



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Lukáše Pišvejce (soudce zpravodaj) a soudců Mgr. Aleše Smetanky a JUDr. Ondřeje Szalonnáse ve věci

žalobců: a) **Společenství vlastníků Poděbradova 2995, Plzeň**
sídlem Poděbradova 2995/17, 301 00 Plzeň
b) **J. M.**
bytem X
oba zastoupení advokátem Mgr. Ing. Tomášem Menčíkem
sídlem K Starým valům 442/10, 326 00 Plzeň

proti
žalovanému: **Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní**
sídlem Škroupova 4, 306 23 Plzeň

za účasti osoby zúčastněné na řízení:
EXTRA MULTI COLORE a.s.
sídlem Kardinála Berana 967/8, 301 00 Plzeň
zastoupená advokátem JUDr. Michalem Zsemlesem
sídlem Kardinála Berana 8, 301 00 Plzeň

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 2. 2022, č. j. MMP/046461/22,

takto:

- I. **Rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 2. 2022, č. j. MMP/046461/22, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 42.388 Kč, ve lhůtě do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám zástupce žalobce Mgr. Ing. Tomáše Menšíka.

III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I.

Napadené rozhodnutí

1. Žalobci se podanou žalobou domáhali přezkumu rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 2. 2022, č. j. MMP/046461/22 (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým žalovaný zamítl odvolání žalobců a potvrdil rozhodnutí Úřadu městského obvodu Plzeň 3, odboru stavebně správního a investic ze dne 13. 8. 2021, č. j. UMO3/24816/21. Prvoinstančním společným povolením byl k žádosti osoby zúčastněné na řízení schválen stavební záměr *Novostavby bytového domu v ul. X, X včetně vjezdu na pozemek a přípojek (vodovod a kanalizace), X č.p. Xa na pozemcích parc. č. Xb, Xc, Xd, Xe, Xf, Xg, Xh, Xi v k. ú. X.*

II.

Žaloba

2. Žalobci vymezují žalobní důvody prostřednictvím následujících témat (okruhů):
Stavební úřad vychází při svém rozhodování z neodůvodněných (nepřezkoumatelných) závazných stanovisek;
Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Plzeňského kraje, resp. Ministerstva zdravotnictví České republiky, vychází při svém posuzování předmětných hygienických limitů z chybného počtu parkovacích (odstavných) míst;
Stavebník v projektové dokumentaci uvádí chybný počet parkovacích (odstavných) míst, přičemž správní orgán tuto skutečnost nikterak nereflektuje;
Stavebník v projektové dokumentaci tvrdí užití parkovacích zakladačů pro předmětnou stavbu, přičemž tyto parkovací zakladače nejsou přinejmenším vyhovující;
Porušení práva účastníka řízení na spravedlivý proces;
Projektová dokumentace předložená Stavebníkem je nepřehledná;
Rezignace správního orgánu na elementární hodnocení podkladů pro rozhodnutí a
Stavební záměr bude obsahovat dispozičně jinak řešené jednotlivé byty (bytové jednotky), než je tvrzeno v projektové dokumentaci.
3. Ve správním řízení bylo nejprve vydáno Koordinované závazné stanovisko ze dne 4. 3. 2021, č. j. MMP/066356/21 (dále jen Koordinované závazné stanovisko), které ve své části II posuzuje stavební záměr optikou souladu s Územním plánem Plzeň. Z odůvodnění Koordinovaného závazného stanoviska v příslušné části se nikterak nepodává, jakými úvahami byl dotčený správní orgán při svém rozhodování veden, a z jakého důvodu spatřuje stavební záměr v souladu s územně-plánovací dokumentací, zejména pak s ohledem na požadavek rezidenčního charakteru lokality a polyfunkčnosti území a jeho pestrým způsobem využití. I z těchto důvodů navrhli žalobci v rámci podaného odvolání

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

proti rozhodnutí Úřadu městského obvodu Plzeň 3 ze dne 13. 8. 2021, č. j. UMO3/24816/21, zrušení tohoto závazného stanoviska nadřízeným správním orgánem. Žalobci pro účely žaloby výše uvedené vady Koordinovaného závazného stanoviska dále nerekapituluji, avšak v rámci svých skutkových tvrzení činí odkaz na plný text odvolání proti prvoinstančnímu rozhodnutí v části III Odvolání proti rozhodnutí. Žalovaný pro účely odvolacího řízení obdržel Závazné stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 13. 12. 2021, č. j. PK-RR/5175/21, jakožto nadřízeného orgánu územního plánování. Tímto závazným stanoviskem bylo Koordinované závazné stanovisko v předmětné části potvrzeno. Žalobci v rámci odvolání namítali krom jiného nesplnění požadavku na rozvíjení rezidenčního charakteru lokality. Krajský úřad Plzeňského kraje se s touto námitkou vypořádal jednou větou, a sice: *„Cílem Záměru je stavba pro bydlení, proto se dá konstatovat, že Záměr rozvíjí rezidenční charakter lokality a je tedy s tímto požadavkem v souladu.“* Takové konstatování je chybné. Pokud by snad bylo cílem v předmětné lokalitě stavět bytové domy v jakémkoli provedení, zněl by příslušný textu územně-plánovací dokumentace nejspíše takto *„cílem pro předmětnou lokalitu je rozvíjet bytovou zástavbu / zastavit předmětnou lokalitu stavbami pro bydlení“*. Tento požadavek však Územní plán Plzeň pro předmětnou lokalitu neobsahuje. Nadto Územní plán Plzeň ve své části Odůvodnění v bodě 1. 1. nabízí definici pojmu rezidenční charakter lokality, která zní *„rezidenčním charakterem lokality se rozumí soubor podstatných hodnot a daností určujících ji převážně k trvalému bydlení, s kvalitní strukturou zástavby a veřejných prostranství a s vysokým podílem zeleně jak soukromé, tak veřejně přístupné, doplněnou občanským vybavením zpravidla lokálního charakteru, které slouží především pro obyvatele lokality (rezidenty)“*. S touto definicí se Krajský úřad Plzeňského kraje vypořádal v rámci svého Závazného stanoviska konstatováním, že *„...v dané lokalitě musí být umístovány záměry, které výše uvedené (myšleno definici rezidenčního charakteru lokality, pozn. žalobců) nenaruší. Nadřízený orgán je toho názoru, že Záměr tak nečiní.“* Územní plán Plzeň, jak bylo již uvedeno, pro předmětnou lokalitu stanovuje požadavek rozvíjení rezidenčního charakteru lokality. Uzavírá-li Krajský úřad Plzeňského kraje, že pro naplnění účelu Územního plánu Plzeň a požadavků v něm obsažených, postačí pouhé „nenarušení“ charakteru rezidenčního charakteru lokality, dopouští se výkladu, který je v příkrém rozporu s textem Územního plánu Plzeň. Současně není žalobcům zřejmé, z jakého důvodu Krajský úřad Plzeňského kraje uzavírá, že *„Definici rezidenčního charakteru zástavby nelze chápat jako regulativ pro danou plochu.“*, když přesně za tímto účelem je územně-plánovací dokumentace pořizována, tj. k regulaci konkrétních ploch (lokalit) tak, aby do těchto byly umístovány vhodné stavební záměry. Krajský úřad Plzeňského kraje dále uzavírá, že *„Nelze tedy požadovat, aby bylo v rámci každého záměru řešeno veřejné prostranství, či vysoký podíl zeleně. Takto není územní plán Plzeň koncipován.“* Ani tento závěr však nemá oporu v předmětné územně-plánovací dokumentaci. Žalobci konstatují, že se jedná o třetí (3) bytový dům, který stejný stavebník plánuje v předmětné lokalitě stavět. Veřejné prostranství, ani vysoký podíl zeleně, nebyly u dvou (2) předchozích již realizovaných stavebních záměrů stavebníka řešeny vůbec. Lze však najisto postavit skutečnost, že stejně správní orgány neřešily uvedenou problematiku ani při svých závazných stanoviscích vydaných v řízeních ve věci předchozích dvou (2) staveb stejného stavebníka ve stejné lokalitě, jakkoli tyto vykazují převážně shodné znaky. Není zřejmé a z (absentujícího) odůvodnění závazného stanoviska se toto nepodává, z jakého důvodu Krajský úřad Plzeňského kraje uzavírá, že nelze požadavky kladené Územním plánem Plzeň aplikovat na všechny stavby, když tento závěr nemá oporu ani v právním řádu, ani v územně-

plánovací dokumentaci. Územně-plánovací dokumentace obecně není pouhým návrhem, jakým způsobem by se mělo v té které lokalitě stavět, resp. jaké požadavky mají být na konkrétní stavební záměry kladeny. Územně-plánovací dokumentace naopak představuje regulativ, který musí splnit všechny stavby, které se plánují v předmětné lokalitě realizovat. Lze si snad představit situace, kdy bude pro specifickou stavbu rozhodnuto jinak, resp. bude udělena výjimka. V takovém případě je však na správních orgánech, aby podrobně, jasně, srozumitelně a přezkoumatelně objasnilo, z jakého důvodu se rozhodly pro konkrétní stavbu z jinak pevně stanovených pravidel odchýlit. O situaci výše popsanou se v Řízení nejedná. Správní orgány bdící nad kontrolou dodržování parametrů stanovených v Územním plánu Plzeň ve znepokojivém množství případů rezignují na svou základní funkci, což má za následek povolování stavebních záměrů, které do předmětných lokalit města Plzně (širší centrum) nepatří, jak je tomu i v tomto případě. Koordinované závazné stanovisko je v předmětné části věcně nesprávné, jakož i neodůvodněné. Krajský úřad Plzeňského kraje Koordináční závazné stanovisko v jeho předmětné části i přes výše uvedené potvrdil. Tímto postupem došlo k potvrzení věcně nesprávného a neodůvodněného závazného stanoviska. Nedostatečně odůvodněné závazné stanovisko je důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí, jak se podává z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2022, č. j. 3 As 304/2019-79, konkrétně z bodu 23 předmětného rozsudku.

4. Na základě důvodů uvedených v odvolání v části V. bylo přezkoumáno nadřízeným správním orgánem závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Plzeňského kraje ze dne 19. 11. 2021, č. j. KHSPL/32911/21/24/2021. Nadřízeným správním orgánem je Ministerstvo zdravotnictví České republiky. Ministerstvo zdravotnictví České republiky předmětné závazné stanovisko potvrdilo závazným stanoviskem ze dne 22. 12. 2021, č. j. MZDR 39921/2021-4/OVZ. Žalobci namítají nedostatečné odůvodnění závěrů prezentovaných v závazném stanovisku vydaném Krajskou hygienickou stanicí Plzeňského kraje. Žalobci tak setrvávají ve své argumentaci poskytnuté žalovanému v rámci příslušné části předmětného odvolání a tímto na ni odkazují. Správní orgány povolané k ochraně hygienických norem (zde konkrétně týkající se hlukových limitů) se dopouštějí chybných výpočtů, když užívají nesprávných vstupních údajů. Ministerstvo zdravotnictví ČR v rámci svého potvrzujícího závazného stanoviska na více místech v textu uvádí a rekapituluje, že je v 1. PP a 1. NP stavebního záměru navrženo celkem 33 parkovacích stání, z toho 2 vyhrazená pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Tento údaj je nepravdivý. Jak se podává mj. z bodu 4) v závěru 3. strany odůvodnění Rozhodnutí, tvrdí stavebník záměr vybudovat celkem 49 parkovacích stání ve stavebním záměru. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Plzeňského kraje ze dne 19. 11. 2021, č. j. KHSPL/32911/21/24/2021, a následně i potvrzující závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví České republiky ze dne 22. 12. 2021, č. j. MZDR 39921/2021-4/OVZ, tak uvádí hodnoty a výsledky pro hlukovou zátěž vzniknuvší výstavbou stavebního záměru, které nejsou v souladu s projektovou dokumentací stavebního záměru. Správní orgány obou stupňů, jakož i dotčené správní orgány povolané k ochraně veřejného zdraví, vycházejí z počtu parkovacích (odstavných) stání, které nejsou pravdivé, přičemž je hluková zátěž kalkulována pro menší počet parkovacích (odstavných) stání, než jaký bude stavebník podle svého tvrzení realizovat v předmětném stavebním záměru. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Plzeňského kraje ze dne 19. 11. 2021, č. j. KHSPL/32911/21/24/2021 a potvrzující závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví České republiky ze dne 22. 12. 2021, č. j. MZDR 39921/2021-4/OVZ je

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

věcně nesprávné a neodůvodněné. Stavebník v předmětném řízení fakticky nedisponuje validním závazným stanoviskem dotčeného orgánu povolného k ochraně veřejného zdraví, který by posuzoval soulad hygienických norem s budoucím využitím stavebního záměru. Nedostatečně odůvodněné závazné stanovisko je důvodem pro zrušení předmětného rozhodnutí, jak se podává z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2022, č. j. 3 As 304/2019-79, konkrétně z bodu 23 předmětného rozsudku. Stavebník pro řízení nedisponuje stanoviskem orgánu ochrany veřejného zdraví ve smyslu ustanovení § 77 zákona č. 258/2000 Sb., což je ale esenciální podmínkou.

5. Stavebník v rámci projektové dokumentace předkládá správním orgánům výpočet (bilanci) parkovacích (odstavných) stání, který neodpovídá faktickému budoucímu stavu. I přes mnohá upozornění procesně aktivního žalobce adresovaná správním orgánům tyto chybného výpočtu nedbají. Žalobci vytýkají předmětnému výpočtu parkovacích stání zejména dvě vady, a sice (i) stavebníkem předkládaný výpočet kalkuluje se stavebním záměrem, ve kterém jsou obsaženy pouze bytové jednotky (byty) o velikosti 1+kk a (ii) v bytech o velikosti 1+kk, kterých má být ve stavebním záměru obsaženo 56, předpokládá stavebník, že bude bydlet celkem 56 obyvatel, tj. že v každé bytové jednotce bude bydlet pouze jedna (1) osoba. Problematika tvrzených bytových jednotek o velikosti 1+kk je v tomto podání řešena v článku 8) níže v textu žaloby. Žalobci na tuto část žaloby odkazují a z důvodu přehlednosti textu předmětnou problematiku na tomto místě nerekapituluji. Co se průměrného počtu osob žijících v plánovaném stavebním záměru týče, má tento údaj velký vliv na výsledný minimální počet (požadavek) parkovacích (odstavných) stání. Podle příslušné normy je pro výpočet minimálního požadovaného počtu parkovacích (odstavných) stání užíván vzorec $N = O_o \times K_a + P_o \times K_a \times K_p$, přičemž jednotlivá označení reprezentují:

N celkový počet stání;

O_o počet odstavných stání podle příslušné tabulky obsažené v předmětné normě (tabulka 34), když u tvrzených jednopokojových bytů se uvažuje potřeby 1 odstavného stání na 2 bytové jednotky (byty);

K_a koeficient odpovídající stupni automobilizace; předmětný koeficient je 1,33;

K_p koeficient odpovídající Generelu dopravy pro předmětnou lokalitu; předmětný koeficient je 0,6;

P_o počet parkovacích stání podle příslušné tabulky obsažené v předmětné normě (tabulka 34), když na 20 obyvatel připadá potřeba 1 parkovacího stání. Z výše uvedeného vyplývá, že je zásadní pro správný výsledek předmětného výpočtu do vzorce dosadit správné a realitě odpovídající hodnoty. Stavebník tvrdí, že ve stavebním záměru bude v 56 bytových jednotkách (bytech) bydlet celkem 56 osob. V takovém případě je hodnota P_o stanovena výpočtem $56 : 20$ a výsledkem je 2,8. Takto provedený výpočet je chybný. Z veřejně dostupných údajů na webových stránkách Českého statistického úřadu vyplývá, že průměrný počet obyvatel bytu o velikosti jedné (1) obytné místnosti je 1,67 obyvatel a nikoli 1,00 tak, jak uvádí stavebník. Tento údaj vyplývá ze Sčítání lidu, domů a bytů provedeného v roce 2011 v ČR (viz https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=OTCR122&z=T&f=TABULKA&katalog=30731&v=v144__null__null__null). Data ze Sčítání lidu, domů a bytů provedeného v roce 2021 v ČR prozatím k dispozici nejsou, resp. ČSÚ tyto doposud nezveřejnil. Ve stavebním záměru bude v 56

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

bytových jednotkách (bytech) reálně bydlet přibližně 94 osob. Skutečná hodnota P_o je tak získána výpočtem $94 : 20$ a výsledkem je 4,7, tedy hodnota značně vyšší, než ve svých výpočtech uvádí stavebník. Dále pak není zřejmé, jakým způsobem, resp. výpočtem, dospěl stavebník k minimálnímu počtu parkovacích (odstavných) stání potřebných pro ve stavebním záměru plánované kanceláře a obchody. Pro získání této hodnoty je zcela nezbytné zjistit a do výpočtu uvést celkovou kancelářskou plochu a prodejní plochu obchodů. Z napadeného rozhodnutí se však podává, že výpočet parkovacích (odstavných) stání pro kanceláře a obchody plánované ve stavebním záměru s těmito parkovacími (odstavnými) stáními nekalkuluje, resp. tento výpočet absentuje. Při zachování tvrzení stavebníka o existenci bytových jednotek pouze o velikosti 1+kk, dvěma obchodními jednotkami a dvěma prostory vyhrazenými pro kancelář, dochází žalobce k závěru, že minimálním počtem parkovacích (odstavných) stání, který nutně musí stavební záměr disponovat, je 50 parkovacích (odstavných) stání. Stavební záměr tímto minimálním počtem parkovacích (odstavných) stání nedisponuje.

6. Stavebník v projektové dokumentaci tvrdí užití parkovacích zakladačů pro předmětnou stavbu v minimálním počtu 16 parkovacích zakladačů. Tyto parkovací zakladače mají mít za cíl zvýšit celkovou kapacitu parkovacích (odstavných) stání pro stavební záměr, když bez jejich užití obsahuje stavební záměr nejvýše 30 parkovacích (odstavných) stání. Na doplnění se podává, že stavebník doplnil projektovou dokumentaci stavebního záměru o tvrzení o užití parkovacích zakladačů až v průběhu odvolacího řízení, a to v reakci na skutečnosti uvedené v odvolání Žalobce a neudržitelnou pozici ve vztahu k využití „náhradních odstavných stání“ mimo stavební pozemek. Stavebník tvrdí užití parkovacích zakladačů typu Wöhr Parkbox 401 (viz <https://www.youtube.com/watch?v=EFaK-SKauLg>). Jak patrně z předmětného videa, tento typ parkovacích zakladačů je vhodný pouze pro situace, kdy jedno parkovací stání vlastní jeden majitel (vlastník jedné bytové jednotky), jelikož při zaparkování automobilu ve spodní části předmětného parkovacího zakladače je znemožněno automobilu parkujícímu v jeho horní části vyjet anebo zaparkovat. Majitel v horní části zaparkovaného automobilu tak je zcela odkázán na kooperaci s majitelem v dolní části parkujícího automobilu. Takový stav je v bytovém domě nežádoucí a v praxi nerealizovatelný. Výjimkou je pouze situace, kdy obě pozice využívá jeden vlastník. Nelze si představit, jak by měl fungovat model, kdy polovina vlastníků bytových jednotek je závislá na druhé polovině vlastníků bytových jednotek, jelikož jinak je těmto znemožněno jejich automobil fakticky užívat. Pro předmětný stavební záměr parkovací zakladače samozřejmě lze užit. Avšak parkovací zakladače jiného typu, který vyžaduje zásadně odlišnou zástavbovou výšku a od toho se odvíjející konstrukci zejména vodorovných stavebních konstrukcí příslušného podlaží. V této části stavebník žádnou úpravu projektové dokumentace neprovedl. Pro užití parkovacích zakladačů je nutné zvýšit světlou výšku 1. NP. Užití vyhovujících parkovacích zakladačů není pro stavební záměr při zachování stávající projektové dokumentace možné. Stavební záměr neobsahuje minimální počet parkovacích (odstavných) míst, jak jej příslušná norma pro výpočet minimálního počtu parkovacích stání požaduje. Parkovací (odstavná) stání „zajištěná“ prostřednictvím parkovacích zakladačů nejsou vyhovující a nelze s těmito pro splnění minimálního počtu parkovacích (odstavných) stání kalkuloval. Správní orgán zcela rezignoval na ochranu veřejného zájmu, jakož i na požadavek kladený ustanovením § 94o odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona, zejména pak na ověření úplnosti a přehlednosti projektové dokumentace, jakož i na ověření skutečnosti, zda jsou v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu. Správní orgán tvrdí v bodě 5) na straně 4 odůvodnění

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

Rozhodnutí, že: „Součástí postoupených podkladů jsou technické listy zakladačů, které odvolací orgán posoudil v daném případě jako využitelné. Podrobnost řešení se uplatní v prováděcí projektové dokumentaci. Pokud by zakladače nebyly řešitelné v rámci stávající konstrukce, tak se stavebník sám vystavuje riziku nutnosti projednávání změny stavby před dokončením.“ Tento závěr odvolacího správního orgánu je v rozporu se samotným účelem vedení stavebního (společného) řízení. Žalovaný přes četná upozornění procesně aktivních žalobců na faktickou nemožnost instalace vyhovujících parkovacích zakladačů uvádí, že v případě nemožnosti instalace vyhovujících parkovacích zakladačů se stavebník vystavuje riziku nutnosti projednání změny stavby před dokončením. Tento závěr však popírá samotnou podstatu vedení stavebního (společného) řízení, když veškeré podstatné okolnosti mají být řešeny a vyřešeny v rámci tohoto řízení (a nikoli pouze odkazovat na nutnost jejich vyřešení v budoucnu). Úkolem správních orgánů je mimo jiné ve smyslu ustanovení § 94o odst. 2 stavebního zákona ověřit (i) úplnost projektové dokumentace, (ii) zda jsou projektové dokumentaci řešeny obecné požadavky na výstavbu v odpovídající míře a (iii) zda je zajištěno včasné vybudování technického popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Technickým či případně jiným vybavením potřebným k řádnému užívání stavby je nepochybně i zajištění minimálního počtu parkovacích míst prostřednictvím parkovacích zakladačů nebo jiného technického opatření, které však sledovanému záměru vyhovují. Užití vhodných parkovacích zakladačů pro stavební záměr není při zachování stávající projektové dokumentace (světlé výšky 1. NP) možné, z projektové dokumentace je tato skutečnost zřejmá, nadto zcela jednoduše ověřitelná z veřejných zdrojů běžně přístupných, přičemž zvláštní odborná způsobilost věc posuzujícího pracovníka správního orgánu není vyžadována.

7. Žalovaný v bodě 4) v závěru 3. strany napadeného rozhodnutí uvádí, že se ve stavebním záměru bude nacházet 49 parkovacích (odstavných) stání. Prvostupňový správní orgán ve výroku rozhodnutí ze dne 13. 8. 2021, č. j. UMO3/24816/21, uvádí, že se ve stavebním záměru bude nacházet 33 parkovacích (odstavných) stání. Stavebník v průběhu předmětného řízení změnil projektovou dokumentaci. Tato změna nastala až v průběhu odvolacího řízení. Žalobci, který byl v předcházejícím řízení účastníkem řízení, byla odebrána možnost vyjádřit se ke všem skutečnostem / podkladům, když o změně plánovaného počtu parkovacích stání se žalobce dozvěděl až z odůvodnění napadeného rozhodnutí. Tímto postupem bylo zasaženo do práv žalobců garantovaných ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu, když jim byla odňata možnost se před vydáním rozhodnutí ve věci vyjádřit k podkladům rozhodnutí, tj. bylo zasaženo do práva na spravedlivý proces ve smyslu čl. 36 Listiny základních práv a svobod. Postupem správních orgánů bylo zasaženo do základních práv žalobců.
8. Postup Stavebníka činí dokumentaci k předmětnému stavebnímu záměru nepřehlednou pro opakující se rozporný údaj o celkovém počtu parkovacích (odstavných) míst, kterýchžto údaj se v průběhu celého řízení nejméně třikrát změnil, a to nikoli zanedbatelně, aniž by na tuto změnu bylo stavebním úřadem reagováno, zejména vyžádáním si aktuálních závazných stanovisek dotčených správních orgánů. V řízení tak nastala absurdní situace, kdy pro rozhodnutí zásadního parametru existují ve spisovém materiálu nejméně tři (3) vzájemně odlišné hodnoty a v závislosti na době svého vzniku také jim odpovídající závazná stanoviska, z logiky věci tedy v tomto parametru vzájemně nekompatibilní. Nadepsaný soud nechť nepřehlédne, že rozdíl v uváděném počtu parkovacích míst (nejvyšší uváděný počet parkovacích (odstavných) stání pro předmětný

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

stavební záměr je 49 a nejnižší pak je 33 parkovacích (odstavných) stání činí celkem 16 míst. Proto tento rozpor hodnotí žalobci jako nikoli zanedbatelný. Žalobci kladou rovnítko mezi shora uvedenými rozdílnými údaji o počtu parkovacích míst v obsahu spisu a jedním z definičních znaků projektové dokumentace. Žalovaný vydáním napadeného rozhodnutí pochybil, neb ve smyslu ustanovení § 94o odst. 2 písm. a) stavebního zákona neměl předmětné rozhodnutí vydat, když nebyl naplněn zákonný požadavek na úplnost a přehlednost projektové dokumentace. Nepřehlednost projektové dokumentace je zřejmá například i z postupu Krajské hygienické stanice Plzeňského kraje, resp. Ministerstva zdravotnictví České republiky, když ani tyto dotčené správní orgány nedisponovaly správným počtem parkovacích míst.

9. Žalovaný při svém rozhodování o podaném odvolání, jakož i správní orgán prvního stupně při rozhodování o podaných (uplatněných) námitkách žalobců (t. č. účastníků řízení), se nikterak nezabýval elementárním hodnocením podkladů pro rozhodnutí – Stavebníkem předložené projektové dokumentace a na to navazujících reakcí dotčených správních orgánů, tj. zejména závazných stanovisek. Žalobci se neztotožňují se závěrem žalovaného, že žalovaný musí bez dalšího vycházet ze závazných stanovisek dotčených správních orgánů. Žalobci si jsou vědomi závaznosti stanovisek dotčených správních orgánů, jak ostatně vyplývá z jejich samotného označení. Současně však nelze akceptovat závěr žalovaného, že správní orgán je vždy a automaticky vázán závazným stanoviskem a nemůže se od tohoto v žádné situaci odchýlit. Správní orgán by měl dle právního názoru žalobců provést alespoň elementární kontrolu věcné správnosti v předmětném závazném stanovisku řešené problematiky. Současně platí, že nelze klást na správní orgán nároky na kontrolu věcné správnosti těch částí závazného stanoviska, které vyžadují odborných znalostí (z tohoto důvodu jsou závazná stanoviska poskytována dotčenými specializovanými správními orgány). Učiní-li dotčený správní orgán ve svém závazném stanovisku závěr, který však trpí zjevnými logickými rozpory či je zjevně věcně nesprávný, nelze akceptovat, aby z tohoto závazného stanoviska rozhodující správní orgán vycházel. Z tohoto důvodu by měl rozhodující správní orgán vždy závazné stanovisko pečlivě prostudovat, zhodnotit, zda závěry v něm učiněné jsou logické, dostatečně chránící veřejný zájem, a jsou odůvodněné (a tedy i přezkoumatelné). Zejména v situaci, kdy je prostřednictvím závazného stanoviska řešena pro daný stavební záměr problematika podstatná, a závazné stanovisko současně (jak je v praxi bohužel obvyklé) vykazuje absenci svého vlastního odůvodnění, je na místě, aby stavební úřad nedostatek takového odůvodnění zhojil v odůvodnění svého vlastního rozhodnutí, ve kterém srozumitelně a zejména přezkoumatelně účastníkům vysvětlí důvody, pro které se s obsahem závazného stanoviska (jinak neodůvodněného) ztotožnil, respektive byly v řízení aplikovány. Jinými slovy, účastníkovi řízení musí být vždy zřejmé, z jakého důvodu správní orgán rozhodl tímto způsobem. Jestli se tento závěr účastník řízení dozví z odůvodnění závazného stanoviska anebo z odůvodnění samotného rozhodnutí pak již nemá pro věc významu. V předmětném stavebním řízení však opakovaně nastaly situace, kdy je závazné stanovisko dotčeného správního orgánu neodůvodněné, a přesto se s těmito závěry rozhodující správní orgán (stavební úřad) ztotožní. Takový postup je nežádoucí. Nemohl-li se s myšlenkovými pochody a důvody, pro které byl, ať už jakýkoli závěr, dotčeným správním orgánem učiněn, seznámit účastník řízení, neb předmětné závazné stanovisko nedisponuje plnohodnotným odůvodněním, není žalobcům zřejmé, na základě jakého postupu se s tímto závěrem mohl ztotožnit rozhodující správní orgán (stavební úřad). Výše uvedený postup je patrný například z posuzování otázky souladu stavebního záměru s územním

plánem města Plzeň, zejména pak s požadavkem na rezidenční charakter lokality. Žalobci soustavně argumentují vůči správním orgánům, z jakého důvodu spatřují stavební záměr v nesouladu s Územním plánem Plzeň (stavební záměr s byty nerovná se bez dalšího rezidenční stavební záměr). Žalovaný se však v bodě III.) na straně 5 odůvodnění napadeného rozhodnutí s odvolacím důvodem žalobců směřujícím na nesplnění požadavku rezidenčního charakteru lokality vypořádal nedostatečně (tedy nevypořádal). Žalovaný bez dalšího toliko rekapituluje závěry uvedené v potvrzujícím závazném stanovisku Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 13. 12. 2021, č. j. PK-RR/5175/21, tedy že stavební záměr je v souladu s územně-plánovací dokumentací, aniž by vysvětlil proč. Jak uvedeno shora, předmětné závazné stanovisko dotčeného správního orgánu je neodůvodněné. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí není zřejmé, zda žalovaný provedl alespoň elementární kontrolu věcné správnosti závazného stanoviska tak, jak je popsáno výše, a pokud takovou kontrolu provedl, jaké z ní vyvodil závěry. Dospěl-li by žalovaný k názoru, že je předmětné závazné stanovisko v rozporu s požadavkem na ochranu veřejného zájmu, nelze z něj bez dalšího vycházet, ale je na místě zvážit další kroky, které by vedly ke zhojení tohoto nedostatku. Provedl-li by žalovaný elementární kontrolu předmětného závazného stanoviska, nutně by dospěl k závěru, ke kterému dospěl Žalobce. Žalovaný se nikterak nezabýval souladem stavebního záměru s Územním plánem Plzeň, a to ani v elementární rovině. Napadené rozhodnutí je tak neodůvodněné, a tedy i nepřezkoumatelné. Nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí má za následek porušení práva účastníka řízení na spravedlivý proces, když dostatečné, srozumitelné a logické odůvodnění rozhodnutí je esenciálním požadavkem na zákonnost tohoto rozhodnutí. Nedostatečným odůvodněním napadeného rozhodnutí bylo zasaženo do základního práva žalobců na spravedlivý proces.

10. Jak již bylo uvedeno výše v textu žaloby, v předmětné lokalitě se nejedná o první stavební záměr realizovaný stejným stavebníkem. Stavebník v předmětné lokalitě plánuje (a dnes i realizuje) výstavbu již třetího bytového domu. Stavebník při výstavbě prvních dvou bytových domů, které jsou v bezprostředním sousedství stavebního záměru (v pořadí 1. bytový dům se nachází na pozemku č. parc. Xj v k. ú. P., v pořadí 2. bytový dům se nachází na pozemku č. parc. Xk v k. ú. P.) tvrdil zajištění parkovacích míst pro předmětné bytové domy prostřednictvím parkovacích zakladačů, které měly být umístěny na pozemku č. parc. Xc, Xb, Xf, Xd, Xe, Xh a Xl, to vše v k. ú. P.. Jedná se tedy o pozemky, na kterých bylo stavebníkovi Rozhodnutím povoleno realizovat předmětný stavební záměr. Fakticky se však na výše uvedeném pozemku nikdy žádná parkovací (odstavná) stání nenacházela. Žalobci pro neexistenci předmětných parkovacích (odstavných) stání pro 1. a 2. bytový dům podali podnět příslušnému správnímu orgánu. Správní orgán žalobcům sdělil, že předmětná parkovací (odstavná) stání byla zrušena postupem podle ustanovení § 118 odst. 6 stavebního zákona, tj. oznámením zápisem do stavebního deníku. Byť žalovaný v bodě VI.) na straně 6 odůvodnění napadeného rozhodnutí konstatoval nezákonnost takového postupu, nebylo pro předmětné rozhodnutí oznámené zápisem do stavebního deníku vedeno přezkumného řízení z důvodu marného uplynutí lhůty pro vedení přezkumného řízení. Stavebník dále pro 2. bytový dům tvrdil zajištění parkovacích (odstavných) stání prostřednictvím uzavření nájemních smluv. Předmětné nájemní smlouvy však kapacitně neodpovídaly realitě a tvrzená parkovací místa byla „zajištěna“ toliko pro účely územního a stavebního řízení (k výše uvedené problematice blíže viz Doplnění námitek účastníka řízení ze dne 2. 7. 2021). Stavebník v projektové dokumentaci předložené správním orgánům a tedy v té, která je součástí správního spisu, uvádí ve stavebním záměru existenci

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

56 bytových jednotek o velikosti 1+kk. Stejný Stavebník tak již v předchozích dvou (2) stavebních řízeních a navazujících realizacích prokázal, že respektování veřejného zájmu nepatří mezi jeho priority. Při rekonstrukci jeho předchozích postupů nelze než uzavřít, že postup stavebníka vykazuje znaky plánovaného deklarování jiných skutečností pro potřeby stavebního řízení, než které následně při realizaci respektuje, což vzhledem ke skutečnosti, že na případné rozpory bylo upozorněno až historicky pozdě, nebylo možné napravit zákonem aprobovaným postupem. V kontextu výše uvedeného žalobci tvrdí, že i v předmětném stavebním záměru stavebník stejně, a to krom jiného také v otázce vážnosti deklarace typu jednotlivých bytů, které budou v rámci stavebního záměru realizovány, prezentuje pro účely stavebního řízení skutečnosti, které však při následné realizaci předmětného stavebního záměru budou fakticky realizované odlišně. Stavebník, zjevně motivován možností zredukovat závaznou normou požadovaný minimální počet parkovacích / odstavných stání, deklaruje veškeré byty v daném záměru o velikosti 1+kk. Fakticky však bude předmětný stavební záměr obsahovat i byty o velikosti jiné, tj. větší než 1+kk. Žalobci k tomuto závěru dospěli po stejně pečlivém prostudování stavební dokumentace předmětného stavebního záměru, jako se této dokumentaci měl a má věnovat stavební úřad. Nejedná se o nic složitého, tento postup jistě nevyžaduje zvláštní odbornou způsobilost. Stačí se jen podívat na dvě věci:

1. marketingovou nabídku předmětných bytů na realitním trhu prezentovanou samotným Stavebníkem včetně navazující smluvní dokumentace ve formě smluv o smlouvách budoucích,

2. výkresy půdorysů jednotlivých podlaží ve stavební části projektové dokumentace.

Žalobci v této souvislosti příkladmo odkazují na výkresovou dokumentaci – stavební část – půdorys 8. NP stavebního záměru, byt číslo 801. Z této se podává, že se fakticky nejedná o byt o velikosti 1+kk. Stavebník správnímu orgánu předložil projektovou dokumentaci, ze které je zřejmé, že místnost č. 03 v bytě č. 801 je ve skutečnosti rozdělena do dvou pokojů – ložnice a obývacího pokoje. V projektové dokumentaci naznačená příčka de facto pouze neuvádí užití dveří, které by místnosti fakticky oddělily a vytvořily tak z tohoto bytu o tvrzené velikosti 1+kk byt o jeho skutečné plánované velikosti 2+kk. A takových příkladů pouze „nedoplněných“ příček lze v předložené projektové dokumentaci nalézt řadu. Ověřením tohoto minimálně důvodného podezření se skutečností prezentovanou v marketingových a smluvních materiálech stavebníka je podle názoru žalobců zákonnou povinností správního orgánu. Stavebník účelově tvrdí, že stavební záměr bude obsahovat pouze byty o velikosti 1+kk. Je tomu tak z důvodu, že v případě stavebního záměru obsahujícího toliko jednopokojové byty příslušná norma, která stanoví minimální počet odstavných míst pro stavební záměr, klade na minimální počet odstavných stání o poznání menší nároky. Konkrétně se jedná o snížení minimálního počtu odstavných stání, a to o jednu polovinu. Příslušná norma stanoví, že v případě jednopokojových bytů se stanovuje minimální počet odstavných stání na jedno odstavné stání pro dva byty. Uvedl-li by stavebník namísto toho v projektové dokumentaci byty o dispozici, kterou bude předmětný stavební záměr skutečně obsahovat, musel by stavebník současně zajistit značně vyšší počet parkovacích stání, a to za každý byt větší než 1+kk jedno odstavné stání pro tento byt (a nikoli pouze 0,5 odstavného stání na jeden byt). Z důvodu výše uvedeného stavebník tvrdí vybudování pouze bytů o velikosti 1+kk, byť fakticky stavební záměr bude obsahovat i byty o jiné (větší) velikosti. Správní orgány se však souladem stavebníkem předložené projektové dokumentace s jeho skutečným záměrem blíže

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

nezabývaly, jak ostatně vyplývá i z bodu 5) na straně 4 odůvodnění Rozhodnutí. Žalobci jsou toho právního názoru, že se stavební úřad nemůže spokojit s předloženou projektovou dokumentací pouze proto, že za tuto odpovídá příslušný projektant. Po správním orgánu není vyžadováno, aby disponoval zvláštními odbornými znalostmi. Současně však musí platit, že se s projektovou dokumentací správní orgán alespoň elementárně seznámí, a že tato projektová dokumentace nevykazuje zjevné vady a především, že si správní orgán učiní závěr o tom, že stavebníkem předložená projektová dokumentace je pravdivá. Správní orgán výše uvedené elementární seznámení se s projektovou dokumentací neprovedl. Jelikož se jedná o správní orgán, který je v předmětné oblasti specializovaný (stavební úřad), nelze tento postup akceptovat. Současně v souladu se zásadou materiální pravdy zakotvené do ustanovení § 3 správního řádu má-li správní orgán o stavu věci pochybnosti, je povinen využít všech právem aprobovaných prostředků, aby tyto pochybnosti odstranil, resp. aby postavil najisto faktický stav. Jinými slovy, správní orgán se nemůže spokojit s žadatelem o vydání společného povolení deklarovaných stavem, když povinnost ke zjištění skutečného stavu věci bez zbytečných pochybností stíhá správní orgán. Rozhodnutí správního orgánu není ve vztahu k otázce týkající se úplnosti a pravdivosti projektové dokumentaci nikterak odůvodněné, resp. správní orgán se omezil na pouhé konstatování, že *„Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace pro vydání územního rozhodnutí...“* Z odůvodnění napadeného rozhodnutí se tak nepodává, v jakém rozsahu správní orgán předmětnou dokumentaci přezkoumal a jaké závěry z tohoto přezkumu učinil. Správní orgán tak zcela rezignoval na zjištění stavu věci bez zbytečných pochybností, když se odkazuje toliko na tvrzení předložená Žadatelem o vydání společného povolení. Správní orgán taktéž soustavně rezignuje na jednu ze svých základních funkcí, tedy ochranu veřejného zájmu. Správní orgán nechrání veřejný zájem, a to i přes výslovná upozornění žalobců na konkrétní nedostatky předmětného projektu, které navíc žalobci směrem ke správnímu orgánu jasně a srozumitelně argumentují. Odpovědí správního orgánu na tato upozornění je však toliko konstatování, že žalobcům nepřísluší na tyto nedostatky upozorňovat, neb se jedná o námitky, které žalobcům nepřísluší vznášet. I kdyby tomu tak bylo, je na místě otázka, kde se ztratila proaktivní iniciativa správního orgánu vyvolaná jednotlivými argumentovanými námitkami zakládajícími minimálně důvodné podezření. Správní orgán však z vlastní iniciativy nekontroluje elementární věcnou správnost projektové dokumentace, nečiní si elementární úsudek o pravdivosti projektové dokumentace a nečiní ničeho, čím by ochránil veřejný zájem.

III.

Vyjádření žalovaného k žalobě

11. Podle názoru žalovaného v daném případě nedochází k zásahu do subjektivních práv žalobců. Podle názoru žalovaného žalobcům nepřísluší posuzovat soulad záměru s veřejným zájmem. Námitky by měly směřovat pouze k ochraně jejich subjektivních práv. V čem konkrétně jsou subjektivní práva žalobce dotčena přímo ze žaloby, není jasné. Nemovitosti žalobců navrhovaným záměrem nebudou nijak dotčeny. Předmětný záměr splňuje požadavky právních předpisů. Pokud by žalobce na tvrzená procesní pochybení upozornil přímo v odvolání, žalovaný se jimi mohl zabývat. Nicméně je zcela evidentní, že do spisu byla doložena studie oslunění a 24. 5. 2021 byla všem účastníkům řízení dána znovu možnost seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí. Rozhodnutí bylo vydáno

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

následně 13. 8. 2021. Tedy zde existoval dostatečný časový prostor pro realizaci procesních práv účastníků řízení.

12. V průběhu řízení byla zpochybněna některá závazná stanoviska dotčených orgánů. Krajský úřad Plzeňského kraje potvrdil dne 13.12.2021 pod č.j.: PK-RR/5175/21 koordinované závazné stanovisko Magistrátu města Plzně, odboru životního prostředí ze dne 4.3.2021, č.j. MMP/066356/21 v části druhé, která se týkala závazného stanoviska orgánu územního plánování. Navrhovaný záměr je dle tohoto závazného stanoviska v souladu s územním plánem. Zde je třeba poukázat na § 96b stavebního zákona, který dává pravomoc orgánu územního plánování vydávat závazná stanoviska. Tato pravomoc nepřísluší stavebnímu úřadu, což je zřejmé při pohledu do § 90 stavebního zákona. Obecný stavební úřad posuzuje soulad záměru s územním plánem pouze tehdy, pokud jde o záměry uvedené v § 90 odst. 2 stavebního zákona. Stavební úřad v daném případě rozhodoval na základě závazného stanoviska orgánu územního plánování, které bylo nadřízeným orgánem potvrzeno.
13. Dále Ministerstvo zdravotnictví ČR dne 22.12.2021 pod č.j. MZDR 39921/2021-4/OVZ potvrdilo závazné stanovisko Krajské hygienické stanice se sídlem v Plzni č.j. KHSPL/32911/21/24/2021 ze dne 19.1.2021. Navrhovaný záměr je tak v souladu s veřejným zájmem hájeným tímto dotčeným orgánem. Ministerstvo zdravotnictví ve svém potvrzujícím stanovisku ze dne 22. 12. 2021 uvádí, že je obecně známo, že návrhy parkovacích stání v malém rozsahu, tj. jednotkách či desítkách, nelze považovat za významné zdroje hluku, což potvrdila i hluková studie. Tedy změna počtu parkovacích stání formou umístění zakladačů v objektu, kdy došlo ke změně ze 33 na 49 parkovacích stání v objektu, nemůže znamenat ohrožení veřejného zájmu s ohledem na překročení hlukových limitů. Stavebník podle všeho záměr původně projednával s navrženým počtem parkovacích stání 33 v objektu, což následně změnil na 49 formou zakladačů, tak aby splnil požadavky plynoucí z prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu.
14. Součástí návrhu a projektové dokumentace je rovněž výpočet počtu parkovacích stání. Tento výpočet nevykazuje žádnou zjevnou chybu. Vychází z potřeby 46 stání. V objektu je navrženo 49 parkovacích stání. V objektu je sice navrženo 56 bytových jednotek, jde ale pouze o byty 1+kk, tam je normová hodnota 0.5 parkovacího stání najeden byt. Základní počet odstavných stání O_o je pro byty o 1 obytné místnosti 1 stání na 2 byty ($56:2=28$), základní počet parkovacích stání (to jsou místa pro návštěvy) je 1 stání na 20 obyvatel, pokud se uvažuje v 1 garsonce 1 obyvatel, pak $56:20=2,8$. Vše viz ČSN 736110, tab. 34. $K_a=1,33$ odpovídá vyhlášenému stupni automobilizace a $k_p=0,6$ vyhovuje v této lokalitě zónací podle Generelu dopravy v klidu m. Plzně, schváleného Zastupitelstvem m. Plzně (dokonce by od loňska mohl použít i $k_p=0,25$, čímž by došlo ke zmenšení potřebného počtu parkovacích stání). Je pravdou, že stavební úřad uvádí ve svém rozhodnutí v popisu stavby 33 parkovacích stání, jde patrně o přepis, projektová dokumentace obsahuje ve výkresové části i ve výpočtu počtu parkovacích stání 49 parkovacích míst.
15. Součástí návrhu je zakreslení parkovacích zakladačů do půdorysu 1. PP. § 159 stavebního zákona stanoví, že: odst. 1) Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány. Projektová dokumentace předaná odvolacímu správnímu orgánu obsahovala 49 parkovacích stání. Změna PD v

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

průběhu řízení nebyla namítána. Podle našeho názoru stavebník stavbu původně navrhoval s 33 parkovacími stáními uvnitř objektu a tak záměr původně projednal s některými dotčenými orgány. Před podáním žádosti došlo k úpravě projektové dokumentace formou parkovacích zakladačů a takto byla žádost projednána stavebním úřadem. V průběhu řízení byla do dokumentace doložena studie zastínění. Po tomto doplnění stavební úřad v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu umožnil účastníkům řízení seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí. Tvrzení, že došlo k úpravě projektové dokumentace v průběhu odvolacího řízení, odmítáme. Již z odvolání ze dne 10. 9. 2021 je patrné, že řešení s 16 zakladači bylo projednáváno a odvolateli známo, odvolatel toto řešení sám zpochybňoval již v rámci odvolání, tedy před tím, než byl spis postoupen odvolacímu správnímu orgánu.

16. Jak již bylo výše uvedeno, projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Statické, popřípadě jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly kontrolovatelné. Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh. Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena. Stavební úřad pak zkoumá zejména, zda jsou dodrženy právní předpisy, zejména prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu. Projektová dokumentace měněna nebyla. Projekt obsahuje kompletní řešení. Stavební úřad sleduje pouze to, zda projektová dokumentace je úplná a přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Tento požadavek § 94o odst. 2 SZ splněn je. Námitky směřující proti rozhodnutí a projektové dokumentaci byly vypořádány.
17. To, že soulad s územním plánem posuzuje orgán územního plánování a posuzování tohoto souladu nepřísluší stavebnímu úřadu, je fakt. Stavební úřad samozřejmě funguje v souladu se zásadou materiální pravdy. Tedy pokud by v závazném stanovisku dotčeného orgánu byly zjevné nesprávnosti, musel by tuto situaci řešit. K tomu však v daném případě nedošlo. Orgán územního plánování konstatoval soulad s územním plánem a nadřízený orgán tento závěr potvrdil. Pokud je žalobce přesvědčen, že závazné stanovisko dotčeného orgánu bylo vydáno nezákonně, má možnost ho soudně napadnout, což učinil.
18. Nelze předem předjímat postup stavebníka. Pokud by chtěl změnit stavbu před dokončením, automaticky bude muset splnit navýšení počtu parkovacích stání. Toto platí u změny počtu či velikosti bytových jednotek, ale i ve všech jiných změnách, např. v jiném způsobu parkování.
19. Tvrzení, že došlo k rezignaci na ochranu veřejných zájmů je nadnesené. Navrhovaný záměr podle všeho je v souladu s územním plánem. V lokalitě bytových domů je umisťován další bytový dům. To, že umístěním bytového domu nedojde k překročení hlukových limitů, také není z pohledu běžné životní zkušenosti překvapivé. Spornou stránkou rozhodnutí je otázka nesprávně uvedeného počtu parkovacích stání v rozhodnutí. Výpočet počtu parkovacích stání byl konzultován s kolegy z oboru dopravy a je správný. Parkovací stání jsou řešena v souladu s právními předpisy v objektu.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

Stavebník patrně před podáním žádosti upravil projektovou dokumentaci tak, aby splňovala požadavky právních předpisů na minimální počet parkovacích stání. To ale v konečném výsledku není v rozporu s veřejným zájmem.

20. Žalovaný se domnívá, že žaloba v zásadě směřuje pouze proti formálním slabinám, ale návrh není v rozporu s veřejným zájmem tak, aby byl dán důvod pro vyhovění žalobě a zrušení napadeného rozhodnutí.

IV.

Vyjádření OZNŘ

21. OZNŘ souhrnně ke všem žalobním bodům uvádí následující.
22. Žalobní tvrzení prolínající do více žalobních bodů, v nichž žalobci argumentují územními, stavebními, příp. přezkumnými řízeními týkajícími se jiných stavebních záměrů OZNŘ, jsou pro soudní přezkum napadeného rozhodnutí irelevantní a nemohou vzhledem k § 75 odst. 2 věta první s. ř. s. založit důvod nezákonnosti napadeného rozhodnutí.
23. OZNŘ s odkazem na str. 8 napadeného rozhodnutí konstatuje, že žalobci byli účastníky společného územního a stavebního řízení na základě § 94k písm. e) stavebního zákona, tedy z důvodu, že šlo o subjekty, jejichž vlastnické právo k sousedním stavbám mohlo být společným povolením přímo dotčeno. Proto byli žalobci podle § 94n odst. 3 stavebního zákona v řízení oprávněni uplatňovat jen takové námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, jimiž mohlo být přímo dotčeno vlastnické právo k jejich nemovitostem – k jiným námitkám žalobců správní orgány nesměly podle § 94m odst. 1 stavebního zákona přihlížet. Přípustné námitky měl stavební úřad podle § 94n odst. 4 stavebního zákona posoudit na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti.
24. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) vyplývá, že přímým dotčením práv souseda je typicky dotčení různými imisemi z povolované stavby, nebo dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 17/2013 - 25, č. 2932/2013 Sb. NSS). Soused stavby smí podle citovaného § 94n odst. 3 stavebního zákona v řízení před stavebním úřadem a podle § 65 odst. 1 věta první s. ř. s. v řízení před správním soudem hájit pouze svá práva, nikoli práva jiných účastníků řízení nebo veřejnosti (srov. např. rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019 - 37, bod 18). V rámci soudního přezkumu správních rozhodnutí se poskytuje ochrana v rozsahu omezeném na to, jak se rozhodnutí dotklo právní sféry žalobce. Žalobce není oprávněn vystupovat jako univerzální dohlížitel nad zákonností postupu a rozhodnutí správních orgánů s odkazem na tvrzené poškození veřejného zájmu, pokud rozhodnutím nebylo dotčeno jeho konkrétní veřejné subjektivní právo (viz rozsudek NSS ze dne 22. 1. 2015, č. j. 9 As 67/2014 - 48, body 32, 33, 34). Pokud se správní orgány nadbytečně zabývaly nepřípustnými námitkami, nezakládá to povinnost správního soudu zabývat se věcně takovými námitkami, pokud je žalobce uplatnil v žalobě (viz rozsudek NSS ze dne 2. 3. 2020, č. j. 2 As 333/2018 - 32, body 17 a 18).
25. U žalobce a) je významný rozsudek NSS ze dne 21. 1. 2022, č. j. 10 As 26/2021-50, č. 4306/2022 Sb. NSS, podle něhož je společenství vlastníků jednotek účastníkem společného územního a stavebního řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, jde-li v řízení o

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

záměr na sousedním pozemku či stavbě, kterým mohou být přímo dotčeny společné části nemovitosti spravované společenstvím vlastníků jednotek.

26. Z uvedeného vyplývají tato východiska přezkumu důvodnosti žalobních bodů žalobců: Jako nedůvodné musí být posouzeny všechny námitky žalobců, u nichž včas v zákonné koncentrační lhůtě ve správním řízení a v žalobě netvrdili a neosvědčili, že a jak konkrétně mohly být stavebním záměrem přímo dotčeny v případě žalobce a) společné části nemovitosti spravované tímto společenstvím vlastníků jednotek, v případě žalobce b) vlastnické právo k jeho nemovitostem.
27. Tímto prizmatem musí být nahlíženy žalobní body žalobců uplatněné v žalobě. Žalobci uplatnili v žalobě osm žalobních bodů, kdy v čl. XIV. žaloby vymezili ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s., že těmito osmi žalobními body byla zkrácena jejich práva tím, že správní orgány rezignovaly na ochranu veřejného zájmu. Podle žalobců se veřejný zájem z logiky věci dotýká jejich veřejných subjektivních práv, protože jsou mezujícími sousedy předmětného stavebního záměru. Z uvedeného je zřejmé, že všechny žalobní námitky obou žalobců jsou neopodstatněné, protože žalobci nejsou oprávněni k hájení veřejného zájmu a v žalobě netvrdili, v čem konkrétně stavební záměr zasahuje do společných částí nemovitosti spravované společenstvím vlastníků jednotek [u žalobce a)], resp. do vlastnického práva k nemovitostem [u žalobce b)]. Již jen z tohoto důvodu musí být žaloby žalobců zamítnuty. OZNŘ dodává, že nepřípustnosti svých námitek si jsou žalobci evidentně vědomi, přičemž soud by vykročil z mezí své nestrannosti, pokud by za žalobce domýšlel argumenty podporující žalobu (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS z 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 - 78, č. 2162/2011 Sb. NSS).
28. OZNŘ dodává, že se nevyjadřuje k tvrzením, která mají podle žalobců vyplývat z jejich podání v rámci správního řízení, protože je v žalobě explicitně neuvedli a za žalobní bod je podle § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s. považovat nelze.
29. K jednotlivým žalobním bodům uvádí OZNŘ z opatrnosti následující stanovisko.
30. ad 1. Vady závazného stanoviska – nesplnění požadavku územního plánu na rozvíjení rezidenčního charakteru lokality
31. Podle § 192 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 50 odst. 4 a § 149 odst. 1 správního řádu nehodnotí správní orgány závazné podklady rozhodnutí podle své úvahy, kdy obsah závazného stanoviska je pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu závazný. Žalovaný tudíž postupoval správně, pokud v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu vyžádal revizní závazné stanovisko Krajského úřadu Plzeňského kraje ze dne 13. 12. 2021, č. j. PKRR/ 5175/21, jelikož odvoláním bylo napadeno koordinované závazné stanovisko ze dne 4. 3. 2021, č. j. MMP/066356/21, a závěr opatřeného revizního závazného stanoviska do svého rozhodnutí převzal.
32. Žalobci se v rámci žaloby proti napadenému rozhodnutí mohli domáhat přezkumu revizního závazného stanoviska (srov. např. rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/2021 – 64) za podmínky, že (i) v souladu s § 94m odst. 1 stavebního zákona ve správním řízení včas uplatnili námitku výše popsaného nesouladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací a dále že (ii) ve správním řízení tvrdili, že a jak namítaným nesouladem mohlo být přímo dotčeno jejich vlastnické právo. První podmínku žalobci splnili (srov. str. 21 a 24 prvoinstančního rozhodnutí). Druhou podmínku nesplnil ani jeden z žalobců. Stavební úřad měl námitku za nepřípustnou, protože nepředstavovala

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

zásah do vlastnických práv žalobců (viz str. 41 prvoinstančního rozhodnutí nahoře). Žalovaný uvedený závěr potvrdil na str. 5 napadeného rozhodnutí vůči žalobci a) – žalobce b) totiž takovou odvolací námitku vůbec nevznosl.

33. Shrnutí – žalobci uvedli v žalobě (viz výše), že namítaný nesoulad porušuje veřejný zájem a že jsou sousedy stavebního záměru. Žalobci v žalobě neuvedli, v čem namítaný rozpor s územním plánem negativně zasáhl jejich práva, ani proč má stavební záměr negativně narušovat společné části nemovitosti spravované společenstvím vlastníků jednotek. Žalobci nejsou povoláni v žalobě proti správnímu rozhodnutí vyhledávat narušení veřejného zájmu a v soudním řízení správním ho hájit, protože žaloba proti správnímu rozhodnutí slouží výlučně k ochraně konkrétních práv konkrétního žalobce, nikoli k ochraně cizích práv nebo veřejného zájmu. Navíc, jelikož žalobce b) závěr stavebního úřadu o souladu s územním plánem v odvolání vůbec nesporel, napadené rozhodnutí vůči němu z tohoto důvodu nemůže být nezákonné. Žalobní polemika se závěry revizního závazného stanoviska, pokud není v žalobě propojena s tvrzením o zásahu do konkrétních práv žalobce a), je pro soudní přezkum irelevantní. U žalobce a), jak OZNR zdůrazňuje, není vůbec myslitelné si představit, že by nějak údajným nesouladem s územním plánem mohlo být zasaženo do práv žalobce a) ke společným částem spravované nemovitosti.
34. Navíc, z pouhé opatrnosti: v textové části územního plánu je uvedeno (bod 1. 1.), že rezidenčním charakterem lokality je soubor podstatných hodnot a daností určujících ji převážně k trvalému bydlení, s kvalitní strukturou zástavby a veřejných prostranství a s vysokým podílem zeleně jak soukromé, tak veřejně přístupné, doplněnou občanským vybavením zpravidla lokálního charakteru, které slouží především pro obyvatele lokality (rezidenty); rezidenční charakter mají především čtvrti převážně rodinných domů a dále velké obytné celky – sídliště. Podle části územního plánu 6.3.3. Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit (str. 85) se má v dané lokalitě 3_42 Tylova rozvíjet rezidenční charakter lokality, posilovat kompaktní blokovou strukturu zástavby, rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby podporou intenzifikace a doplnění struktury, podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití, dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem a uspořádáním stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby ad. Je proto zřejmé, že námitka, že stavba bytového domu nemůže rozvíjet rezidenční charakter lokality a územní plán požaduje, aby bylo v rámci každého záměru řešeno veřejné prostranství, či vysoký podíl zeleně, je nedůvodná: Bytový dům slouží k trvalému bydlení, posiluje kompaktní blokovou strukturu zástavby, a proto OZNR nerozumí tomu, proč by neměl rozvíjet rezidenční charakter lokality. Jelikož územní plán rezidenční charakter spojuje explicitně mj. s trvalým bydlením, vyhovuje mu logicky bytový dům. Východisko žalobců, že v rámci každého stavebního záměru musí být řešeno veřejné prostranství a podíl zeleně, je v rozporu s územním plánem, který reguluje lokalitu, nikoli jednotlivé stavební pozemky. Ad absurdum by výklad žalobců vedl k tomu, že by každý stavební záměr musel obsahovat stavbu k trvalému bydlení, dále stavbu občanského vybavení, dále veřejné prostranství, dále veřejně přístupnou zeleně. Námitka žalobců, že revizní závazné stanovisko nebylo řádně odůvodněno, je v rozporu s jeho přezkoumatelným odůvodněním, které je srozumitelné i logické.
35. ad 2. Nesprávné a neodůvodněné závazné stanovisko ve vztahu k hygienickým limitům
36. S odkazem na právní východiska v bodech 10 a 11 je zřejmé, že žalobce b) ve správním řízení námitku souvislosti hluku s parkovacími stáními vůbec neuplatnil (srov. str. 20 a 21

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

prvoinstančního rozhodnutí), čili jeho žalobní námitka v tomto směru nemůže být důvodná. Žalobce a) v žalobě netvrdil, že by se závěry závazného stanoviska negativně dotkly práv žalobce a) ke společným částem spravované nemovitosti – OZNŘ to považuje a priori za vyloučené, jeho žalobní námitka je tedy už jen z tohoto důvodu neopodstatněná. Stavební úřad měl námitku za nepřijatelnou, protože nepředstavovala zásah do vlastnických práv žalobce (viz str. 42 prvoinstančního rozhodnutí). Žalovaný uvedený závěr potvrdil na str. 5 napadeného rozhodnutí vůči žalobci a). Žalobní polemika se závěry revizního závazného stanoviska, pokud není v žalobě propojena s tvrzením o zásahu do konkrétních práv žalobce a) ke společným prostorům, je pro soudní přezkum irelevantní. Navíc, z revizního stanoviska vyplynulo, že na jeho souhlasný závěr nemohl mít konkrétní údaj o počtu parkovacích stání, pokud se pohyboval v desítkách, vliv.

37. ad 3. Projektová dokumentace obsahuje chybný údaj o počtu parkovacích míst
38. Na str. 10 prvoinstančního rozhodnutí je uveden údaj o 33 parkovacích místech, na str. 11 o 16 parkovacích zakladačích, celkem tedy jde o 49 parkovacích míst. S odkazem na právní východiska v bodech 10 a 11 je zřejmé, že žalobci v žalobě netvrdili, že by se nedostatek parkovacích míst dotkl vlastnického práva žalobce b) a práv žalobce a) ke společným částem spravované nemovitosti – u žalobce a) to navíc OZNŘ považuje a priori za vyloučené, a proto je tato žalobní námitka už jen z tohoto důvodu neopodstatněná. Stavební úřad měl námitku za nepřijatelnou, protože nepředstavovala zásah do vlastnických práv žalobců (viz str. 41 prvoinstančního rozhodnutí), i nedůvodnou. Žalovaný uvedený závěr potvrdil na str. 5 a 6 napadeného rozhodnutí, kdy uvedl, že součástí projektové dokumentace je řádný výpočet počtu parkovacích míst, podle něhož jde o počet 46, kdy celkem je zajištěno 49 parkovacích míst.
39. OZNŘ z opatrnosti dodává, že výpočet, který je součástí projektové dokumentace přesně odpovídá tabulce bodu 14.1.11 ve spojení s tabulkou 34 normy ČSN 736110, podle níž se musí počítat s jedním odstavným stáním na dva byty s 1 obytnou místností a na dvacet obyvatel s jedním parkovacím stáním. Jde tedy o výpočet podle normy, která hodnotu vstupních údajů sama stanoví na základě § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Především úvahy žalobců na str. 6 a 7 žaloby jsou nesrozumitelné a nelogické. I kdyby bylo počítáno s vyšším počtem obyvatel, stejně by navržených 49 parkovacích stání požadavkům normy vyhovělo. Nota bene, i kdyby teoreticky bylo potřeba 50 míst, jak tvrdí žalobci, a projektová dokumentace jich obsahovala jen 49, jistě by to nemohlo představovat žádný, vůbec myslitelný a citelný zásah do práv žalobce b) - např. registrovatelným zhoršením parkovací situace v centru města, což v žalobě nenamítá - ani do práva žalobce a) na správu společných částí domu. A to OZNŘ ani nepřihlíží k tomu, že obyvatelé bytového domu budou mít k dispozici ještě dalších 16 parkovacích stání v docházkové vzdálenosti 300 metrů, což ve správním řízení doložila (viz str. 41 prvoinstančního rozhodnutí).
40. ad 4. Projektová dokumentace předpokládá užití nevyhovujících parkovacích zakladačů
41. Úvahy žalobců o nevyhovujících parkovacích zakladačích jsou spekulativní. Způsob, jak zajistí OZNŘ parkování prostřednictvím těchto zakladačů, je zcela mimo meze námitek, které žalobcům přísluší. Hodnocení žalobců, že zvolené řešení je nežádoucí, je právně irelevantní, kdy se opět zdůrazňuje, že námitky žalobců nemohou naplňovat obhajobu veřejného zájmu.

42. ad 5. Porušení základních procesních práv žalobců
43. Žalobci tvrdí, že v průběhu odvolacího řízení byla změněna projektová dokumentace zvýšením počtu parkovacích stání z 33 na 49. Toto tvrzení vylučuje obsah správního spisu, tj. zde obsažená projektová dokumentace. Pokud žalobci odkazují na prvoinstanční rozhodnutí, odkazuje OZNŘ na bod 16 svého vyjádření. I kdyby byla v prvoinstančním rozhodnutí písařská chyba, nijak to nesouvisí s nepravdivým tvrzením žalobců o změně projektové dokumentace v průběhu odvolacího řízení. A navíc platí, že žalobci nijak neidentifikovali vliv jimi tvrzené údajné procesní vady na zákonnost napadeného rozhodnutí.
44. ad 6. Nepřehledná projektová dokumentace
45. Projektová dokumentace založená ve správním spisu vyvrací tvrzení žalobců, že obsahuje tři rozporné údaje o počtu parkovacích míst. Žalobní argumentace, že nepřehlednost projektové dokumentace je zřejmá i z postupu jiných správních orgánů, je zcela zjevně nelogická – nepřehlednost dokumentu je objektivní kategorie, která nemůže být dovozována z postupu třetích osob.
46. ad 7. Nedostatečné hodnocení podkladů rozhodnutí
47. Žalobci s odůvodněním revizního závazného stanoviska, pokud jde o soulad s územním plánem, polemizují v bodě 1 žaloby, kdy jejich odvolací námitky dostatečně vypořádal správní orgán, který revizní závazné stanovisko vydal. Žalovaný byl revizním závazným stanoviskem vázán a nebyl oprávněn ho volně hodnotit. V ostatním OZNŘ odkazuje na body 11 až 14 tohoto svého vyjádření.
48. ad 8. Budoucí řešení stavebního záměru odlišné od projektové dokumentace
49. Napadené rozhodnutí nemůže být nezákonné z důvodu spekulativního tvrzení žalobců, že stavba nebude zhotovena v souladu se společným povolením (prvoinstančním rozhodnutím). Jiné stavby a jiná správní řízení jsou pro posouzení zákonnosti napadeného rozhodnutí v mezích žalobních námitek irelevantní. Napadené rozhodnutí nemůže být nezákonné z důvodu, že správní orgány nezkoumaly skutečný záměr stavebníka, protože logicky mohly vycházet jen z předložených relevantních podkladů pro vydání rozhodnutí. Podrobné hodnocení údajů projektové dokumentace obsahuje prvoinstanční rozhodnutí, které s napadeným rozhodnutím tvoří jeden celek. Žalovaný se s hodnocením prvoinstančního orgánu v napadeném rozhodnutí ztotožnil a nebylo zapotřebí, aby jeho závěry (v odvoláním nezpochybněných částech) v napadeném rozhodnutí opakoval.

V.

Další vyjádření žalobců

50. Ve vyjádření ze dne 21. 7. 2022 žalobci uvedli, že v textu žaloby tvrdí, že předmětný stavební záměr bude obsahovat dispozičně jinak řešené jednotlivé byty (bytové jednotky), než je tvrzeno v projektové dokumentaci, tj. větší než 1+kk. Žalobci současně tvrdí, že tato skutečnost vyplývá (i) z marketingové nabídky předmětných bytů na realitním trhu prezentovanou samotným stavebníkem včetně navazující smluvní dokumentace ve formě smluv o smlouvách budoucích a (ii) z výkresů půdorysů jednotlivých podlaží ve stavební části projektové dokumentace. Žalobci k prokázání svých výše uvedených tvrzení navrhuji jako důkaz v předmětném řízení provést listinu – notářský zápis sp. zn. N 1276/2022, NZ 2035/2022 ze dne 20. 7. 2022, sepsaný notářem Mgr. M. Ř. (dále jen Notářský zápis).

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

Notářský zápis zachycuje obsah (skutkový děj) webových stránek realitního makléře <https://www.pubec-novostavby.cz/projekt/byty-podebradka-iii>, prostřednictvím kterého stavebník prezentuje (nabízí k prodeji) budoucí bytové jednotky nacházející se v předmětném stavebním záměru, a dále pak půdorysy konkrétních budoucích bytů nacházejících se v předmětném stavebním záměru. Z Notářského zápisu vyplývá skutečnost, kterou žalobci tvrdí od počátku předmětného stavebního řízení, tj. že předmětný stavební záměr bude obsahovat i jiné (větší) byty než 1+kk, když počet bytů o jiné (větší) velikosti než 1+kk je v předmětném stavebním záměru značně převládající, jak se podává z Notářského zápisu. Z projektové dokumentace, která je dostupná na výše uvedených webových stránkách, a jejíž obsah byl zachycen Notářským zápisem, se podává, že předmětný stavební záměr bude fakticky realizován na základě jiné projektové dokumentace, než která byla předložena stavebníkem stavebnímu úřadu v rámci společného řízení. Tato skutečnost toliko potvrzuje tvrzení žalobců uvedená v žalobě. Stavebník v rámci projektové dokumentace nacházející se na výše uvedených webových stránkách uvádí, že byty (bytové jednotky) budou převážně o dispozici 1+1. Konkrétně se pak jedná o 49 bytů o dispozici 1+1 a o 7 bytů o dispozici 1+kk. Žalobce pro úplnost uvádí a z projektové dokumentace dostupné na výše uvedených webových stránkách, jejichž obsah byl zachycen Notářským zápisem, vyplývá, že se de facto jedná o byty o dispozici 2+kk. Bez ohledu na označení převládající dispozice jednotlivých bytů lze bezpochyby konstatovat, že se v předmětném stavebním záměru nebudou nacházet pouze jednopokojové byty. Stavebník tedy pro předmětný stavební záměr nemůže užít pro něj příznivějšího koeficientu pro výpočet parkovacích míst (viz výpočet parkovacích (odstavných) míst uvedený v žalobce v bodě VII.). Koeficient, resp. počet odstavných stání podle příslušné tabulky obsažené v předmětné normě (tabulka 34), užitý stavebníkem pro výpočet minimálního počtu parkovacích (odstavných) stání je 0,5 odstavného stání na jeden jednopokojový byt. Stavebník však musí ve smyslu příslušné normy užít výpočtu pro stanovení minimálního počtu parkovacích (odstavných) stání alespoň v počtu odpovídajícímu 1 odstavnému stání pro 1 byt do 100 m² celkové plochy. Výpočet pro stanovení minimálního počtu parkovacích (odstavných) stání předložený stavebníkem pro účely stavebního řízení neobsahuje relevantní údaje a tento výsledek je zcela odlišný od skutečné potřeby minimálního počtu parkovacích (odstavných) stání pro předmětný stavební záměr. Na základě výše uvedeného žalobci konstatují, že stavebníkem v předmětném stavebním řízení předložená projektová dokumentace není projektovou dokumentací, na základě které by měl být předmětný stavební záměr fakticky realizován (resp. dnes již realizován stavebníkem je). Stavebník ve stavebním řízení nepředložil pravdivou projektovou dokumentaci. Pro úplnost žalobci uvádí, že navrhovaný listinný důkaz – Notářský zápis – dříve soudu předložit nemohli, a to bez své vlastní viny, když výše uvedená webová stránka dříve neexistovala.

51. Dále žalobci ve vyjádření ze dne 22. 3. 2023 uvedli, že v textu žaloby tvrdí, že stavebník v projektové dokumentaci uvádí chybný počet parkovacích (odstavných) míst, přičemž správný orgán tuto skutečnost nikterak nereflektuje a ani blíže neodůvodňuje své závěry. Žalobci dále v textu žaloby tvrdí, že stavebník v projektové dokumentaci tvrdí užití parkovacích zakladačů pro předmětnou stavbu, přičemž tyto parkovací zakladače nejsou přinejmenším vyhovující. Žalobci dále v textu žaloby tvrdí, že bylo porušeno jejich právo jakožto účastníka na spravedlivý proces. Žalobci se obrátili s podnětem na zahájení šetření ve věci na Veřejného ochránce práv (dále jen Ombudsman). Ombudsman ve věci povolení novostavby bytového domu na ul. P., P., tj. ve věci, ve které bylo vydáno žalovaným

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

napadené rozhodnutí, zahájil šetření ve věci podle zákona č. 349/1999 Sb. Výsledkem provedeného šetření Ombudsmana je Zpráva o šetření ve věci povolení novostavby bytového domu na ul. P. v P. ze dne 13. 2. 2023, sp. zn. 15887/2022/VOP/JSV, č. j. KVOP-5983/2023 (dále jen Zpráva o šetření). Ze Zprávy o šetření se podávají skutečnosti, které jsou relevantní pro důkazní oporu žalobních tvrzení žalobců obsažených v žalobě. Shrnou-li stručně žalobci obsah Zprávy o šetření vypracované Ombudsmanem, tak:

1. předmětný stavební záměr nezajišťuje nezbytný počet parkovacích (odstavných) stání, resp. závěry správních orgánů o správnosti zajištění jejich nezbytného počtu jsou nepřezkoumatelné (str. 1 Zprávy o šetření in medio),
2. správní orgány v předmětném správním řízení nedbaly elementárních zásad správního řízení, konkrétně pak Ombudsman hovoří o zásadě dobré správy (str. 3 Zprávy o šetření in medio),
3. správní orgány nerespektovaly obecné technické požadavky na výstavbu (str. 3 Zprávy o šetření in medio),
4. užití typu parkovacích zakladačů (Wöhr Parkbox 401), které tvrdí užít stavebník v předmětném stavebním záměru, je zcela nevhodné (str. 4 Zprávy o šetření in medio),
5. správní orgány ve svých rozhodnutích rezignovaly na správné užití diskrece správního orgánu a na důsledné odůvodnění svých závěrů (str. 4 Zprávy o šetření in fine);
6. projektová dokumentace předložena stavebníkem je nepřehledná (str. 4 Zprávy o šetření in fine) a
7. správní orgány opakovaně rozhodují v rozporu se stavebním zákonem, zejména s veřejným zájmem na respektování obecných technických požadavků na výstavbu (str. 5 Zprávy o šetření initio).

Na základě výše uvedeného žalobci konstatují, že počet parkovacích (odstavných) míst prezentovaných stavebníkem v předmětné projektové dokumentaci je nejen chybným, ale zvláště nekonzistentním, když stavebník údaj o počtu parkovacích (odstavných) míst a způsobu jejich zajištění opakovaně v průběhu řízení (a to i řízení odvolacího) měnil. Tím taktéž činil stavebník předloženou projektovou dokumentaci nepřehlednou. Současně žalobci konstatují, že tvrzení žalobců o nevhodnosti užití stavebníkem tvrzeného typu parkovacích zakladačů pro předmětný stavební záměr je v souladu se závěry učiněnými Ombudsmanem ve Zprávě o šetření. Ombudsman ve Zprávě o šetření taktéž poukazuje na rezignaci správních orgánů na elementární zásady správního řízení, na což poukazují soustavně též žalobci. Pro úplnost žalobci uvádí, že navrhovaný listinný důkaz – Zprávu o šetření – dříve soudu předložit nemohli, a to bez své vlastní viny, když Zpráva o šetření byla vypracována dne 13. 2. 2023.

VI.

Další vyjádření OZNŘ

52. Žalobci ani v jednom z uvedených podání neuvedli, v čem konkrétně shledávají porušení svých vlastnických práv, v čemž konkrétně může stavební záměr negativně narušovat společné části nemovitosti spravované společenstvím vlastníků jednotek nebo vlastnické právo žalobce b). Pokud žalobci v podání z 21. 7. 2022 tvrdí, že předmětný stavební záměr bude obsahovat dispozičně jinak řešené jednotlivé byty (bytové jednotky), než je tvrzeno v projektové dokumentaci, tj. větší než 1+kk, a že jsou nabízeny na webových stránkách

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

realitního makléře převážně byty o velikosti 1+1, nemá to z hlediska zásahu do konkrétního práva žalobců a pro soudní přezkum napadeného rozhodnutí žádný význam. Sami žalobci uvádějí, že „Koeficient, resp. počet odstavných stání podle příslušné tabulky obsažené v předmětné normě (tabulka 34), užitý stavebníkem pro výpočet minimálního počtu parkovacích (odstavných) stání je 0,5 odstavného stání na jeden jednopokojový byt“, správně však má být na jednu obytnou místnost. V bytě 1+1 nebo v bytě 1+kk je vždy jen jedna obytná místnost a z hlediska počtu parkovacích míst je tudíž naprosto irelevantní, jak velké byty budou v domě zhotoveny, když se počet jejich obytných místností nezmění. Žádné subjektivní právo žalobců tím rozhodně nemůže být dotčeno.

53. K vyjádření žalobců, v němž odkazují na závěry učiněné Ombudsmanem ve Zprávě o šetření ve věci povolení novostavby bytového domu na ul. P. v P. ze dne 13. 2. 2023, sp. zn. 15887/2022/VOP/JSV, č. j. KVOP-5983/2023, sděluje OZNŘ, že Ombudsman pouze opakuje názory žalobce, sám nic nového neuvádí, žádné řádné šetření neprovedl, neměl veškeré podklady, neboť správní spis je připojen k soudnímu spisu. Ombudsman navíc nemůže nahrazovat činnost soudu, jak sám Ombudsman konstatuje v závěru své zprávy, když se rozhodl „šetření ukončit s ohledem na skutečnost, že stěžovatel se účinně brání ve správním soudnictví.“ Dle názoru OZNŘ měl Ombudsman v souladu s § 12 odst. 2 písm. d) zák. č. 349/1999 Sb. podnět žalobce b) odložit, neboť v době, kdy obdržel od žalobce b) podnět, již byla věc na základě žaloby i žalobce b) projednávána soudem.
54. OZNŘ si pak dovoluje odkázat na rozhodnutí NSS sp.zn. 10 As 224/2018 – 56, v němž jsou řešeny obdobné otázky, jež vznesli žalobci ve své žalobě. V předmětném rozhodnutí zaujal NSS mj. závěr v bodě 13) „Bylo by v příkrém rozporu se zásadou ekonomie řízení mechanicky předkládat všem dotčeným orgánům každou sebemenší změnu či úpravu (ale též opravu) původní projektové dokumentace, a to jen a pouze proto, aby se k takové dílčí úpravě dokumentace vyjádřily.“ nebo závěr uvedený v části III.D. „Zajištění parkovacích míst“ v bodech 29 až 36 citovaného rozhodnutí, který je aplikovatelný i na posuzovaný případ.

VII.

Ústní jednání

55. Účastníci a OZNŘ setrvali na svých tvrzeních.
56. Zástupce žalobců se v průběhu jednání vyjádřil k otázce dotčení veřejných subjektivních práv žalobců napadeným rozhodnutím.

VIII.

Posouzení věci soudem

57. V souladu s § 75 odst. 1, 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) vycházel soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, a napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích žalobních bodů uplatněných v žalobě.

IX.

Rozhodnutí soudu

58. Žaloba je důvodná.

A. Přímé dotčení práv žalobců

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

59. V prvé řadě se soud, i s ohledem na obsah napadeného rozhodnutí a na argumentaci OZNŘ v soudním řízení, zabýval otázkou, zda v důsledku vydání napadeného rozhodnutí došlo k zásahu do právní sféry žalobců a) a b).
60. Je nezbytné zdůraznit, že oba žalobci [žalobce a) – SVJ sousedního bytového domu, žalobce b) – vlastník bytové jednotky v sousedním bytovém domu] se účastnili stavebního řízení na základě § 94k stavebního zákona, podle něhož platí, že účastníkem řízení je osoba, „*jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.*“
61. V případě žalobce b) je podle mínění soudu skutečnost, že napadeným rozhodnutím došlo k zásahu do jeho právní sféry v podobě přímého dotčení vlastnického práva, krystalicky jasná. Ovlivnění kvality výkonu vlastnického práva k bytové jednotce je bez dalšího na první pohled zřejmá ze samotné formulace žalobních námitek, v nichž jsou vymezeny nejrozumnější imise mající původ ve stavebním záměru [kupříkladu zvýšení dopravního zatížení lokality v důsledku tvrzeného nesprávného vymezení parkovací kapacity stavebního záměru; tvrzený rozpor záměru s územním plánem jakožto nástrojem udržitelného rozvoje území, v němž má žalobce b) svůj byt]. Tyto tvrzené imise z podstaty věci mají dopad na jednotlivé složky vlastnického práva – od snížení hodnoty věci, po narušení tzv. pohody bydlení apod. V tomto směru proto nebylo nutné, aby žalobce b) v žalobě dotčení své právní sféry blíže specifikoval.
62. Pokud se jedná o dotčení postavení žalobce a), pak soud ve shodě s odkazem OZNŘ vycházel ve svých úvahách z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 1. 2022, č. j. 10 As 26/2021 – 50, v němž kasační soud v bodě 34 dovodil, že „*společenství může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud se může společně povolení přímo dotknout spravované společné části domu či pozemku.*“ Na rozdíl od OZNŘ, resp. žalovaného má však zdejší soud za to, že žalobní námitky, tak jak byly vymezeny v žalobě, obsahují taková tvrzení, z nichž je patrný přímý vliv stavebního záměru na společné části domu a pozemku ve správě žalobce a). V tomto směru soud poukazuje na shora citovaný rozsudek kasačního soudu, konkrétně na bod 36, v němž NSS shrnul dosavadní judikaturu týkající se dotčení práv sousedů stavebními záměry a dovodil, že tato judikatura je plně aplikovatelná i na postavení SVJ. Dále uvedl, že zásahem do právní sféry SVJ „*lze rozumět především dotčení různými imisemi, například stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., a dále například zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu. Přímé dotčení tedy neznamená jen přímé fyzické dotčení na společných částech domu či pozemku.*“ K tomu zdejší soud dodává, že ve shodě s judikaturou civilních soudů (rozsudek sp. zn. 26 Cdo 3553/2017), která nahlíží na rozsah práv a povinností SVJ stran bytového domu a pozemku „*jako by samo bylo vlastníkem*“ je třeba uzavřít, že přípustnost námitek SVJ ve stavebním (územním) řízení týkajících se stavebního záměru bude v zásadě pravidlem. Tento závěr se opírá o jednoduchou premisu, že imisemi ze stavebního záměru je pravidelně dotčena v prvé řadě budova jakožto „schránka“, v níž se nacházejí jednotlivé bytové jednotky – ať už se jedná například o otázku zastínění či zvýšení dopravní zátěže v okolí budovy. Samozřejmě není možné automaticky činit rovnítko mezi rozsah přípustných námitek, které může vznést vlastník bytové jednotky a SVJ. Jak už bylo uvedeno shora, v případě SVJ vždy musí být dána souvislost se spravovanou budovou či pozemkem. Právě uvedené lze ilustrovat na hypotetickém případě: Pokud by například v

SVJ formulovalo žalobní tvrzení způsobem, že shledává napadené rozhodnutí za nezákonné z důvodu zastínění konkrétní bytové jednotky, šlo by o nepřipustnou žalobní námitku, neboť by SVJ nepřipadně vstupovalo do role vlastníka dané bytové jednotky. Připustnou námitkou v tomto hypotetickém scénáři by naopak bylo tvrzení nezákonnosti rozhodnutí opřené o zastínění budovy jako celku. Při vztažení těchto východisek na poměry nyní projednávané věci je tak zřejmé, že i u žalobce a) bylo napadeným rozhodnutím zasaženo do jeho právní sféry, když těžiště žalobní argumentace se týká právě otázky zvýšení dopravní zátěže bezprostředního okolí budovy v důsledku tvrzeného nesprávného řešení parkovacích (odstavných) míst ve stavebním záměru, stejně jako dalších otázek majících přímý vztah k budově ve správě SVJ (otázka souladu stavebního záměru s územním plánem).

63. Soud má za to, že i žalobní námitka týkající se skutečného vnitřního uspořádání jednotlivých bytů v bytovém domě (v podrobnostech viz níže) je potenciálně relevantní ve vztahu k dotčení právní sféry žalobců. Důvodem pro tento závěr je skutečnost, že příslušná technická norma odvozuje minimální počet parkovacích míst právě od způsobu dispozice bytu – případné pochybení při zjišťování skutkového stavu stran této otázky tak má způsobit ovlivnit dopravní zatížení řešené lokality, a z toho titulu i právní postavení žalobců. Samotná důvodnost námitky, tedy zda stavební úřad v konkrétním případě dostatečně zkoumal projektovou dokumentaci či nikoliv, a zda z ní dovedl zákonné závěry, bude řešena níže.

B. Řešení parkovacích míst

64. Podle mínění soudu je těžištěm sporu mezi žalobci a žalovaným (resp. OZNR) zejména zákonnost výpočtu parkovacích (odstavných) míst stavebního záměru obsaženého v projektové dokumentaci a následně aprobovaného jak prvoinstančním, tak napadeným rozhodnutím.
65. Ve vztahu k této sporné otázce je nezbytné úvodem předeslat, že soud v rámci svých úvah nad argumentací účastníků (OZNR), která vychází z odlišných koncepčních východisek ohledně samotné povahy a role stavebního úřadu v rámci územního a stavebního řízení (v podrobnostech viz níže), seznal, že jak prvoinstanční, tak napadené rozhodnutí jsou stižena (dílčí) nepřezkoumatelností pro nesrozumitelnost konkrétně spočívající v rozpornosti výroku a odůvodnění rozhodnutí. Při pohledu na odůvodnění napadeného (prvoinstančního) rozhodnutí totiž platí, že ač z něho vyplývá závěr o požadavku na 49 parkovacích míst v objektu (viz str. 5 bod Ad IV. napadeného rozhodnutí) či o umístění dalších 16 parkovacích míst v blízkosti stavebního záměru (viz str. 41 bod „K námitce č. 8“ prvoinstančního rozhodnutí), výroková část prvoinstančního rozhodnutí, která závazně určuje povinnosti stavebníka, stanoví ve výroku I., že součástí stavebního záměru je toliko 33 míst umístěných výlučně v objektu. Je tedy zřejmé, že obsah výrokové části je v rozporu jak s odůvodněním prvoinstančního rozhodnutí, které zmiňuje existenci dalších 16 parkovacích míst mimo objekt, tak s odůvodněním napadeného rozhodnutí obsahující závěr o jejich diametrálně odlišném (o třetinu vyšším) počtu, aniž by na tuto skutečnost jakkoliv reagoval výrok napadeného rozhodnutí, který toliko potvrzuje (nemění) výrok rozhodnutí prvoinstančního.
66. Pro úplnost soud dodává, že jde o vadu natolik závažnou, že k ní přihlížel ex officio, jak plyne ze samotné povahy věci (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 6. 2004, č. j. 5 A 157/2002-35). Zároveň však platí, že v zájmu efektivního vyřešení sporné

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

otázky v rámci navazujícího správního řízení soud nemíní ustrnout toliko závěrem o (dílčí) nepřezkoumatelnosti správních rozhodnutí, který sice sám o sobě vede k nutnosti jejich kasace, zároveň je třeba vnímat, že argumentace správních orgánů je sice v rozporu s obsahem výroku prvoinstančního rozhodnutí, ale sama o sobě obsahuje logicky uspořádaná a koherentní tvrzení, k jejichž (ne)zákonnosti se soud může vyjádřit.

67. Jak již bylo naznačeno shora, strany sporu se liší v náhledu na postavení stavebního úřadu v územním řízení. Argumentaci žalovaného lze shrnout v tom směru, že v nyní projednávané věci byla předložena ucelená projektová dokumentace a stavebnímu orgánu nepřísluší přezkoumávat správnost závěrů projektanta s odkazem na § 159 větu první stavebního zákona, podle něhož platí, že *„projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci“*. Na základě tohoto východiska žalovaný následně odmítl věcný přezkum tvrzení žalobců týkajících se zejména nesprávného výpočtu parkovacích (odstavných) míst ve stavebním záměru. Soud takto na roli stavebního úřadu nenazírá, naopak se ztotožňuje s tvrzením žalobců, že vyjádření projektanta není možno přijímat zcela nekriticky. Odpovědnost projektanta ve smyslu § 159 stavebního zákona je třeba chápat primárně jako jeho odpovědnost vůči klientovi (objednateli stavby), neboť *„[a]utorizovaná osoba odpovídá za odborný výkon vybraných činností (§ 12 odst. 1 zákona o výkonu povolání), čímž se vymezují především její povinnosti vůči klientům. V žádném případě však ustanovení § 159 stavebního zákona neznamena, že by autorizované osoby měly suplovat roli stavebního úřadu nebo že by stavební úřady mohly na tyto osoby přenášet odpovědnost za dostatečné zjištění skutkového stavu potřebné k vydání územního rozhodnutí. Ostatně, § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání výslovně zakazuje autorizovaným osobám vykonávat funkce, v nichž by vydávaly správní rozhodnutí týkající se výsledků jejich vlastní činnosti. Tímto zákazem je zaručeno, že dokumentaci zpracovanou projektantem bude vždy hodnotit správní orgán, a v jeho rámci osoba odlišná od projektanta. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratil by význam nejen § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání, ale celé územní řízení“* (podle rozsudku NSS v rozsudku ze dne 27. 1. 2015, č. j. 8 As 41/2014 - 40, bod 22). Problém nekritického přejímání informací od projektanta soud nachází i v nyní posuzované věci, neboť převezmou-li žalovaný a stavební úřad projektantem provedený výpočet, aniž by sami kriticky zhodnotili jeho správnost, pak tím do určité míry rezignují na výkon dohledové činnosti a odpovědnost za posouzení souladu stavebního záměru s právními předpisy přenášejí na projektanta, který je však soukromou osobou a zodpovídá se primárně klientovi (zde stavebníkovi). Tím spíše právě uvedené platí za situace, v níž procesně aktivní žalobci opakovaně na vady výpočtu upozorňovali v rámci správního řízení.
68. Při pohledu do projektové dokumentace, konkrétně do částí označených jako *„souhrnná technická zpráva a bilance parkovacích stání“*, které soud provedl k důkazu, přitom platí, že sporný výpočet parkovacích (odstavných) míst v nich uvedený, je na první pohled stížen zřejmými vadami, jichž si musí povšimnout i osoba bez odborné způsobilosti, tím spíše na ně měl reagovat stavební úřad.
69. Výpočet odstavných a parkovacích stání vychází z technické normy ČSN 73 6110/Z1, která obsahuje následující vzorec pro stanovení počtu stání:

70. N (celkový počet stání) = O_o (odstavná stání) * koeficient a + P_o (parkovací stání) * koeficient a * koeficient p .
71. Zatímco koeficienty nebyly mezi účastníky sporné, žalobci upozorňovali na nesprávnou výši hodnot O_o (odstavná stání) a P_o (parkovací stání). Tyto hodnoty se určují na základě tabulky 34 technické normy. Pro odstavná i parkovací stání je přitom klíčovým parametrem tzv. „úcelová jednotka“.
72. V případě odstavných stání existují pro bytové domy 3 typy účelových jednotek: - byt o 1 obytné místnosti (0,5 odstavného stání na byt), - byt do 100 m² celkové plochy (1 odstavné stání na byt), - byt nad 100 m² celkové plochy (2 odstavná stání na byt). Je tedy zřejmé, že výpočet hodnoty O_o představuje jednoduchý početní úkon – počet bytů násobený správnou účelovou jednotkou podle navržené velikosti bytů. Z „*balance parkovacích stání*“, která je součástí souhrnné technické zprávy (str. 10), je přitom zjevné, že tento elementární výpočet nebyl proveden srozumitelným způsobem. Platí totiž, že zatímco text „*balance parkovacích stání*“ uvádí, že „úcelovou jednotkou je 1 byt do 100m² celkové plochy na 1 parkovací stání“, tedy při 56 bytech by měla hodnota O_o činit 56, následný výpočet ovšem operuje s hodnotou O_o ve výši 28, tj. zřejmě jako účelovou jednotku vnímá byt o 1 obytné místnosti.
73. Ještě vážnějšími vadami je stížen výpočet počtu parkovacích míst – platí totiž, že výše popsané pochybení při stanovení odstavných míst by bylo možné hypoteticky vnímat jako pouhou chybu v psaní, když zbytek projektové dokumentace konstantě deklaruje, že v bytovém domě mají být toliko jednotky o 1 obytné místnosti, v případě parkovacích míst výpočet postrádá podle mínění soudu jakýkoliv skutkový podklad. Pokud se jedná o parkovací místa u bytových domů, resp. obytných okrsků, stanoví technická norma jako účelovou jednotku obyvatele s tím, že na 20 obyvatel připadá 1 parkovací místo. Klíčový pro určení počtu parkovacích míst je tedy předpokládaný počet obyvatel bytové domu, který bude následně dělen hodnotou 20. Stran těchto veličin nezbytných pro přezkoumatelný výpočet a jejich odůvodnění však „*balance parkovacích stání*“ mlčí. Obsahuje toliko konstatování, že „*Předpokladem je, že v bytech žije průměrně tolik lidí: „*, aniž by byla uvedena konkrétní hodnota. Byť následný výpočet zřejmě operuje s tím, že v bytovém domě má žít 56 lidí – hodnota P_o činí 2,8, tj. zřejmě 56/20 – je třeba dát za pravdu žalobcům, že pro takový závěr není prozatím ve spisu obsažen skutkový základ, resp. zcela absentuje jeho odůvodnění, když není patrné, na základě jakých úvah a podkladů dospěl projektant právě k počtu 56 obyvatel domu. Zároveň je zjevný i rozpor v samotné projektové dokumentaci, neboť v žádosti o zahájení řízení stavebník deklaruje (viz str. 4), že počet obyvatel domu bude činit 140 osob. Pokud se jedná o skutkové zakotvení počtu obyvatel, je v tomto směru možné se například inspirovat úvahami žalobců obsaženými v žalobě, v nichž odvozují průměrný počet obyvatel bytu o jedné místnosti z dat Českého statistického úřadu. Soud netvrdí, že by šlo o jediný možný postup při kvalifikovaném odhadu počtu obyvatel domu, zároveň však dodává, že žalobci zvolená metoda se jeví jako logická, a zejména (což je klíčové z hlediska zákonnosti rozhodnutí) se opírá o konkrétní skutkový podklad v podobě ověřitelných dat zpracovaných nezávislou institucí. Úvahy projektanta obsažené v „*bilanci parkovacích stání*“ jsou stíženy zásadními vadami i ve vztahu k určení potřeby parkovacích stání generované vznikem obchodních jednotek a kanceláří v bytovém domě. Na tomto místě musí soud opakovat již vyslovené. V „*bilanci*“ nejsou nijak odůvodněny rozhodné hodnoty pro výpočet, který v tomto případě operuje s velikostí plochy, jež je dělen určitou

hodnotou závislou na konkrétním druhu zamýšlené stavby (např. pro „Obchod – jednotlivá prodejna“ činí tato hodnota 50). Není zřejmé, proč projektant počítal s velikostí 73,4m² pro obchodní jednotky a 158m² pro kanceláře, když z projektové dokumentace, konkrétně z výkresové dokumentace - půdorysu 1. NP, který soud provedl k důkazu, vyplývají zcela odlišné velikosti těchto typů nebytových prostor – cca 363m² pro obchodní jednotky a cca 91m² pro kanceláře.

74. Obdobný přístup spočívající v pouhém přebírání závěrů projektanta zvolil žalovaný i při posouzení námitek žalobců týkajících se jimi tvrzené nevhodnosti stavebníkem zvolených parkovacích zakladačů, o něž byla aktualizována projektová dokumentace v průběhu správního řízení. Žalovaný, pokud ve správní řízení čelí zcela konkrétní argumentaci žalobce (viz např. str. 10 odvolání), se nemůže omezit na naprosto obecné konstatování, že „součástí postoupených podkladů jsou technické listy zakladačů, které odvolací orgán posoudil jako v daném případě využitelné. (...) Pokud by zakladače nebyly řešitelné v rámci stávající konstrukce, tak se stavebník sám vystavuje riziku nutnosti projednání změny stavby před dokončením.“ Pokud soud pomine, že právě citované odůvodnění je na hraně přezkoumatelnosti, resp. naplnění požadavků v § 68 odst. 3 správního řádu na jasné vypořádání odvolacích námitek, platí již uvedené v bodě 75 rozsudku - úkolem žalovaného a stavebního úřadu je prosazování a ochrana veřejného zájmu na udržitelném rozvoji území a naplňování právních předpisů v oblasti výstavby. Optikou právě uvedeného musí stavební úřad posuzovat předloženou projektovou dokumentaci a zamýšlet se nad tím, zda zvolené řešení tyto hodnoty naplňuje. Stavební úřad musí tedy jednoznačně odpovědět na otázku vznesenou žalobci, zda je umístění stavebníkem zvoleného řešení zakladačů vůbec proveditelné s ohledem na obsah projektové dokumentace, a zároveň musí zkoumat, zda navržené zakladače jsou způsobilé naplňovat požadavky stavebních předpisů na zajištění dostatečného množství odstavných míst. V tomto směru se soud jednoznačně shoduje se závěry žalobců prezentovanými při jednání, resp. se závěry veřejného ochránce práv (viz zpráva o šetření č. j.: KVOP-5983/2023), že zvolené zakladače v posuzovaném stavebním záměru, v nichž vozidlo může parkovat na horní plošině zakladače pouze tehdy, pokud neparkuje na spodním zakladači vozidlo, jsou z hlediska dodržení stavebních předpisů v aktuální podobě nevyhovující – zvolené řešení stavebníkem totiž fakticky znamená, že zakladač bude moct být reálně využíván toliko uživatelem jednoho bytu, který tak bude mít k dispozici dvě odstavná místa. Soud má za to, že účelem technické normy není toliko vytvoření předepsaného počtu odstavných míst, které by však byla koncentrována toliko u některých bytů, zatímco jiné byty by byly zcela bez odstavných míst, ale v zásadě rovnoměrné rozprostření odstavné kapacity mezi jednotlivé byty (technická norma ostatně vždy odvozuje počet odstavných stání od jednoho bytu) tak, aby bylo možné dostat smyslu právní regulace odstavných stání - zajištění udržitelného rozvoje území prostřednictvím vzniku dostatečné kapacity pro parkování vozidel pro nové obyvatele určitého území.
75. Soud se shoduje se žalobci i v tom směru, že žalovaný a stavební úřad nezkoumali, zda tvrzení v žádosti o zahájení řízení mají reálný odraz v projektové dokumentaci. Zatímco v žádosti o vydání společného povolení stavebník tvrdí existenci 56 bytů o velikosti 1+kk, žalobci poukazují na skutečnost, že ve stavebním záměru se fakticky nachází i byty větší (2+kk), což, jak již bylo uvedeno v bodě 71 rozsudku, má význam mj. i z hlediska určení počtu odstavných míst, které musejí ve stavební záměru vzniknout (v podrobnostech bod 80 rozsudku). I na tomto místě musí soud opakovat již vyřčené – stavební úřad není pasivním příjemcem projektové dokumentace, ale musí ji kriticky

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

hodnotit a zkoumat její správnost stran dodržování veřejnoprávních požadavků na výstavbu. I při zběžném pohledu do výkresové dokumentace, například na půdorys 8 NP, je přitom patrné, že některé byty, ač formálně označené jako 1+kk, fakticky představují byt o dimenzi 2+kk, u něhož je stanoven jiný normativ odstavných míst. Typickým příkladem právě uvedeného je byt č. 03 v 8 nadzemním podlaží, jehož uspořádání představuje typický byt o dvou obytných místnostech, tj. obývací pokoj a ložnice, jak ostatně vyplývá i z ilustrací uvedených ve výkresu, zároveň tyto dvě místnosti jsou odděleny stěnou, v níž pouze chybí dveře. Soud má za to, že posouzení charakteru bytu je klíčová jeho celková dispozice a vnitřní uspořádání, nikoliv chybějící dílčí prvek vnitřní výbavy v podobě dveří. Stavební úřad, jakožto orgán veřejné moci specializovaný na výstavbu, se musí v každém konkrétním případě zabývat tím, zda navržené označení bytu vskutku odpovídá jeho skutečné povaze, či zda jde toliko o zástěrku sloužící k obcházení požadavků na výstavbu. Soud pro dokreslení svých úvah provedl při jednání důkaz listinou - notářským zápisem ze dne 20. 7. 2022, z něhož je patrné, že některé byty ve stavebním závěru byly vskutku jako 2+kk následně inzerovány. Byť jde samozřejmě o listinu vzniklou až po okamžiku vydání napadeného rozhodnutí, její význam soud spatřuje v tom, že právě prezentované úvahy soudu, potažmo žalobců, nepřestávají určité (nepodložené) představy o možném využití a povaze jednotlivých bytů, ale že takové vnímání odpovídá i následné realitě trhu s nemovitostmi.

76. Závěrem soud zdůrazňuje, že řízení o vydání společného povolení je řízením o žádosti (viz. § 94l stavebního zákona). Ve správním řízení o žádosti je to žadatel, který odpovídá za řádné odůvodnění své žádosti, a následně je povinen jím tvrzené skutečnosti prokázat. Za situace, která nastala v nyní projednávané věci, v níž jsou dány rozpory mezi tvrzeními v žádosti a obsahem projektové dokumentace (viz např. počet obyvatel domu), samotná projektová dokumentace je stížena dílem zjevně nesprávnými výpočty a zároveň chybějícími skutkovými podklady pro přezkoumání jiných výpočtů a závěrů, není úkolem stavebního úřadu aktivně nahrazovat právě popsané nedostatky, ale vyzvat žadatele k jejich odstranění. Je následně na žadateli, zda se bude výzvou řídit, splní požadavky stavebního úřadu a předloží úplnou a přehlednou projektovou dokumentaci a stavba bude povolena, nebo zda bude v důsledku jeho pasivity přistoupeno k zamítnutí žádosti.

C. Soulad s územním plánem

77. Soud naopak neshledal důvodnou žalobní námitku týkající se žalobci tvrzeného nesouladu stavebního záměru s územním plánem města Plzně.
78. Žalobci konkrétně napadenému rozhodnutí vytýkají, že vychází z nedostatečně odůvodněného (nepřezkoumatelného) závazného stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, jakožto nadřízeného úřadu územního plánování, které podle tvrzení žalobců nedostatečně vypořádalo soulad stavebního záměru s požadavkem územního plánu na „rozvíjení rezidenčního charakteru lokality“, v níž je záměr umístován.
79. Stavební záměr se v územním plánu nachází v ploše „smíšené obytné“. Hlavním způsobem využití této plochy jsou „stavby a zařízení pro bydlení (např. rodinné domy, bytové domy aj.).“ Z pohledu souladu stavebního záměru s územním plánem se soudu jeví jako klíčový požadavek územního plánu (viz str. 89), že „umístění konkrétní činnosti, stavby a zařízení musí být v souladu s koncepcí rozvoje lokality a ochrany a rozvoje hodnot lokality“ (zvýrazněno soudem). Stavební záměr je umístěn v lokalitě označené jako „3_42 Tylova“,

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

pro niž Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit stanoví následující požadavky:

- rozvíjet rezidenční charakter lokality;
- posilovat kompaktní blokovou strukturu zástavby;
- rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby podporou intenzifikace a doplnění struktury;
- podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití;
- dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem a uspořádáním stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby;
- nástavby a dostavby stávajících objektů doplní svým měřítkem a uspořádáním stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby;
- rozvíjet ulice Klatovskou a Přemyslovu jako hlavní kompoziční osy ve struktuře města;
- dostavět proluky v jižní části lokality objekty ve hmotové podobě odpovídající navazující zástavbě;
- dostavět volnou plochu v části lokality při ulici Korandova;
- dostavět prostor stávajícího parkoviště v sadech Pětatřicátníků v severní části lokality.

80. Pokud se jedná o pojem „rezidenční charakter lokality“, je vymezen v územním plánu jako „soubor podstatných hodnot a daností určujících ji převážně k trvalému bydlení, s kvalitní strukturou zástavby a veřejných prostranství a s vysokým podílem zeleně jak soukromé, tak veřejně přístupné, doplněnou občanským vybavením zpravidla lokálního charakteru, které slouží především pro obyvatele lokality (rezidenty);“ (zvýrazněno soudem)
81. Je třeba si uvědomit, že právě vymezený „rezidenční charakter“ určité lokality nestanoví žádné konkrétní povinnosti z hlediska územního plánování, obsahuje toliko obecné pojmy („kvalitní struktura zástavby“ či „vysoký podíl zeleně“), k jeho naplnění pro určitou lokalitu dochází až vymezením druhu staveb umísťovaných do určité plochy a požadavky vyplývajícími z koncepce jejího rozvoje. Dále platí, že k „rozvíjení“ lokality dochází právě tím, že do jednotlivých ploch v jejím rámci (např. bydlení, zeleň, infrastruktura aj.) jsou umísťovány záměry, které jednak odpovídají způsobu využití plochy ve smyslu územního plánu, jednak zapadají do koncepce rozvoje lokality vymezené v příloze územního plánu.
82. Nadřízený orgán územního plánování tuto otázku srozumitelně a komplexně vypořádal, když se neomezil toliko na konstatování, že „cílem Záměru je stavba pro bydlení, proto se dá konstatovat, že Záměr rozvíjí rezidenční charakter lokality a je tedy s tímto požadavkem v souladu“, jak nesprávně uvádějí v žalobě žalobci, ale své úvahy dále rozvinul, když se na straně 4 až 6 stanoviska konkrétně věnoval jednotlivým charakteristikám stavebního záměru (zaplnění proluk, doplnění kompaktního blokového charakteru zástavby, řešení výškové hladiny apod.) a dovedl, že jsou v souladu s koncepcí rozvoje lokality. S tímto hodnocením se soud zcela ztotožnil.

D. Hlukové limity

83. Soud se neztotožnil ani se závěrem žalobců, že nezákonnost napadeného rozhodnutí způsobují vady závazného stanoviska Krajské hygienické stanice, resp. Ministerstva zdravotnictví České republiky. Soud sice dává žalobcům za pravdu v tom směru, že stanoviska vycházejí z nesprávného počtu odstavných (parkovacích) míst, má však za to,

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

že tato skutečnost bez dalšího nezpůsobuje nezákonnost daných stanovisek. Je třeba vzít v potaz, že stanovisko nadřízeného orgánu obsahuje na straně 3 dole skutkový závěr, že potenciální problém z hlediska dodržování hlukových limitů by mohl být způsoben až při nutnosti vzniku stovek nových parkovacích míst. Žalobci přitom proti tomuto odbornému závěru v žalobě nijak nebrojí, zároveň je evidentní (bez ohledu na vadný výpočet – viz shora), že stavební záměr v projednávané věci není způsobilý generovat „stovky“ parkovacích míst, tj. i při dílčí korekci výpočtu v rámci navazujícího správního řízení nebude dán prostor pro zpochybnění rámce, který pro hlukovou nezávadnost stavby vymezily dotčené orgány.

E. Závěr

84. Vzhledem k tomu, že žaloba byla důvodná, soud napadené rozhodnutí zrušil pro nezákonnost (§ 78 odst. 1 s. ř. s.). S ohledem na zrušení napadeného rozhodnutí, soud současně vyslovil, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Správní orgán je v dalším řízení vázán právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

X.

Náklady řízení

85. Podle § 60 odst. 1 s. ř. s. mají právo na náhradu nákladů řízení žalobci, kteří měli ve věci plný úspěch. Žalovaný je povinen nahradit žalobcům náklady řízení sestávající z následujících položek: 1) soudní poplatek za podanou žalobu proti správnímu rozhodnutí ve výši 6.000 Kč; 2) odměna advokáta za šest úkonů právní služby, jimiž se rozumí převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, 2 repliky a účast na jednání před soudem dne 29. 3. 2023 v délce tří hodin, která v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) ve spojení s § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 12 odst. 4 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů činí celkem 29.760 Kč (6 x 4.960 Kč); 3) náhrada hotových výdajů v souvislosti s těmito šesti úkony právní služby ve výši 300 Kč/úkon, tj. 1.800 Kč (§ 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu); 4) příslušná částka daně z přidané hodnoty, kterou je advokát povinen z odměny a z náhrad odvést dle zákona o dani z přidané hodnoty, jež činí 6628 Kč. Soud naopak žalobcům nepřiznal náhradu na úkon jako „specifikace veřejných subjektivních práv“, neboť šlo o součást přednesu při jednání soudu.
86. Žalovaný je tudíž povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů řízení celkem 42.388 Kč. Žalovanému byla ke splnění této povinnosti stanovena lhůta, kterou soud považuje s ohledem a možností žalovaného platbu realizovat za přiměřenou.
87. Podle § 60 odst. 5 s.ř.s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že soud neuložil osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost, nemohly jí vzniknout náklady podle § 60 odst. 5 s.ř.s. Soud neshledal ani důvodů zvláštního zřetele hodných, které by přiznání nákladů řízení osobě zúčastněné na řízení odůvodňovaly, proto rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň dne 29. března 2023

Mgr. Lukáš Pišvejc v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.