



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jaroslava Škopka a soudců Mgr. Jana Šmakala a JUDr. Ondřeje Szalonnáse ve věci

žalobce: **O. H.**
zastoupený advokátem Mgr. Marianem Francem,
sídlem Škroupova 796/10, Plzeň,

proti
žalovanému: **Krajský úřad Plzeňského kraje,**
sídlem Škroupova 1760/18, Plzeň,

za účasti osob 1. J. K.,
zúčastněných na řízení: 2. Š. K.,
oba zastoupeni advokátem Mgr. Jiřím Maškem,
sídlem Lochotínská 1108/18, Plzeň,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného č. j. PK-RR/1697/21 ze dne 7. 7. 2021,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Řízení před správními orgány

1. Žalovaný rozhodnutím č. j. PK-RR/1697/21 ze dne 7. 7. 2021 zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Nýrsko, stavebního úřadu a odboru životního prostředí a silničního hospodářství (dále jen „stavební úřad“) č. j. MÚ/10/117/21 ze dne 22. 2. 2021. Stavební úřad v uvedeném rozhodnutí schválil stavební záměr novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. X. v k. ú. H. n. Š.
2. V odvolání žalobce namítl, že se stavební úřad nikterak nevypořádal s jeho námitkami týkající se předstíraného účelu stavby, nedostatku parkovacích míst, potřeb pitné vody a likvidací odpadních vod. Stavební úřad se pouze spokojil s formálním splněním těchto podmínek, aniž by zkoumal stavební záměr do větší hloubky. Tím nedošlo k řádnému posouzení stavebního záměru dle § 94o stavebního zákona.
3. Krajský úřad Plzeňského kraje dovodil, že námitky žalobce směřovaly proti závaznému stanovisku Městského úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování č. j. ŽP/1164/20/Ks ze dne 21. 2. 2020. Tímto stanoviskem městský úřad konstatoval soulad stavebního záměru s územním plánem. Stavební úřad byl tímto i dalšími závaznými stanovisky v průběhu řízení vázán a nepříslušela mu jejich změna, jelikož to bylo zcela mimo jeho kompetence. Následně tedy postupoval v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu a vyžádal si potvrzení či změnu závazného stanovisko od správního orgánu nadřízeného městskému úřadu. Ten žádný nesoulad v závazném stanovisku neshledal, a tudíž ho potvrdil. Krajskému úřadu nepříslušelo posuzovat výše vyžádané stanovisko z hlediska jeho odborné stránky ve smyslu jeho správnosti. Byl omezen pouze na přezkum dle zákonných požadavků. V tomto ohledu neshledal žádné pochybení správního orgánu. S námitkami se krajský úřad v napadeném rozhodnutí vypořádal.

II. Řízení před soudem

4. Proti tomuto rozhodnutí žalobce brojil žalobou. Namítl, že se žalovaný dostatečně nevypořádal s námitkami, které uvedl v rámci odvolacího řízení. V žalobních námitkách žalobce v zásadě převzal argumentaci ze svého odvolání. Hlavní žalobní námitkou byl předstíraný účel stavby. Po dokončení bude dle žalobce stavba užívána pro zcela jiný účel, a to konkrétně jako apartmánový dům. Žalovaný se dostatečně nevypořádal s posouzením, zda budoucí účel stavby bude skutečně ten, který byl stavebníky tvrzen. Spokojil se pouze s formálním splněním podmínek a odhlížel od faktického budoucího účelu stavby. Žalobce podotkl, že byl dle žalovaného stížen povinností předložit důkazy ke svému tvrzení a prokázat, že k něčemu takovému dojde. K tomu uvedl, že nelze dokazovat něco, co teprve nastane v budoucnu. Nebylo tedy v jeho silách, něco takového prokázat.
5. Žalovaný s tvrzeními žalobce zcela nesouhlasil. V napadeném rozhodnutí se již řádně námitkami žalobce zabýval, přičemž uvedl, na základě jakých podkladů bylo v dané věci rozhodováno. Uvedl i podrobný popis stavby, z něhož bylo zřejmé, že splňuje parametry rodinného domu a obecné požadavky na výstavbu. Předmětem řízení byla žádost o povolení stavebního záměru. Z té žalovaný i stavební úřad vycházeli a tu projednali. Žalobce pouze bezdůvodně namítl předstíraný účel stavby, aniž by jakkoliv své tvrzení doložil. Případné budoucí užívání stavby v rozporu s jejím účelem nebyl následek, který by vzešel z napadeného rozhodnutí. Nesouhlasný postoj žalobce k napadenému rozhodnutí sám o sobě nemohl založit jeho nezákonnost.

6. Žalobce dále zaslal soudu snímek elektronické konverzace týkající se údajné komunikace mezi stavebníkem a potenciálním kupcem tohoto pozemku. V tomto snímku byly zmíněny nabídky investorů na realizaci penzionu. Žalovaný zcela odmítl, že by tento snímek šlo považovat za důkaz o budoucích úmyslech stavebníka.
7. Osoby zúčastněné na řízení se k žalobě nevyjádřily.

III. Posouzení věci

8. Žaloba není důvodná. Podstatu věci představuje přesvědčení žalobce, že stavební záměr osob zúčastněných na řízení nebude fakticky rodinným domem, ale penzionem, který území zatíží v nepřijatelné míře. Touto a souvisejícími námitkami žalobce se správní orgány dostatečně zabývaly a ve věci nerozhodovaly přespříliš formálně. Jiné využití stavby než jako rodinného domu nebylo v řízení nijak zjištěno a stavba jako rodinný dům splňuje všechny potřebné podmínky.
9. Obavě žalobce z jiného využití stavby lze sice rozumět, ale ve správním řízení nebylo nijak zjištěno (a nad rámec prostých úvah ani prokazováno). Za toho stavu stavební úřad naráží na meze toho, co lze nyní po právu řešit. Pokud by osoby zúčastněné na řízení později skutečně fakticky stavbu využívaly v rozporu s tím, co bylo povoleno, správní orgány žalobce dostatečně informovaly o tom, jak právní kroky je možné učinit.
10. V daném případě se jednalo o žádost o vydání společného povolení ke stavbě rodinného domu na pozemku parc. č. X. v k. ú. H. n. Š., kterou podaly osoby zúčastněné na řízení.
11. Žalobce byl účastníkem společného územního a stavebního řízení, neboť je vlastníkem sousedního pozemku. V rámci tohoto řízení uplatnil podle § 94n odst. 3 stavebního zákona řadu námitek, které byl stavební úřad povinen posoudit. K tomu dle žalobce však nedošlo, a proto podal odvolání ke krajskému úřadu, kterému nebylo vyhověno. Své námitky zrekapituloval v žalobě, přičemž soud je pro přehlednost rozdělil do několika kategorií: (1) soulad stavebního záměru s územním plánem, (2) využití přístupové komunikace, (3) odvádění odpadních vod, (4) zajištění zdroje pitné a užitkové vody, povolení k nakládání s vodami a (5) zajištění elektrické energie.
12. Stavební úřad ve společném řízení posuzuje stavební záměr podle § 94o stavebního zákona, tedy i se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů. Ty v daném případě žalovaný musel zohlednit, neboť námitky žalobce směřovaly vůči nim.
13. Protože se správní orgány argumentací žalobce podrobně vypořádaly a argumentace vznesená v žalobě se nijak zásadně neodlišuje (žalobce ostatně odkázal na svou argumentaci ve správním řízení), odkazuje soud v podrobnostech na úvahy napadených rozhodnutí. Nad jejich rámec uvádí:

III. 1) Soulad stavebního záměru s územním plánem

14. Žalobce zejména namítl, že stavební záměr zjevně překročil limity území dané územním plánem. Dle jeho názoru šlo jednoduše dovodit, že projektová dokumentace rodinného domu byla navržena až pro 24 osob, čímž by došlo ke zjevnému překročení limitů daných územním plánem.
15. Soulad stavebního záměru s územním plánem byl v řízení potvrzen závazným stanoviskem Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, oddělení územního

plánování č. j. PK-PR/1708/21 ze dne 11. 3. 2021. Jelikož závazné stanovisko krajského úřadu bylo závazným podkladem napadeného rozhodnutí a zároveň vůči němu směřovaly námitky žalobce, soud postupoval podle § 75 odst. 2 soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“) a spolu s napadeným rozhodnutím ho přezkoumal.

16. Krajský úřad posoudil stavební záměr s územním plánem (konkrétně na straně 5 závazného stanoviska), přičemž konstatoval, že pozemek se nachází v zastavitelné ploše Z30. Minimální výměra nových pozemků byla povolena o rozloze 1 000 m², přičemž zastavění pozemku nesmělo přesáhnout 20 % své rozlohy. Pozemek dle předložených podkladů měl 1 531 m² a počítal se zastavěním pozemku o rozloze 300 m². Maximální možná výměra zastavění pozemku dle územního plánu činila 306,2 m². Územní plán byl tedy dodržen.
17. Územní plán počítal s obsazením zastavitelné plochy Z30 dvěma rodinnými domy a maximálně osmi osobami. Dle žalobce nešlo tuto skutečnost ignorovat a správní orgány jí obešly tím, že takto vymezené limity nebyly ve výrokové části územního plánu. Soud této argumentaci žalobce nepřisvědčil, neboť tuto námitku žalobce uvedl již v rámci společného řízení a stavební úřad se s ní vypořádal. Poukázal na vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která uvádí, že rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty. Maximální obsazenost osmi osob se nacházela v odůvodnění územního plánu a týkala se bilancí potřeb pitné vody, produkce odpadních vod a elektrické energie dle jednotlivých zastavitelných ploch. Stavebníci nicméně předložili závazná rozhodnutí a stanoviska dotčených orgánů, které obsazenost dvanácti lidí povolovaly.
18. Územní plán, jakožto opatření obecné povahy, obsahoval výrokovou část a odůvodnění. Součástí územního plánu byla jeho textová a grafická část, která byla obsažena jak ve výrokové části, tak v jeho odůvodnění. Závazné podmínky pro využití území obsahovala výroková část územního plánu. Samotné odůvodnění poté rozvedlo důvody, kterými se pořizovatel při zpracovávání územního plánu řídil. Dále tedy osvětlovalo, proč byla daná regulace pro území zvolena. Samotné odůvodnění bez návaznosti na příslušnou část územního plánu (textovou či grafickou část) tedy nemůže ovlivňovat regulaci daného území, ani být určujícím podkladem pro řízení, v nichž se z úpravy územního plánu vychází (srov. rozsudek KS v Praze č. j. 50 A 8/2017-73 ze dne 13. 9. 2017).
19. Jak uvedl stavební úřad na str. 6–7 svého rozhodnutí, údajné limity zmíněné žalobcem se nacházely v odůvodnění územního plánu, ne v jeho závazné výrokové části. Jde tedy spíše o východiska, na nichž jsou některé části regulace územního plánu postaveny, nikoliv však závazně určené limity. Jejich údajné porušení tak nemůže mít bezprostřední vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
20. Žalovaný zároveň předložil podklady od oprávněných orgánů, které obsazenost rodinného domu dvanácti osobami v souladu s ochranou veřejných zájmů povolovaly. Za tohoto stavu soud neshledal, že by jak ze strany stavebního úřadu či žalovaného došlo k jakémukoliv pochybení.

III. 2) Využití přístupové komunikace

21. Žalobce dále namítl, že zatížení přístupové komunikace a celkové zatížení území pohybem osob dozná takových změn, které povede k překročení limitů daných územním plánem.
22. Stavební záměr byl v souladu s územním plánem, což bylo odůvodněno výše. Překročením

limitů daných územním plánem, které nyní tvrdil žalobce, se proto soud již blíže nezabýval.

23. Vazba na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu byla vyřešena v rámci společného řízení. Z napadeného rozhodnutí vyplynulo, že napojení pozemku na sousední místní komunikaci parc. č. XA bylo schváleno stanoviskem Obecního úřadu Hamry (dále jen „silniční správní úřad“) č. j. 817/20 ze dne 15. 12. 2020. Parkování bylo vyřešeno na pozemku stavebníků. Dle projektové dokumentace na něm byla vymezena tři parkovací stání. K tomu žalovaný poukázal na vyhlášku o obecných požadavcích na využívání území, přičemž podle § 20 odst. 5 písm. a) zmíněné vyhlášky se stavební pozemek vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných. Tato stání pak nemusela být stavebně upravena.
24. Vazba na veřejnou dopravní infrastrukturu byla v rámci společného řízení vyřešena, též i parkovací stání. Soud s ohledem na výše uvedené neshledal, že by ze strany žalovaného došlo k pochybení při přezkumu námítky týkající se nadměrného zatížení přístupové komunikace.

III. 3) Odvádění odpadních vod

25. Žalobce dále své námítky směřoval k otázce napojení pozemku na inženýrské sítě, a to konkrétně k odvádění odpadních vod, k zajištění pitné, užitkové vody a elektrické energie. Žalobce se obával, že v návaznosti na překročení limitů území dané územním plánem, dojde k naplnění jímky na odpadní vody během jednoho týdne.
26. Samotná námitka byla blíže řešena žalovaným na str. 10 napadeného rozhodnutí. Odvádění odpadních bylo vyřešeno samonosnou plastovou jímkou o objemu 20 m³, přičemž jímka byla vypočtena pro tři byty a dvanáct lidí. Jímka byla schválena závazným stanoviskem Městského úřadu Klatovy, odboru životního prostředí (dále jen „vodoprávní úřad“) č. j. ŽP/2184/20/Šp ze dne 5. 3. 2020. Projektová dokumentace počítala s vyvážením jímky cca 22x za rok. Vodoprávní úřad zároveň upozornil stavebníky na jejich povinnost zneškodňovat odpadní vody a také na to, že vodoprávní úřad či Česká inspekce životního prostředí mohou požadovat doklady o odvozu odpadních vod za období posledních dvou let.
27. Žalovaný tedy v napadeném rozhodnutí na námitku žalobce reagoval, když rozvedl, jak bylo odvádění odpadních vod vyřešeno. Zároveň poukázal na povinnost stavebníků řádně zneškodňovat odpadní vody. Neopomenul ani žalobce informovat o tom, jaké kroky je možné učinit, pokud by stavebníci svou povinnost řádně neplnili (je na nich, aby i v zimních měsících při ztížené sjízdnosti pozemních komunikací odvoz zajistili).

III. 4) Zajištění zdroje pitné a užitkové vody, povolení k nakládání s vodami

28. Další námitka žalobce se týkala *možnosti zásobování pitnou vodou*. Ve vztahu k možnému přetížení daného území to dle žalobce byla námitka, kterou se měl stavební úřad zabývat. Ani zde soud nepřisvědčil žalobci.
29. Zajištění zdroje pitné a užitkové vody bylo vyřešeno nově vybudovaným vodním zdrojem, konkrétně vrtanou studnou na pozemku stavebníků. K vrtané studně bylo stavebníkům vydáno povolení k nakládání s podzemními vodami (k jejich odběru). Žalovaný v napadeném rozhodnutí odkázal na rozhodnutí vodoprávního úřadu č. j. ŽP/8854/20/Šp

ze dne 14. 9. 2020. Vodoprávní úřad v něm schválil stavební záměr vrtané studny a vydal výše uvedené povolení k nakládání s podzemními vodami.

III. 5) Zajištění elektrické energie

30. Soud neshledal důvodnou ani námitku žalobce ohledně elektrické energie. Žalobce namítl, že vlivem plné obsazenosti rodinného domu dojde k takovému zatížení daného území, s kterým v bodě inženýrských sítí týkajících se elektrické energie vůbec nebylo počítáno.
31. Napojení rodinného domu k elektrické energii bylo zajištěno zemním kabelem, a to ze stávajícího elektrického sloupku umístěného na pozemku stavebníků. K tomu stavebníci doložili uzavřenou smlouvu s ČEZ Distribuce, a. s. o dodávce elektrické energie. Připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě tedy bylo stavebníky zajištěno a v řízení doloženo.

III. 6) Předstíraný účel stavby a následný dozor

32. Dle žalobce se stavební úřad vyhýbal jakékoliv úvaze o možném komerčním využití povolované stavby. K tomu soud uvádí, že stavebnímu úřadu přísluší toliko, co mu ukládá zákon.
33. Stavební úřad musel posoudit, zda byl stavební záměr v souladu s požadavky dle § 94o stavebního zákona. Také musel ověřit účinky budoucího užívání stavby dle § 94o odst. 3 stavebního zákona, neboť v rámci společného řízení se stavba povolovala i umísťovala. Stavební záměr nesmí ohrožovat život a zdraví osob nebo zvířat, vlastníků či uživatelů sousedních nemovitostí ani životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech (srov. MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 611.) Pod účinky budoucího užívání stavby si tedy stavební úřad nemohl podřadit teoretické, avšak v řízení nijak nezjištěné komerční využívání stavby.
34. V rámci společného řízení a následně odvolacího řízení nebylo komerční využívání stavby zjištěno. Žalovaný postupoval při přezkumu rozhodnutí stavebního úřadu zcela v souladu se zákonem. Nemohl žádost stavebníků zamítnout pouze z důvodu, že žalobce tvrdil jiný účel užívání stavby, když ten nebyl v daném řízení prokázán. Žalovaný tedy postupoval správně, když odvolání žalobce zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.
35. V této souvislosti lze uvést, že povinnost zjistit stav věci leží především na správním orgánu, který však nemůže zjišťovat všechny možné a hypotetické varianty. Bylo tedy na žalobci, aby podle § 52 správního řádu označil důkazy na podporu svých tvrzení o jiném využití stavby.
36. Nastane-li situace, že stavebníci skutečně budou užívat stavbu k jinému účelu, než k tomu, ke kterému jsou dle společného povolení oprávněni. Stavební úřad by ze zákona měl zahájit přestupkové řízení. Stavební úřady totiž vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, zejména nad plněním povinností vyplývajících ze stavebního zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení. Dozorová činnost stavebního úřadu tedy po ukončení stavebního řízení stále pokračuje. V případě, že by stavba byla užívána k jinému účelu než tomu, který je vymezen ve vydaném společném povolení, jednal by dotýčný v rozporu se zákonem. Konkrétně v rozporu s § 126 odst. 1 stavebního zákona, neboť stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. Porušením tohoto ustanovení se dotýčný dopustí přestupku dle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a hrozí mu pokuta až ve výši 500 000 Kč. Na to byl žalobce žalovaným v napadaném rozhodnutí upozorněn.

37. Žalobce taktéž může podávat podněty ke stavebnímu úřadu, aby přestupkové řízení bylo zahájeno. Nelze tedy říci, že potenciální užívání stavby v rozporu se zákonem, nemůže být v budoucnu řešeno. V rámci nyní přezkoumávaného povolovacího řízení však komerční využívání stavby nebylo prokázáno.
38. S tím souvisí i odkaz žalobce na některé závazná stanoviska, která nepočítají se skutečným využitím stavby. Jak soud opakovaně uvedl výše, toto využití nebylo zjištěno, dotčené správní orgány ho tudíž nemohly a neměly nijak zohledňovat.

III. 7) Snímek týkající se údajné komunikace stavebníka a potenciálního kupce

39. V řízení před soudem žalobce doložil snímek (torza) elektronické komunikace týkající se údajné komunikace stavebníka a potenciálního kupce pozemku. Tento snímek soud nepovedl jako důkaz, neboť z něj zjevně nebylo možné zjistit nic na podporu tvrzení žalobce o záměru na pozemku vybudovat penzion a nikoliv rodinný dům: tato konverzace nebyla datována, ani nebyla uvedena jména adresáta či příjemce. Neobsahoval ostatně ani celé věty.
40. Ačkoliv se tento snímek k tvrzenému předstíranému účelu stavby mohl nějaký způsobem vztahovat, nebylo možné ho považovat za důkazní prostředek s vypovídací hodnotou o tom, že záměr stavebníků byl jiný, než jimi tvrzený.

IV. Závěr

41. Soud shledal, že se správní orgány s námitkami žalobce řádně vypořádaly a rozhodné právní otázky posoudily správně. Napadené rozhodnutí je tedy v souladu se zákonem. Z toho důvodu soud žalobu zamítl jako nedůvodnou (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
42. Žalobce neměl ve věci úspěch a úspěšnému žalovanému nevznikly náklady nad rámec běžné úřední činnosti. Žádný z účastníků tak nemá právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 1 věta první s. ř. s.).
43. Osobám zúčastněným na řízení o žalobě soud neuložil žádnou povinnost a neshledal ani důvod hodný zvláštního zřetele. Tyto osoby tak nemají právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost do dvou týdnů od jeho doručení u Nejvyššího správního soudu. Lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň 31. srpna 2022

Mgr. Jaroslav Škopek v.r.
předseda senátu

