbu z 19. století zbourala do úrovně nižší, než je sporný regulativ, a její nové vybudování nad danou výšku a podlažnost neměla pravomocně schválené. Na situaci navrhovatelky nedopadají ani závěry rozsudku NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS, jelikož daný rozsudek se týká vlivu nového územního plánu na stavební řízení, a nikoliv otázky, zda nový územní plán musí bezpodmínečně respektovat existující stavby v regulovaném území (včetně dosud pravomocně nepovolených). Nadto tento rozsudek nemá význam ani pro řízení o dodatečném povolení stavby navrhovatelky, jelikož navrhovatelka nepovoleně provedla úpravy v takovém rozsahu, že vyžadují dodatečné povolení i v rozsahu nahrazujícím územní rozhodnutí (dílní změna půdorysu, změny sklonu střechy).

44. Vzhledem k tomu, že žádný z návrhových bodů není důvodný, a to ani v kontextu doplněné argumentace navrhovatelky v reakci na zrušující rozsudek NSS, soudu nezbylo, než postupem podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. návrh zamítnout jako nedůvodný.

45. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Odpůrkyni, která byla ve věci plně úspěšná a která je malou obcí bez vlastního úřadu územního plánování, takže má nárok na externí právní pomoc, náleží podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. náhrada nákladů řízení v celkové částce 31 043 Kč. Náhrada nákladů řízení je tvořena mimosmluvní odměnou za šest úkonů právní služby po 3 100 Kč

(příprava a převzetí zastoupení, sepis vyjádření k návrhu, kasační stížnosti, repliky v řízení před NSS a vyjádření ze dne 24. 5. 2021 a účast při jednání soudu v trvání do dvou hodin) podle ustanovení § 7 bodu 5, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“), k čemuž je dále třeba přičíst šest režijních paušálů po 300 Kč jako náhradu hotových výdajů zástupce podle ustanovení § 13 odst. 4 advokátního tarifu, náhradu za promeškaný čas 4 půlhodin á 100 Kč dle § 14 odst. 1 písm. a) advokátního tarifu (cesta mezi sídlem advokátní kanceláře a sídlem soudu trvá dle údajů na www.mapy.cz cca 50 minut v jednom směru) a cestovné dle § 13 odst. 5 advokátního tarifu, § 157 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, a § 1 a § 4 vyhlášky č. 589/2020 Sb. (cesta na jednání soudu) ve výši 723,28 Kč odpovídající náhradě jízdních výdajů na trase mezi sídlem zástupce odpůrkyně a sídlem soudu (Příbram-Praha) a zpět osobním automobilem Audi A6 Avant a při vzdálenosti tam a zpět celkem 121 km, spotřebě v kombinovaném provozu 5,8 l motorové nafty na 100 km, sazbě základní náhrady 4,40 Kč/km a průměrné ceně paliva 27,20 Kč/l. Náklady právního zastoupení jsou dále dle § 57 odst. 2 s. ř. s. navýšeny o náhradu za 21 % DPH z předchozích částek ve výši 4 519,90 Kč a o zaplacený soudní poplatek za kasační stížnost ve výši 5 000 Kč.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení, avšak jen z důvodu, že se krajský soud neřídil závazným právním názorem Nejvyššího správního soudu, anebo z důvodů, jimiž se Nejvyšší správní soud v předchozím zrušujícím rozsudku nezabýval [§ 104 odst. 3 písm. a) s. ř. s.]. Kasační stížnost se podává ve dvou 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší 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.

Praha 28. května 2021

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: H. T.

