



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Rutsche a soudkyň JUDr. Martiny Küchlerové Ph.D., a Mgr. Heleny Konečné ve věci

žalobců: a) P. V.
a b) A. V.
oba zastoupeni Mgr. Patrikem Personou, advokátem
se sídlem Bedřicha Smetany 1916, 688 01 Uherský Brod

proti
žalovanému: **Městský úřad Turnov**
se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

za účasti: P. V.

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. března 2021, sp. zn. SÚ/1551/21/HDR, č. j. SU/21/1585/HAI

takto:

- I. Rozhodnutí Městského úřadu Turnov ze dne 31. března 2021, sp. zn. SÚ/1551/21/HDR, č. j. SU/21/1585/HAI, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradu nákladů řízení částku 27 422 Kč k rukám zástupce žalobců, a to do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět sporu

1. Napadeným rozhodnutím vydal žalovaný (dále také jen „Stavební úřad“) dle § 106 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále také jen „Souhlas“): stavba pro bydlení podle § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, stavební úpravy garáže RD čp. XA (dále také jen „Stavba“ nebo „Stavební záměr“) na pozemku st. p. č. XB, XC. Stalo se tak na základě ohlášení Stavebního záměru, které dne 29. 3. 2021 u Stavebního úřadu podala osoba zúčastněná na řízení (dále také jen „Stavebník“). Dle Souhlasu stavebními úpravami půdního prostoru garáže vznikne relaxační prostor. Do střešního pláště budou osazeny tři pultové vikýře, bude provedeno propojení půdního prostoru s rodinným domem, zateplení střešního pláště, úprava konstrukce střešního pláště a změna střešní krytiny taškové na hladký plech. Bude provedena výměna výplní. Dle Souhlasu Stavebník k žádosti přiložil projektovou dokumentaci, písemné souhlasy majitelů sousedních pozemků a nemovitostí vyznačených na situačním výkresu, souhlas obce Modříšice a sdělení Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky ze dne 13. 3. 2021, č. j. SR/0577/LI/2021-2. Konečně Souhlas zavázal Stavebníka povinností ohlásit Stavebnímu úřadu dokončení Stavby a povinností zajistit, aby byly před započítím užívání Stavby povoleny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.
2. Krajský soud hned úvodem konstatuje, že všechny stavby a pozemky, jimiž se bude v tomto rozsudku zabývat, se nacházejí xx, z toho důvodu již soud nebude tento údaj u označení jednotlivých nemovitostí dále uvádět.
3. Krajský soud dále předesílá, že žalobu podal právní předchůdce (otec) žalobců, P. V. (dále také jen „Původní žalobce“), který v průběhu soudního řízení zemřel. Na základě usnesení Okresního soudu v Semilech ze dne 21. 6. 2022, č. j. 26 D 645/2021, Nd 223/2021, které nabylo právní moci 20. 7. 2022, se žalobci stali dědici zůstavitele, tedy jeho právními nástupci, přičemž k dotazu soudu sdělili, že hodlají vstoupit do procesních práv Původního žalobce a v řízení nadále pokračovat.

II. Obsah žaloby

4. Původní žalobce uvedl, že jako soused a bratr Stavebníka mu udělil dne 25. 3. 2021 souhlas k provedení Stavby (rekonstrukce garáže). Právě vzhledem k tomu, že se jednalo o bratra, Původní žalobce neověřoval pravdivost poskytnutých informací o rozsahu a způsobu provedení Stavby. Souhlas Původního žalobce byl vydán v dobré víře pouze k uvedené rekonstrukci budovy - garáže na par. č. st. XB a par. č. st. XC s tím, že dojde k vyřešení historicky vzniklých chyb zapsaných do katastru nemovitostí, přičemž nebyl seznámen s projektovou dokumentací.
5. Následně ovšem Stavebník Původnímu žalobci oznámil, že jeho skutečný stavební záměr směřuje daleko přes Stavební záměr uvedený v projektové dokumentaci, která je podkladem napadeného souhlasu se Stavbou. To si následně Původní žalobce ověřil nahlížením do spisu vedeného u Stavebního úřadu. Projekt je dle slov Stavebníka ze dne 25. 4. 2021 zamýšlen tak, že má být provedena demontáž Původním žalobcem postaveného plotu na zdi a demolice této zdi (na pozemku p. č. st. XD), kterou pokojně drží již přes 25 let a která je opěrnou zdí ve svahu zabraňující sesuvu půdy. Zeď s plotem

pak tvoří skutečnou hranici v terénu mezi dvorem Stavebníka na pozemku p. č. st. XD a zahradou žalobce, jejíž drtivá část leží na pozemcích p. č. XE a p. č. XCH, přičemž část pozemků p. č. st. XD a p. č. XF je tak v dlouhodobé držbě Původního žalobce a tvoří nedělitelnou součást jeho zahrady. Místo opěrné zdi má být dle Stavebníka vybudováno schodiště, které má být přistaveno na rekonstruovanou budovu na p. č. st. XB, za kterou má být na pozemku p. č. st. XD (resp. na části za zdí, kterou drží žalobce), p. č. XF a par. č. XE (přímo ve vlastnictví Původního žalobce) vybudován betonový prostor přiléhající k budově na p. č. st. XB a p. č. st. XC, který má být následně oddělen plotem.

6. Stavebním záměrem tak má být zasaženo nejen do držby Původního žalobce na části pozemků p. č. st. XD a p. č. XF, ale i do pozemku p. č. XE, který je ve vlastnictví Původního žalobce, jehož hranice s pozemkem p. č. XF je podle katastrální mapy cca 2,5 m vzdálena od budovy na pozemku p. č. st. XB a p. č. st. XC. Přesnost zobrazení katastrální hranice v této oblasti počítá s odchylkou 2,83 m, přičemž podle posledního zaměření hranic pozemků ze dne 17. 4. 2021 skutečná vzdálenost mezi hranicí pozemku p. č. XE od budovy na pozemku p. č. st. XB a p. č. st. XC je cca 80 cm, nikoli cca 2,5 m.
7. Stavební úřad však skutečnost, že polohová odchylka katastrální mapy (v přesnosti KV8) v této oblasti může dosahovat až 3 metrů, naprosto ignoroval a tedy ani nezkoumal, kde vede skutečná vlastnická hranice mezi pozemky. Přitom informace o odchylce katastrální hranice lze snadno zjistit přes webový portál katastru nemovitostí. V situačním výkresu není uvedena vzdálenost hranice Stavby od hranice sousedního pozemku, a to ani vzdálenost podle současné (nepřesné) katastrální mapy, která činí již zmíněných cca 2,5 m. Stavebník navíc dne 18. 5. 2021 uznal skutečný průběh vlastnické hranice mezi pozemky p. č. XF a p. č. XE, která vede cca 80 cm od hranice budovy na pozemcích p. č. st. XB a p. č. st. XG.
8. Stavba tak byla umístěna do vzdálenosti méně než 2 m od hranice pozemku, což byl Původní žalobce ochoten nadále tolerovat, méně už však okna, která podle Stavebního záměru mají být vybudována ve zdi budovy v bezprostřední blízkosti hranice pozemku p. č. XE, který vlastní Původní žalobce. Už jen existence původní stavby na pozemku par. č. st. XB a par. č. st. XC je v přímém rozporu s § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Co se týče plánu na vybudování oken, ten je opět v jasném rozporu s § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. O výjimku ve smyslu § 26 téže vyhlášky požádáno nebylo.
9. Udělený souhlas se Stavbou ze strany Původního žalobce, i pokud by nebyl vylákan uvedením v omyl, nezakládá právo Stavebníka stavět na hranici pozemku a navíc zasazovat do stěn okna. Z výše uvedených důvodů se Původní žalobce dovolával neplatnosti svého souhlasu ze dne 25. 3. 2021 na základě § 583 občanského zákoníku, neboť byl uveden v omyl. Souhlas by nikdy nevydal, pokud by věděl o skutečném rozsahu Stavebního záměru a o zásazích (ať již v podobě záborů půdy nebo ztráty soukromí z důvodu plánované instalace oken) do jeho vlastnictví pozemku p. č. XE nebo držby na pozemcích p. č. st. XD a p. č. XF, jejichž části z titulu vydržení považuje za své vlastnictví.
10. S ohledem na podobu situačního výkresu měl Stavební úřad provést šetření, jak daleko je být nepřesně zakreslená hranice pozemku p. č. XE od budovy na pozemcích p. č. st. XB

a XC nebo vyzvat Stavebníka, aby tento nedostatek odstranil a předmětnou vzdálenost nechal zakreslit.

11. Nad rámec toho Původní žalobce podotkl, že v projektové dokumentaci není vůbec řešeno, jak bude Stavební záměr realizován. Stavebník neobdržel souhlas např. k průchodu přes jeho pozemky za účelem převozu materiálů nebo techniky.
12. Projektová dokumentace dle Původního žalobce skýtá i další nedostatky. Bod B.8 (Zásady organizace výstavby), písm. d), e), f), g) zcela opomíjí vliv Stavebního záměru na:
 - demolovanou zeď s plotem, pod níž se nachází sklep, kterému v důsledku stavebních prací hrozí zhroucení;
 - skutečnost, že celá oblast se nachází ve svahu, který vykazuje nestabilitu,
 - existenci flory (stromy, keře) a dalších objektů (do země zapuštěný sušák na prádlo, podzemní kabely), jak na staveništi, tak na plánovaném záboru, které by musely být zlikvidovány, čímž by Původnímu žalobci hrozila vážná škoda,
 - skutečnost, že bezbariérový přístup na staveniště je možný pouze přes pozemky p. č. st. XH a p. č. XCH ve vlastnictví Původního žalobce a bez tohoto přístupu stavební záměr prakticky nepůjde realizovat.
13. Původní žalobce dále upozornil na to, že podle bodu IV. ohlášení Stavby změna dokončené stavby (nástavba, přístavba nebo stavební úpravy) se nenavrhuje z důvodu změny v užívání stavby, ale podle projektové dokumentace (část B.2) má být v podkroví zřízen „relaxační prostor“ a má být „provedeno propojení půdního prostoru s rodinným domem“, což zcela jednoznačně znamená změnu dokončené stavby z důvodu změny v užívání stavby, neboť stavba na pozemcích p. č. st. XB a p. č. st. XC je zapsána jako garáž, jejíž půdní prostor podle popisu v části B.2 projektové dokumentace zjevně užíván nebyl.
14. Dále v bodu VI. ohlášení (údaje o místě stavebního záměru) je jako dotčený pozemek uveden pouze pozemek p. č. st. XB, přitom situační náčrtek zjevně počítá s tím, že dotčen bude i pozemek p. č. st. XC; totéž je patrné i z projektové dokumentace (část B.1., písm. n). Naopak v projektové dokumentaci se v bodu B.8, písm. uvádí jako staveniště i pozemek par. č. st. XD.
15. Pokud podle projektové dokumentace mají být instalovány pultové vikýře s okny, jen těžko si lze dle Původního žalobce představit, že Stavební záměr může být realizován pouze na pozemcích rekonstruované stavby p. č. st. XB a XC, tj. „zevnitř“. Zopakoval, že Stavební záměr nelze realizovat bez zásahů minimálně na pozemku p. č. XF (který jako dotčený nebo zasažený pozemek není uveden ani v žádosti, ani v projektové dokumentaci), s velkou pravděpodobností ale i na jeho pozemku p. č. XE. Souhlas je tedy dle něho vydán rovněž v rozporu s § 24e odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
16. Původní žalobce dále upozornil na to, že bod VII. ohlášení Stavby dále nedostatečně identifikuje osobu stavbyvedoucího či osobu vykonávající stavební dozor a chybí příloha „písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby“ nebo „písemné prohlášení osoby vykonávající stavební dozor, že bude vykonávat stavební dozor“, což je v rozporu s § 18a ve spojení s body 5., 6. Přílohy, části B vyhlášky č. 503/2006 Sb. Zejména v bodu IV. ohlášení pak chybí základní údaje o stavebním záměru podle projektové dokumentace.

17. Závěr žaloby proto obsahoval návrh na zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení.

III. Obsah vyjádření žalovaného k žalobě

18. Ve vyjádření k žalobě Stavební úřad setrval na správnosti a zákonnosti vydaného Souhlasu. Podklady řízení byly dle něho úplné včetně písemných souhlasů majitelů sousedních pozemků a nemovitostí vyznačených na situačním výkrese. Jedná se o stavební úpravy garáže RD čp.XA, tedy o úpravy stávající stavby, která je zakreslena v mapách katastru nemovitostí, kde jsou zřejmé i hranice sousedních pozemků. Stavební úřad neměl důvodné pochybnosti o správnosti doložených podkladů. Stavba je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu a se závaznými stanovisky dotčených orgánů. Bude provedena v souladu s projektovou dokumentací, jakékoliv změny v provádění Stavby budou projednány na Stavebním úřadě.

IV. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

19. Osoba zúčastněná na řízení (Stavebník) uvedla, že je nepravdivé tvrzení, že část jejího pozemku p. č. st. XD by měla být v pokojné držbě Původního vlastníka. Totéž se týká i pozemku p. č. XF. K žádnému vydržení části těchto pozemků, o němž hovoří žaloba, tak nemohlo dojít. Přístup na staveniště tak má zajištěn. Stavebník se ohradil rovněž proti tomu, že by neměl dodržovat předmětný Souhlas v jeho rozsahu.

V. Replika žalobců

20. Žalobci v podání ze dne 30. 11. 2022 shrnuli žalobní námítky a podstatu jejich argumentace. Jednalo se v podstatě o zopakování obsahu žalobních námitek.
21. Znovu uvedli, že byl schválen Stavební záměr, který je v rozporu s § 25 odst. 5 až 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť Stavba (navíc obsahující okna) má být umístěna do 2 metrů od hranice sousedního pozemku. Stavební zákon ve smyslu § 2 odst. 4, odst. 5 písm. c) považuje za stavbu i změnu dokončené stavby. Odstupové vzdálenosti tedy platí i pro změnu dokončené stavby postavené ještě před účinností uvedené vyhlášky.
22. Upozornili na to, že nejpozději Stavebním záměrem (pokud se tak nestalo již v 90. letech, kdy byla postavena garáž) dochází ke spojení stavby na pozemcích p. č. st. XB a p. č. st. XC s rodinným domem Stavebníka na pozemku p. č. st. XD, čímž vzniká jediná stavba určená primárně pro bydlení. Dochází tedy ke změně stavby garáže na rodinný dům, neboť podle projektové dokumentace má dojít k výměně vrat za okna a dveře, ve 2. NP mají být instalována okna a má být propojen půdní prostor s rodinným domem Stavebníka.
23. Dle žalobců tedy bylo řízení postiženo vadami, pro které by napadené rozhodnutí mělo být zrušeno dle § 76 s. ř. s.
24. Stavební úřad totiž vydal Souhlas na základě:
- naprosto nedostatečného situačního výkresu,
 - katastrální mapy s vysokou odchylkou hranic znemožňující určit, zda jsou dodrženy odstupové vzdálenosti, což vedlo k jejich porušení
 - nedostatečné a v některých oblastech dokonce zřejmě účelově nepřesně zpracované projektové dokumentace,

- rozporů některých bodů ohlášení mezi sebou, resp. rozporů mezi žádostí a projektovou dokumentací,
 - bez seznámení se s terénem a specifiky místních poměrů.
25. Výše uvedená pochybení představují rovněž porušení samotných základních zásad činnosti správních orgánů (zejm. pak zásady legality vyjádřenou v § 2 odst. 1 a zásady materiální pravdy vyjádřené v § 3 správního řádu).
26. Krajský soud by si pak měl posoudit jako předběžnou otázku platnost souhlasu Původního žalobce se Stavbou. Ten byl vydán pouze k uvedené rekonstrukci stěny budovy - garáže na p. č. st. XB a p. č. st. XC, nikoli k utajenému záměru instalovat okna, přičemž Původní žalobce zřejmě právě z tohoto důvodu nebyl seznámen s projektovou dokumentací. Proto se dovolal neplatnosti svého souhlasu ze dne 25. 3. 2021 na základě § 583 občanského zákoníku, neboť byl uveden v omyl minimálně v tom, že mu byla zatajena projektová dokumentace.

VI. Jednání soudu

27. Na jednání soudu dne 6. 12. 2022 se dostavila pouze strana žalující. V rámci své omluvy z tohoto jednání zaslal žalovaný soudu „Sdělení k podnětu k přezkoumání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru“, které vypracoval dne 30. 7. 2021 Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu. V něm Původnímu žalobci na základě jeho podnětu sdělil, že ohledně Souhlasu neexistují zákonné důvody pro zahájení přezkumného řízení. Soud touto listinou provedl důkaz. Stejně tak provedl důkaz listinami tvořícími přílohu repliky žalobců ze dne 30. 11. 2022 založenými na čl. 150 – 156 soudního spisu, které při jednání žalobce a) prezentoval rovněž na svém notebooku. Obsah těchto listin se týká problematiky přesného stanovení hranic mezi pozemky žalobců a pozemky osoby zúčastněné na řízení, potažmo problematiky dodržení odstupových vzdáleností Stavebního záměru od hranic s pozemky žalobců.

VII. Skutkové a právní závěry krajského soudu

28. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů v řízení podle části třetí hlavy první a druhé dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s“).
29. V posuzované věci podal Stavebník u žalovaného dne 29. 3. 2021 ohlášení stavby dle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona. Stavební záměr označil jako „Přístavba – stavební úpravy u garáže rodinného domu – Modřišice XA“. V ohlášení dále uvedl, že by se mělo jednat o změnu dokončené stavby a že ke změnám v užívání stavby nedojde (viz bod IV. ohlášení). Základní údaje o Stavebním záměru podle projektové dokumentace v ohlášení specifikovány nebyly. Stran místa Stavebního záměru Stavebník uvedl, že bude umístěn na st. p. č. XB.
30. Přílohou žádosti byla projektová dokumentace Stavby vypracovaná v únoru 2021 J.P.. Z té vyplynulo, že Stavební záměr se bude nacházet nejenom na st. p. č. XB, ale také na st. p. č. XC [bod B.1 písm. n) projektové dokumentace]. V jejím bodě B. 2. 1 je pak uvedeno, že dojde ke změně dokončené stavby a že účelem užívání Stavby bude bydlení v rodinném domě. Stejně tak v jejím bodě B.2.4 stojí, že Stavba bude sloužit k bydlení.

31. Bez ohledu na tyto zjevné rozpory mezi obsahem ohlášení stavby a obsahem projektové dokumentace ověřuje Stavební úřad dne 31. 3. 2021 projektovou dokumentaci Stavby a téhož dne (tedy 2 dny po doručení ohlášení Stavby) vydává žalobou napadený Souhlas.
32. Dle § 106 odst. 1 stavebního zákona je-li ohlášení úplné a je-li ohlášený stavební záměr v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, jde-li o stavbu či terénní úpravu podle § 104 odst. 1 písm. a) až i), nebo s územně plánovací dokumentací, jde-li o stavební úpravu podle § 104 odst. 1 písm. k), stavební úřad vydá souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru do 30 dnů ode dne podání ohlášení.
33. Z obsahu žalobou napadeného Souhlasu je ale zcela zřejmé, že uvedeným zákonným požadavkům Stavební v předmětné věci naprosto nedostál.
34. Krajský soud poukazuje předně na to, že si Stavební úřad nevyjasnil, co je vlastně předmětem ohlášení, o jaký Stavební záměr se jedná. Jinak by totiž nemohl uvést, že dává souhlas s provedením ohlášené stavebního záměru: „stavby pro bydlení podle § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona“ (dle tohoto ustanovení ohlášení stavebnímu úřadu postačí u stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím), aby hned poté konstatoval, že jde o „stavební úpravy garáže RD čp. XA“.
35. Stavební úřad se tedy odkazuje na ustanovení § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, ale předmětem ohlášení (a tedy ani daného řízení) evidentně stavba pro bydlení či rodinnou rekreaci ve smyslu citovaného ustavení není. Ohlášeny byly stavební úpravy již existující stavby, a to stavby garáže. V tom je výrok Souhlasu vnitřně rozporný.
36. Ale nejenom v tom. Není jasné, k jakýmž přesně stavebním změnám má u garáže rodinného domu čp. XA dojít, resp. jaký budou mít tyto změny vliv a dopad na změny v užívání této stavby.
37. Souhlas totiž pokračuje popisem stavebních úprav, které by měly proběhnout v půdním prostoru garáže, kde by měl vzniknout relaxační prostor. Do střešního pláště by měly být osazeny tři pultové vikýře, mělo by dojít k propojení půdního prostoru s rodinným domem, k zateplení střešního pláště, úpravě konstrukce střešního pláště, změně střešní krytiny a výměně (zřejmě okenních – viz bod B.2 projektové dokumentace) výplní. Souhlas ale pomíjí, že dle projektové dokumentace (viz bod B.2) by mělo dojít rovněž k nahrazení garážových vrat v přízemí garáže okny a dveřmi.
38. Uvedené rozpory ať už mezi obsahem Souhlasu a obsahem projektové dokumentace nebo rozpory v Souhlasu samém vyvolávají mnoho otázek. Jsou ohlášené stavební úpravy stavebními úpravami současné stavby garáže, v důsledku kterých se změní užívání této stavby či nikoliv? Nedojde jejich realizací k tomu, že garáž přestane být garáží a fakticky dojde k půdorysnému rozšíření stavby rodinného domu? Pokud by tomu tak bylo, splňují takové stavební úpravy podmínky pro ohlášení dle § 103 a 104 stavebního zákona nebo bude nutný ze strany Stavebního úřadu jiný povolovací proces?
39. Všemi těmito otázkami se měl Stavební úřad zabývat, ale neučinil tak. Přitom jednou z podmínek udělení souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru je dle § 106 odst. 1 stavebního zákona úplnost ohlášení. Na kontrolu obsahu ohlášení a evidentní

rozpory mezi jeho obsahem a obsahem projektové dokumentace, která tvořila jeho přílohu, však Stavební úřad zcela rezignoval.

40. A to krajský soud pomíjí tvrzení žalobce a), které učinil při jednání soudu, totiž, že část ohlašovaných stavebních úprav byla již Stavebníkem v minulosti bez jakéhokoliv povolenacího procesu realizována. Stavební úřad tak ohledně této skutečnosti řádně neověřil skutkový stav věci (viz také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 5. 2014, č. j. 1 As 43/2014-30).
41. Výčet jeho pochybení však pokračuje. Ze shora učiněné citace ustanovení § 106 odst. 1 stavebního zákona plyne, že další podmínkou pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného záměru je, že tento je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu. Dle § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona se obecnými požadavky na výstavbu rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy. Obecné požadavky na využívání území jsou stanoveny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.
42. Rovněž souladem ohlášeného Stavebního záměru s těmito požadavky bylo tedy povinností Stavebního úřadu se zabývat. Zda tak ale učinil, se čtenář Souhlasu nedozví. O této jeho činnosti totiž není v Souhlasu sebemenší zmínka, ani formální odkaz.
43. Přitom mezi obecné požadavky na využívání území patří i dodržení vzájemných odstupů staveb dle § 25 citované vyhlášky. Krajský soud tedy musí přisvědčit žalobě v tom, že ze Souhlasu není vůbec zřejmé, zda v posuzované věci byly tyto odstupy dodrženy či nikoliv, či proč že by toto kritérium nemělo být stran Stavebního záměru vůbec posuzováno. I v tomto směru je tedy Souhlas zcela nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.
44. Rychlost „vyřízení“ dané věci by v obecné rovině byla chvályhodná, pokud by ovšem Stavební úřad zjistil skutkový stav věci dle požadavků vymezených v § 3 správního řádu a dostál všem svým povinnostem vymezeným v § 106 stavebního zákona. Jak plyne ale ze shora uvedeného, těmto svým povinnostem zůstal Stavební úřad hodně dlužen. Doba od podání ohlášení Stavebního záměru do ověření projektové dokumentace a vydání souhlasu (2 dny) tak v dané věci svědčí spíše o tom, že Stavební úřad přistoupil k celé záležitosti zcela mechanicky a rutinně, aniž by se věcí zabýval v míře, kterou si vyžadovala. Stručný, vnitřně rozporný a pro nedostatek důvodů zcela nepřezkoumatelný obsah jím vydaného Souhlasu je pak tohoto přístupu výsledným obrazem.
45. Krajskému soudu tak nezbylo, než napadené rozhodnutí žalovaného dle § 78 odst. s. ř. s. ve spojení s § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V něm bude žalovaný právními závěry soudu vyslovenými v tomto rozsudku vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
46. V dalším řízení tedy Stavební úřad najde odpovědi na shora položené otázky. Předně zjistí řádně skutkový stav věci tak, aby o něm nebyly pochybnosti, tedy na místě ověří, jaký je současný stav garáže u rodinného domu Stavebníka čp. XA. Následně si ujasní, co je předmětem ohlášení a zda ohlášený Stavební záměr vůbec bude možné řešit v režimu ohlášení dle § 103 a 104 stavebního zákona, což bude předpokládat i odstranění rozporů mezi obsahem ohlášení a obsahem k němu přiložené projektové dokumentace. Pokud dospěje k závěru, že ohlašovací režim bude na místě, přezkoumá naplnění všech

podmínek pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru vymezených v § 106 stavebního zákona. Rozhodnutí ve věci pak odůvodní způsobem, který dostojí požadavkům na odůvodnění správního rozhodnutí zakotveným v § 68 odst. 3 správního řádu.

47. S ohledem na shora uvedené závěry se krajský soud nemusí (resp. nemůže) podrobněji vyjádřit k dalším dílčím námitkám žaloby (např. přesná poloha hranic sousedních pozemků, otázka staveniště), které byly předmětem prvního okruhu žalobních námitek, protože pro to nemá dostatek podkladů a bylo by to, zejména s ohledem na skutková zjištění, která Stavební úřad teprve učiní v dalším řízení, zcela předčasné.
48. Přesto považuje za potřebné vyjádřit se alespoň v obecné rovině k otázce platnosti souhlasu Původního žalobce se Stavebním záměrem coby jedné z podmínek pro řešení věci formou ohlášení [viz § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona].
49. Žaloba se dovolávala neplatnosti tohoto souhlasu s odkazem na § 583 občanského zákoníku. Dle krajského soudu ale aplikace tohoto ustanovení není na místě, protože se jím řídí otázky právních jednání v soukromoprávních vztazích.
50. V posuzované věci si ale v dalším řízení bude Stavební úřad muset posoudit, zda Původní žalobce skutečně udělil Stavebníkovi souhlas s ohlašovaným stavebním záměrem ve smyslu § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Tedy zda skutečně udělil souhlas s provedením předmětného Stavebního záměru. Z obsahu správního spisu lze dovodit toliko to, že na situačním výkresu coby jedné z příloh projektové dokumentace, který zachycuje výkres z mapy se zvýrazněním garáže u domu čp. XA a zachycení jejích rozměrů, je uvedeno: 25. 3. 2021 V. P. xx. *Souhlas s přístavbou R. D. č XA*. A dále podpis. Je však otázkou, s čím vlastně Původní žalobce souhlasil, zda skutečně s podobou Stavebního záměru dle ohlášení (resp. dle projektové dokumentace).

VIII. Náklady řízení

51. Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Dle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Ve věci měli úspěch žalobci, mají proto právo na náhradu nákladů řízení.
52. Zástupce žalobců vyčíslil náklady soudního řízení v podání doručeném krajskému soudu dne 8. 12. 2022. Krajský soud ověřil správnost a důvodnost požadovaných nákladů z obsahu soudního spisu. Některé z účtovaných nákladů řízení shledal důvodnými, některé nikoliv (k tomu v podrobnostech níže).
53. Žalobci nesporně uhradili soudní poplatky ve výši **4 000 Kč** (3 000 Kč za žalobu, 1 000 Kč za návrh na přiznání odkladného účinku žalobě).
54. Zástupce žalobců účtoval náklady právního zastoupení poté, co do řízení po Původním žalobci vstoupili žalobci s odkazem na ustanovení § 12 odst. 4 advokátního tarifu, kdy částečně odměnu účtoval za společné zastupování více osob.
55. Předmětem daného soudního řízení byla žaloba proti rozhodnutí správního orgánu ve smyslu § 65 a násl. s. ř. s. Žalobci dovozovali svoji aktivní legitimaci z dotčení svých práv vyplývajících z existence jejich podílového spoluvlastnictví k nemovitostem v x. Spoluvlastník takto dotčených nemovitostí má však možnost se proti rozhodnutí správního orgánu bránit i bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, a to bez ohledu na

případnou velikost spoluvlastnického podílu (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 Aos 1/2012-140 a 1 Ao 5/2010-169). Samozřejmě nic nebránilo tomu, aby do řízení na straně žalující vstoupili oba spoluvlastníci dotčených nemovitostí.

56. Jak ale plyne z usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 2. 2016, č. j. 26 Cdo 3964/2015, při společném zastupování jedním advokátem, jehož úkony se týkají všech jím zastupovaných osob stejně, by vskutku bylo nekorektní, aby výše odměny byla advokátovi mechanicky přiznána podle § odst. 3 písm. a) ve spojení s § 12 odst. 4 advokátního tarifu a závisela tak na množství spoluvlastníků, aniž by jejich pluralita ovlivnila obtížnost či pracnost jejich právního zastoupení. Pro takové případy je přiměřenější stanovit společnou odměnu za jeden úkon právní pomoci pro všechny zastoupené.
57. O takovou situaci se jedná dle přesvědčení krajského soudu i v projednávaném případě. Argumenty obou žalobců obsažené v jejich replice ze dne 30. 11. 2022 a vyjádřené při jednání soudu dne 6. 12. 2022 byly totiž naprosto shodné, tedy totožné. Na obtížnost či pracnost jejich právního zastoupení tedy ten fakt, že se rozhodli vstoupit do řízení oba, ačkoliv tak mohl bez jakýchkoliv právních následků učinit třeba pouze jeden z nich, neměl žádný vliv.
58. Zástupce žalobců učinil ve věci 4 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsal žaloby, sepsal repliky ze dne 30. 11. 2022, účast při jednání soudu dne 6. 12. 2022) po 3 100 Kč/úkon (srovnej § 11 odst. 1 písm. a/ a d/ vyhlášky č. 177/1996 Sb., dále § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 citované vyhlášky). Rovněž má právo na náhradu režijních paušálů za 4 úkony právní služby po 300 Kč. Výše odměny za právní zastoupení tak činí **13 600 Kč**.
59. V souvislosti s účastí na jednání soudu dne 6. 12. 2022 má dále zástupce žalobců coby advokát právo na náhradu za promeškaný čas ve výši **1 400 Kč** (14 půlhodin po 100 Kč) a na náhradu jízdného za jízdu osobním automobilem na trase Uherský Brod – Hradec Králové a zpět ve výši **4 357 Kč**. Zástupce žalobců doložil fotokopii technického průkazu použitého osobního vozidla.
60. Protože zástupce žalobců osvědčil, že je plátcem DPH, má nárok na navýšení odměny za zastoupení, náhrady cestovních výdajů a náhrady za promeškaný čas (**19 357 Kč**) o DPH ve výši 21 % (**4 065 Kč**). Odměna tak činí **23 422 Kč**.
61. Celkem tedy činí důvodně vynaložené náklady řízení na straně žalobců **27 422 Kč**.
62. A nyní k účtovaným nákladům řízení, které krajský soud důvodnými neshledal. Zástupce žalobců účtoval jako samostatný úkon právní služby rovněž návrh na přiznání odkladného účinku žalobě. Ten byl ovšem součástí žalobního návrhu.
63. Na základě shora uvedeného krajský soud závázal výrokem II. žalovaného povinností žalobcům shora prokázané a specifikované náklady řízení uhradit k rukám jejich zástupce, který je advokátem (§ 149 odst. 1 občanského soudního řádu za použití § 64 s. ř. s.).
64. Pokud jde o výrok III. týkající se problematiky nákladů řízení osob zúčastněných na řízení, pak pro jejich přiznání krajský soud neshledal důvody ve smyslu § 60 odst. 5 s. ř. s., osoba zúčastněná na řízení se ostatně náhrady nákladů řízení ani nedomáhala.

Poučení:

Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení účastníkům (§ 54 odst. 5 s. ř. s.)

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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.

Hradec Králové 6. prosince 2022

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu