



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Moniky Javorové a soudců JUDr. Miroslavy Honusové a JUDr. Petra Hlušíka, Ph. D. ve věci

žalobců:

- a) Ing. S. K.
- b) Ing. I. K.
- c) Ing. arch. J.K.
- d) Mgr. Z.K.
- e) Ing. V. R.

všichni zastoupeni advokátem Mgr. Janem Gebouským
sídlem Tyršova 182, 256 01 Benešov

proti

žalovanému:

Krajský úřad Moravskoslezského kraje
sídlem 28. října 117, 702 18 Ostrava

za účasti

osob zúčastněných

na řízení:

- 1) **statutární město Opava,**
sídlem Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava
- 2) **Venkato Invest s.r.o.,**
sídlem Nerudova 209/10, 118 00 Praha 1 – Malá Strana
zastoupena advokátem Mgr. Karlem Sedláčkem
sídlem Koželužská 591/21, 779 00 Olomouc
- 3) **KP REAL SOLICITATION s.r.o.,**
sídlem náměstí Republiky 496/8, 746 01 Opava-Předměstí

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 11. 2018, č. j. MSK 123380/2018, ve věci územního rozhodnutí

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 7. 11. 2018, č. j. MSK 123380/2018, se **zrušuje** a věc se **vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobcům a), b), c), d) a e) na náhradě nákladů řízení částku 66 042,70 Kč, do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám Mgr. Jana Gebouského, advokáta se sídlem Tyršova 182, 256 01 Benešov.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

- 1. Žalobci se podanou žalobou ze dne 11. 1. 2019 domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 11. 2018, č. j. MSK 123380/2018, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobců vůči rozhodnutí Magistrátu města Opava, odboru výstavby ze dne 11. 7. 2018, č. j. MMOP 82262/2018, sp. zn. VYST/22821/2017/JaM, kterým bylo rozhodnuto o umístění souboru staveb nazvaného „*Novostavba bytových domů a související infrastruktury*“, jenž bylo současně žalobou napadeným rozhodnutím potvrzeno.
- 2. Žalobci jsou podíloví spoluvlastníci pozemku parc. č. X, který se nachází v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava a přímo sousedí s pozemkem parc. č. X, který se nachází v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava, na kterém mají být dle napadeného rozhodnutí vybudovány bytové domy SO-01 až SO-09. Žalobci předně namítali, že jejich pozemek částečně zasahuje do plochy označené v územním plánu statutárního města Opava jako „OP-Z9“, jejíž součástí je také pozemek parc. č. X, a která má stanovené využití jako plocha bydlení hromadného, kde je přípustné využití zástavbou bytovými a polyfunkčními domy s vymezením veřejných prostranství (ulice, chodníky) a zeleně. Podle žalobců má zeleň plnit funkci izolační, okrasnou a odpočinkovou. Na tuto část pozemku žalobců, která zasahuje do výše uvedené plochy, byla přesto územní studií nazvanou „*Územní studie pro plochu OP-Z9, ul. Olomoucká v Opavě*“ (dále jen „územní studie OP-Z9“) pořízenou před vydáním žalobou napadeného rozhodnutí umístěna plocha parku. Plochy s parkovými úpravami jsou územním plánem vymezeny jako plochy veřejné zeleně (parky). Tyto však nemohou být umístěny do ploch určených k zástavbě bytovými domy, jelikož park je dle územního plánu uváděn jako plocha, která omezuje bydlení. Navíc s plochou OP-Z9 sousedí plocha OP-ZV7, která je vymezena jako plocha veřejného prostranství za účelem vytvoření relaxačního zázemí pro obyvatele. Není tedy důvod pro to, aby byl i pozemek žalobců v rámci územní studie OP-Z9 označen jako plocha veřejné zeleně - park. Podle žalobců navíc územní studie OP-Z9 počítá s tím, že další rozvoj plochy OP-Z9 (tedy i pozemku žalobců) je limitován záměry realizovanými v I. etapě. Územní studie tak maximalizuje zastavitelnost pozemku parc. č. 2349/11 na úkor pozemku

žalobců. Tímto způsobem územní studie OP-Z9 zasáhla do práv žalobců. Žalobci dále namítali, že územní studie OP-Z9 je nezákonná, neboť v podstatě zcela převzala podklady pro vydání územního rozhodnutí a byla projednávána bez vědomí a součinnosti žalobců. Územní studie má být podle žalobců nezávislým nástrojem územního plánování.

3. Dále žalobci namítali, že umístěním bytového domu SO-09 na pozemku par. č. X, který se nachází v katastrálním území Opava-Předměstí, obec Opava při jeho výšce 15,580 m ve vzdálenosti 2,325 m od hranice pozemku s pozemkem žalobců, bude na pozemku žalobců značně omezena výstavba, a to podle § 25 odst. 4 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Žalobci jsou tedy omezeni při výstavbě na svém pozemku tak, že nejbližší možné umístění stavby na jejich pozemku je ve vzdálenosti 13,28 m od hranice pozemku. Tuto námitku žalobců správní orgán prvního stupně nedostatečně vypořádal bez bližšího odůvodnění pouhým odkazem na § 90 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a žalovaný její vypořádání takto potvrdil, jeho rozhodnutí je tak nepřezkoumatelné.
4. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout. Žalovaný uvedl, že má za to, že jeho rozhodnutí je zákonné, bylo vydáno na základě přesvědčivě zjištěného skutkového stavu věci a jeho odůvodnění odpovídá § 67 a § 68 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). K námitce týkající se zpracované územní studie žalovaný uvedl, že tato žalobní námitka je ve věci irelevantní, když proces zpracování a její bezvadnost nemohou být hodnoceny v rámci územního řízení vedeného ve věci umístění konkrétního záměru. K námitce týkající se umístění ploch parků žalovaný uvedl, že územní studie řeší plochu, která je v územním plánu statutárního města Opava vymezena jako zastavitelná plocha OP-Z9, která se skládá z ploch I. etapy (plochy A, B, C, D, jenž jsou tvořeny pozemky parc. č. X, X, X, X, X, X, X, X) a z ploch II. etapy [plochy E, F, G, H, I, jenž jsou tvořeny pozemky parc. č. X,X, X, X, X, X, X, X a X (pozn. potvrzení provedl krajský soud pro označení pozemků, o které v řízení jde)]. Územní studie se pak zabývá pouze plochami v I. etapě, neukládá a ani nemůže ukládat investorovi povinnost koordinovat své záměry s budoucími záměry v II. etapě. Realizace parku je součástí II. etapy, která však není předmětem řízení. Tato námitka je tak podle žalovaného irelevantní. K námitce týkající se umístění bytového domu SO-09 žalovaný uvedl, že pro posouzení záměru je rozhodující současný stav dotčených pozemků a vliv umísťované stavby na stávající sousední stavby a pozemky. Záměr tedy nelze posoudit z hlediska možné budoucí výstavby. Ve zbylém rozsahu odkázal žalovaný na napadené rozhodnutí.
5. Osoby zúčastněné na řízení se ve věci nevyjádřily.
6. Krajský soud ve věci již jednou rozhodl, a to rozsudkem ze dne 27. 5. 2020, č. j. 22 A 4/2019-76, kterým žalobu zamítl. Tento rozsudek byl ke kasační stížnosti žalobce a) zrušen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 2. 2021, č. j. 9 As 164/2020-32, jehož závěry je krajský soud v dalším řízení podle § 110 odst. 4 s. ř. s. vázán. V citovaném rozsudku tento soud uvedl :

„Úprava účastenství v územním řízení akceptuje možnost přímého dotčení vlastnického práva vlastníků sousedních pozemků umístěním stavby na jiném pozemku [§ 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona] a v té souvislosti omezuje věcný rozsah námitek těchto účastníků na dotčení jejich vlastnického práva (§ 89 odst. 4 tamtéž). Stavební zákon tedy vychází z předpokladu, že umísťovaný stavební záměr bude mít vliv na okolí, do něž bude zasazen (k tomu srov.

rozsáhlou judikaturu NSS k otázce přímého dotčení, např. rozsudek ze dne 19. 6. 2009, č. j. 5 As 67/2008 - 111, č. 2029/2010 Sb. NSS). Může ovlivňovat též možnost realizace dalších záměrů, tedy předurčovat budoucí využití okolního území. Dokladem, že při rozhodování o umístění stavby je třeba vzít v potaz i možnost realizace budoucích záměrů, je např. § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), který ukládá umístěním stavby zachovat zastavitelnost (tedy možnost budoucího zastavění) sousedního pozemku. K prověření těchto dopadů může sloužit i územní studie.

Umístění souboru staveb způsobem předpokládaným územní studií tak může vést k tomu, že bude nezbytné realizovat i další záměry v území v podobě předpokládané touto studií nebo se od ní fakticky nebude možné libovolně odchýlit, ačkoli by to jinak umožňovala její nezávazná povaha. Takové účinky mohou v posuzované věci nastat i vůči pozemku ve spoluvlastnictví stěžovatele, přestože nyní umísťovaný záměr se nachází na sousedním pozemku, přičemž oba jsou součástí plochy řešené územní studií.

Námitky uplatněné během územního řízení směřujícího k vydání rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 stavebního zákona) nebo později během soudního přezkumu se mají týkat primárně konkrétního řešení umísťované stavby, jak naznačil výše citovaný rozsudek č. j. 5 As 66/2019 - 41. Nelze však zcela vyloučit, aby dotčený účastník řízení vznesl i námitky, které souvisejí s umísťovanou stavbou a týkají se dalších záměrů v území předpokládaných územní studií. A to v případě, že se jejich budoucí realizace stává umístěním této stavby nebo souboru staveb pravděpodobnou až jistou, přestože sama územní studie zůstává pouhým podkladem konkrétního územního rozhodnutí o umístění konkrétní stavby nebo souboru staveb a obecně není možné ji přezkoumat. Pokud by takové námitky byly zcela vyloučeny, neměl by totiž dotčený vlastník sousední nemovitosti, nyní v pozici účastníka územního řízení, jinou možnost domoci se soudní ochrany svých ústavně zaručených práv podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále též „Listiny“), a to přestože čl. 36 odst. 2, věta druhá, Listiny garantuje možnost soudní ochrany v případech zásahu do základních práv rozhodnutím orgánu veřejné správy. Stěžovatel se nemohl bránit přímo proti územní studii, neboť ta do jeho práv nezasáhla, a po pravomocném umístění daného záměru by již došlo k nastoupení účinků spojených s umístěním záměru, jehož se územní rozhodnutí týká. Tyto by následně bylo obtížné, ne-li nemožné zvrátit. Pokud územní plán stanovil společné regulativy pro plochu zahrnující pozemky více vlastníků, pak by mohlo mít umístění stavby na jedné části takového území vliv na možnost umístění budoucích staveb na jinou část území společně regulovaného územním plánem. Územní řízení o umístění nynějšího konkrétního stavebního záměru tudíž v takovém případě představuje jediné řízení, v němž se může dotčený vlastník účinně a včasné bránit.

Námitku tohoto druhu vznesl stěžovatel spolu s dalšími žalobci v řízení před krajským soudem. Namítali, že územní rozhodnutí maximalizuje zastavitelnost pozemku parc. č. X, jež bude následně kompenzována tím, že naopak na části jejich pozemku, spadající také do plochy OP-Z9, bude v II. etapě zbudován park. Touto námitkou se krajský soud měl věcně zabývat. Bez toho nemohl ověřit, zda jde o pouhé předjímání budoucího rozhodování v území, které nyní umísťovaný soubor staveb nijak nedeterminoval, a pak by přihlédnutí k dalšímu záměru předpokládanému v územní studii, tzn. parku na pozemku žalobců, nebylo namístě, neboť územní studie by upravovala toliko potenciální, ne ještě pravděpodobné nebo nezbytné řešení. Nebo zda jde o případ, kdy má umístění souboru staveb bezprostřední dopad na vlastnická práva stěžovatele tím, že determinuje možnosti budoucího využití jím spoluvlastněného

pozemku, a to způsobem předvídaným územní studií. Žalobní námitka stěžovatele tak mohla vyhovovat požadavkům § 89 odst. 4 stavebního zákona, neboť potenciálně mířila k ochraně vlastnického práva žalobců dotčeného umístěním stavby.

Krajský soud naproti tomu v bodě 11 rozsudku uvedl tři důvody, proč dotčení vlastnického práva žalobců vyloučil: územní studie představuje pouze možné řešení daného problému; územní studie se pozemku žalobců vůbec nedotýká, řeší jen I. etapu; a není možné přihlídnout k budoucímu zásahu do práv žalobců, kteří v době rozhodování správních orgánů žádný stavební záměr nerealizovali. Žádný z nich podle NSS neobstojí.

Co se týče povahy územní studie, věnoval se jí NSS obsáhle výše, nyní proto postačí shrnout, že v situaci, kdy byl soubor staveb územním rozhodnutím umístěn podle návrhu územní studie, bylo relevantní ověřit, jaké z tohoto umístění stavby plynou důsledky, a to i vzhledem k dalším záměrům předpokládaným územní studií, jako je umístění parku na pozemek ve spoluvlastnictví stěžovatele.

Nesprávný je i skutkový závěr krajského soudu, že se územní studie vůbec nedotýkala pozemku ve spoluvlastnictví stěžovatele, protože řešila jen části plochy OP-Z9 spadající do I. etapy. Takový závěr přehlíží, že územní plán požadoval pořídit územní studii k celé ploše označené jako OP-Z9, a to do čtyř let od nabytí účinnosti územního plánu města Opavy (s. 92 textové části územního plánu) s tím, že řešena bude „zejména dopravní obsluha uvnitř ploch, podrobnější podmínky prostorového uspořádání, případně umístění veřejného prostranství, technická infrastruktura apod.“ (s. 90 textové části územního plánu). Není sporu o tom, že pozemek parc. č. X z velké části do plochy OP-Z9 spadal, takže se ho musí týkat, měla-li územní studie OP-Z9 naplnit podmínku územního plánu. To, že skutečně byla řešena celá plocha OP-Z9 včetně pozemku žalobců, dále vyplývá ze schválené podoby územní studie OP-Z9. NSS odkazuje na komplexní urbanistický návrh, který graficky vymezuje „hranici řešeného území“ (dle legendy výkresu) tak, že zahrnuje i většinu pozemku parc. č. X, tedy pozemek ve spoluvlastnictví stěžovatele. Konečně tomu odpovídá i textová část územní studie, která „etapizuje“ výstavbu v dané lokalitě do I. etapy a II. etapy, kam řadí pozemek stěžovatele. Je pravda, že územní studie stanoví „podrobnější podmínky prostorového uspořádání“ mnohem podrobněji pro části plochy (v územní studii označeno jako „zóny“) spadající do I. etapy (zóny A, B, C, D) než do II. etapy (zóny E, F, G, H, I). To je však dáno tím, že I. etapa využila existující projektové dokumentace k záměru výstavby bytových domů, jež představují soubor staveb umístěný územním rozhodnutím. Nejde tedy o důkaz toho, že by II. etapa nebyla územní studií vůbec řešena.

Není ani pravda, že by nebylo možné přihlížet k budoucímu zastavění sousedního pozemku (pro příklad srov. i rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 14. 8. 2019, č. j. 45 A 127/2016 - 116). Zastavění pozemku ve spoluvlastnictví stěžovatele předpokládá územní plán zařazením mezi „plochy bydlení hromadného“. Se zohledněním budoucí zastavitelnosti počítá vyhláška č. 501/2006 Sb., jak bylo uvedeno výše. Umístění stavby územním rozhodnutím také samozřejmě musí být v souladu s územním plánem. Proto umístění jednoho záměru nemá vést k tomu, že by jiný pozemek přestal být v budoucnu využitelný k účelu stanovenému územním plánem, přestože dosud nebyl realizován.

NSS také připomíná, že stěžovatel a další žalobci zástavbu svého pozemku fakticky dlouhodobě připravují, což dosvědčili krajskému soudu korespondencí týkající se jejich snahy koordinovat své záměry s připravovanou územní studií. Nelze tedy hovořit o jejich hypotetickém budoucím

dotčení, neboť svůj stavební záměr již připravují a nyní přezkoumávané územní rozhodnutí může ovlivnit jeho realizovatelnost.

Zdůvodnění tím, že stěžovatel ani ostatní žalobci zastavění pozemku dosud nerealizují, proto neobstojí ani ve vztahu k námitce, že umístění budovy SO-09 při hranici pozemku parc. č. X a parc. č. X vede k omezení zastavitelnosti pozemku parc. č. X, protože kvůli výšce této budovy a vzdálenosti od hranice pozemků musí dojít k posunu hranice zastavitelnosti pozemku parc. č. X do vzdálenosti až 13,25 m od společné hranice pozemků (podle § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Krajskému soudu se tedy nepodařilo zdůvodnit, proč je vyloučeno, aby bylo stěžovatelovo vlastnické právo zasaženo územním rozhodnutím, jež převzalo řešení územní studie OP-Z9 ohledně umístěvaného souboru staveb. Jeho úvaha se zakládala na nesprávném právním názoru i nesprávně zhodnoceném skutkovém stavu, a proto byly důvodné stěžovatelovy námitky podle § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. Krajský soud je povinen se v dalším řízení zabývat tím, zda umístěním stavby dojde k nepřiměřenému dotčení vlastnického práva stěžovatele.

Nejvyšší správní soud již nyní předepisuje, že takové dotčení by shledal též v tom, pokud by územní rozhodnutí vycházelo z takového návrhu územní studie na využití pozemků tvořících plochu OP-Z9, že by z plánovaného celkového využití plochy pro hromadné bydlení těžili vlastníci jednotlivých pozemků zcela disproportionálním způsobem, přestože by takové řešení respektovalo přípustné způsoby využití stanovené územním plánem pro danou plochu.

V daném případě byla plocha OP-Z9 v územním plánu vymezena jako plocha bydlení hromadného, jež jako hlavní způsoby využití připouští „bytové domy, bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy); veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť“ (s. 60 textové části územního plánu). V souladu s územním plánem tedy je, pokud budou pozemky na dané ploše zastavěny bytovými domy i pokud na těchto pozemcích vznikne zeleň (park). To se týká i pozemku parc. č. X ve spoluvlastnictví stěžovatele, který je nyní evidován v katastru nemovitostí jako orná půda. Nelze však odhlédnout od toho, že zvolení prvního či druhého způsobu využití, byť jsou oba v souladu s územním plánem, má zcela zásadní dopady na budoucí možnost, aby vlastník zhodnotil svůj pozemek. Zatímco v případě, že půjde o část plochy určenou přímo k zastavění bytovými domy, půjde o stavební pozemek se značnou hodnotou (v závislosti na parametrech lokality a dalších faktorech), ve druhém případě lze předvídat, že se efekt zvýšení hodnoty pozemku nedostaví.

Nejvyšší správní soud si je vědom, že ve své předchozí judikatuře přistupoval zdrženlivě k hodnocení soukromoprávní námitky snížení ceny pozemku (případně sousední stavby) umístěním stavebního záměru na sousedním pozemku, přičemž připustil její přezkum jen z hlediska souladu stavebního záměru s územním plánem. Jak plyne z rozsudků ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 - 145, nebo ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017 - 29, pokud by stavební záměr vyhovující parametrům stanoveným územním plánem snižoval hodnotu sousední nemovitosti, měl se její vlastník bránit námitkami již v procesu pořízení územního plánu, který takové využití připustil. Vzhledem k projednávanému případu však NSS musí opět připomenout, že taková možnost u stěžovatele logicky nepřipadala v úvahu, neboť územní plán hodnotu jeho pozemku navrženým způsobem využití naopak umožňoval zvýšit.

Proto má NSS v daném kontextu za to, že územní rozhodnutí mohlo z územní studie vycházet za podmínky, že navrhla takové řešení plochy OP-Z9, které představovalo vhodné řešení území z hlediska urbanistického a z dalších odborných hledisek a zároveň zachovávalo přiměřenou rovnováhu oprávněných zájmů vlastníků pozemků v dotčené ploše. Řešení, které by vedlo k maximalizaci zastavění, a tím i k maximálnímu zhodnocení u pozemků některých vlastníků, ale které by zároveň vedlo k zásadnímu snížení zastavitelnosti pozemku jiného vlastníka, a tím ke zjevně nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnických práv, by bylo nepřípustné. Tomuto vlastníku by totiž ukládalo nést náklady zhodnocení pozemku jiného vlastníka tím, že se jeho vlastní budoucí možnost zhodnocení pozemku zmenší nebo ztratí. A to přesto, že oba vlastníci mohli odvozovat své stejně opodstatněné očekávání zhodnocení pozemku z téže skutečnosti, totiž z navrženého využití plochy podle územního plánu. Vedle vyloučení zhodnocení je však zásahem do vlastnického práva už to, pokud je vlastník sousedního pozemku omezen v možných způsobech využití svého pozemku, přičemž právě rozhodování o umístění stavby na sousedním pozemku je jeho jedinou možností, kdy se proti takovému důsledku umístění stavby podle návrhu územní studie může účinně bránit.

Navzdory řečenému si je NSS vědom, že konkrétní situace v území obvykle nepřipouští „matematickou rovnost“ využití dotčených pozemků. Nelze tedy např. očekávat, že v rámci jedné plochy bude územní studie předvídat u všech pozemků zastavitelnost určitého podílu z plochy pozemku; takové řešení by nemuselo být ani možné, ani funkční. Ostatně územní studie ani nemusí být natolik podrobná, aby takové vyčíslení bylo vůbec možné. Výše uvedené tedy není možné aplikovat mechanicky a soudní přezkum by se měl omezit na zásah jen v těch situacích, kdy je zřejmé, že dané řešení je zjevně nepřiměřené.

Pakliže by tedy krajský soud dospěl k závěru, že umístění plochy zeleně na pozemku ve spoluvlastnictví stěžovatele není vzhledem k umístění souboru staveb hypotetické, ale naopak se v jeho důsledku jeví jako pravděpodobné, musí se zabývat i otázkou, zda takové umístění souboru staveb nevede ke zjevně nepřiměřené nerovnováze v naplnění oprávněných zájmů dotčených vlastníků pozemků, mezi nimi i stěžovatele. NSS zdůrazňuje, že v tomto rozhodnutí nepředjímá odpověď krajského soudu ani na jednu z těchto otázek. Protože však shledal důvody, na nichž krajský soud svůj rozsudek založil, jako nesprávné, zavázal jej k tomu, aby se těmito otázkami v dalším řízení zabýval. Stejně tak se krajský soud musí zabývat související otázkou, zda dotčení práv stěžovatele nepředstavuje už umístění domu SO-09 blízko při společné hranici pozemků.“

Zjištění z obsahu správních spisů

7. Ze spisu správních orgánů krajský soud zjistil, že dne 11. 12. 2017 vydalo Zastupitelstvo statutárního města Opava územní plán, který nabyl účinnosti dne 2. 1. 2018. Tento územní plán vymezuje mj. plochu OP-Z9, která zasahuje na pozemek parc. č. X, který je ve vlastnictví společnosti KP REAL SOLICITATION s.r.o. a z větší části též pozemek parc. č. X, který je v podílovém spoluvlastnictví žalobců a pana J. D. Plocha OP-Z9 je v územním plánu vymezena co do využití jako plocha bydlení hromadného. Podle územního plánu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie mj. na ploše OP-Z9. Územní studie OP-Z9 byla zpracována dne 16. 4. 2018 a dne 25. 4. 2018 publikována. Uvedená studie rozděluje plochu OP-Z9 na dvě etapy. Do I. etapy náleží mj. pozemek parc. č. X, do II. etapy pak mj. pozemek žalobců. Územní studie OP-Z9 do II. etapy na část pozemku žalobců zasazuje park, z větší části pak pozemky staveb

pro bydlení a občanskou vybavenost. Územním rozhodnutím ze dne 11. 7. 2018, č. j. MMOP 82262/2018, sp. zn. VYST/22821/2017/JaM vydaným Magistrátem města Opava, odborem výstavby bylo rozhodnuto podle § 79 a § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, o umístění stavby nazvané „*Novostavba bytových domů a související infrastruktury*“. Tímto rozhodnutím byly umístěny mj. bytové domy SO-01 až SO-09 na pozemek parc. č. X, který se nachází v I. etapě, jak je vymezena územní studií OP-Z9. Bytový dům OP-09 byl umístěn ve vzdálenosti 2,325 m od společné hranice s pozemkem žalobců. Žalovaní v průběhu územního řízení podali námitky, které se částečně překrývaly s nyní uplatněnými žalobními body. Tyto námitky nebyly orgánem územního plánování shledány jako důvodné. Proti územnímu rozhodnutí o umístění stavby brojili žalobci odvoláním, ve kterém uplatnili mj. totožné námitky jako nyní v žalobě. Žalovaný odvolání žalobců zamítl a rozhodnutí správního orgánu prvního stupně potvrdil svým rozhodnutím, proti kterému nyní žalobci brojí. Žalovaný v zásadě v odvolání uvedl, že předmětem řízení nebyl park, který byl navržen v územní studii OP-Z9 na pozemku žalobců. Žalovaný uvedl, že územní studie nikterak nepodmiňuje realizaci záměrů v I. etapě plochy OP-Z9 s realizací II. etapy. Žalovaný tak dospěl k závěru, že námitky žalobců směřovaly mimo přípustný rozsah vymezený § 89 stavebního zákona.

Posouzení věci krajským soudem

8. 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 je důvodná. Ve věci přitom rozhodl bez nařízení jednání v souladu s § 51 s. ř. s.
9. Soud, vycházející ze závazného právního názoru Nejvyššího správního soudu, především dospěl k závěru, že byl nesprávný a tudíž nezákonný závěr žalovaného, že námitky žalobců uplatněné v průběhu správního řízení byly uplatněny mimo rámec stanovený zákonem (viz str. 15 poslední odstavec napadeného rozhodnutí) a že stavební úřad jednal nadstandardně, pokud se s jejich námitkami přesto vypořádal. Nesprávný je i závěr žalovaného, že „*park není předmětem tohoto územního řízení*“.
10. Krajský soud zdůrazňuje argumentaci Nejvyššího správního soudu v bodě [25] kasačního rozsudku a dodává, že z obsahu dokumentace obsažené ve spise, jakož i samotné územní studie, při zohlednění faktu proběhlé realizace stavebních záměrů v rámci tzv. I. etapy řešené územní studií, se jeví jako vysoce pravděpodobné umístění zeleně (parku) na části pozemku žalobců, neboť lze předpokládat právě umístěním zeleně kompenzaci maximální zastavitelnosti pozemku parc. č. X. Za uvedené situace tudíž nelze vyloučit námitky žalobců směřující do realizace stavebních záměrů na uvedeném pozemku, neboť žalobci postrádají jinou možnost obrany svých práv; jak výstižně zdůraznil Nejvyšší správní soud, územní řízení o umístění nynějšího konkrétního stavebního záměru v takovém případě představuje jediné řízení, v němž se může dotčený vlastník účinně a včas bránit.
11. Již z toho, že lze důvodně předpokládat umístění zeleně na část pozemku žalobců oproti realizaci maximální zastavitelnosti pozemku sousedního v I. etapě výstavby, je možné učinit jednoznačný závěr o tom, že umístěním projednávaného záměru dojde k zásadnímu dotčení vlastnických práv žalobců, neboť řešení předpokládané předmětnou územní studií

je z hlediska možnosti využití pozemků ve vlastnictví žalobců a vlastníků pozemků sousedních disproporční. Tím dochází také k zásadnímu dopadu na možnost zhodnocení pozemků ve vlastnictví žalobců.

12. Z uvedeného je zřejmé, že napadené rozhodnutí nemůže z důvodu nesprávného právního posouzení věci, zejména v otázce rozsahu přípustných námitek žalobců a z toho se odvíjejícího jejich vypořádání, obstát.
13. Za této situace se pro nadbytečnost krajský soud hlouběji nezabýval otázkou, zda dotčení práv žalobců představuje již umístění stavebního záměru blízko u společné hranice pozemků, neboť dotčení práv žalobců vyplývá ze samotného stavebního záměru umístěného rozhodnutím stavebního úřadu. Bude totiž na žalovaném, aby se uvedenou otázkou, jakož i ostatními námitkami žalobců, v dalším řízení věcně zabýval.

Závěr a náklady řízení

14. Krajský soud proto ze všech uvedených důvodů napadené rozhodnutí pro nezákonnost podle § 78 odst. 1, 4 s. ř. s. zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení, ve kterém tento bude vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku ve smyslu § 78 odst. 5 s. ř. s..
15. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobci byli v řízení úspěšní a mají tak právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 15 000 Kč a za kasační stížnost žalobce a) ve výši 5 000 Kč a dále z náhrady právního zastoupení. Náhrada za právní zastoupení je složena z náhrady za zastoupení žalobců v řízení před krajským soudem včetně náhrady za cestovné zástupce žalobce k ústnímu jednání dne 27. 5. 2020 a náhrady za právní zastoupení žalobce a) v řízení o kasační stížnosti. Odměna za zastoupení žalobců v řízení před krajským soudem činí 37 200 Kč za 3 úkony právní služby (příprava a převzetí věci, sepsí žaloby a účast u ústního jednání), tj. 12 400 Kč (5 x 2 480 Kč) za 1 úkon právní služby ve smyslu § 7, § 9 odst. 4 a § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „AT“). Náhrada cestovného činí částku 4 542,70 Kč, tj. náhrada za ujeté kilometry za cestu zástupce žalobce z Benešova do Ostravy a zpět (celkem 696,6 km) ve výši 2 925,70 Kč podle § 1 písm. b) vyhl. č. 348/2019 Sb. a náhrada za použité PHM ve výši 1 617 Kč [tj. 31,80 Kč podle § 4 písm. c) vyhl. č. 348/2019 Sb. x 696 km x 7,3 l x 0,01]. V řízení o kasační stížnosti učinil zástupce žalobce a) pouze jediný honorovatelný úkon, tj. odměna činí částku 3 100 Kč ve smyslu § 7, § 9 odst. 4 AT. Zároveň soud přiznal zástupci žalobce režijní paušál za celkem 4 úkony právní služby ve výši 1 200 Kč, tj. 4 x 300 Kč podle § 13 odst. 4 AT. Celkem tedy náhrada nákladů řízení, které je žalovaný povinen žalobcům k rukám jejich právního zástupce zaplatit, činí částku 66 042,70 Kč. Vzhledem k odlišné úpravě s. ř. s. a o. s. ř., týkající se nabytí právní moci rozhodnutí (srov. § 54 odst. 5 s. ř. s., § 159, § 160 odst. 1 o. s. ř.), uložil soud žalovanému povinnost zaplatit náhradu nákladů řízení ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku.
16. O náhradě nákladů osob zúčastněných na řízení krajský soud rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s.

Poučení:

[Zadejte text.]

Proti tomuto rozsudku **je přípustná** kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu. Nepřípustná je taková kasační stížnost, na níž dopadají výluky z přípustnosti stanovené v § 104 s. ř. s.

Nesplní-li povinný, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může si oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Ostrava 6. května 2021

JUDr. Monika Javorová, v. r.

předsedkyně senátu