



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Petra Sedláka, Ph.D. a JUDr. Václava Štencla, MA ve věci

žalobce: **STROJE SVOBODA s.r.o.**, IČO 27669980
sídlem Svitavská 2397, 678 01 Blansko
zastoupený advokátem JUDr. Lukášem Klicperou
sídlem Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2

proti
žalovanému: **Městský úřad Adamov**
sídlem Pod Horkou 101/2, 679 04 Adamov
zastoupený advokátem JUDr. Michalem Skoumalem
sídlem Drobného 306/17, 602 00 Brno

za účasti
osoby zúčastněné
na řízení: **MOREFREE s.r.o.**, IČO 27669980
sídlem Svitavská 2397, 678 01 Blansko

o žalobě proti kolaudačnímu souhlasu žalovaného ze dne 8. 10. 2021, č. j. MěÚ/2878/21/SÚ,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobce **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalovaný vydal dne 8. 10. 2021 kolaudační souhlas č. j. MěÚ/2878/21/SÚ (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým osobě zúčastněné na řízení (dále také „stavebník“) povolil užívání stavby „Stavební úpravy, přístavba a nástavba polyfunkčního objektu Adamov“, ul. Nádražní 485, Adamov, na pozemcích parc. č. st. 364, p. č. 238/31, 238/33, 238/1, 73/4 a 73/10, vše v k. ú. Adamov (dále jen „stavba“).
2. Jádrem sporu je otázka zákonnosti napadeného rozhodnutí s ohledem na přesah zateplení fasády stavby nad budovu žalobce na jeho pozemku a změnu vnitřního uspořádání stavby (změnu dispozic a navýšení počtu bytových jednotek) oproti společnému územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení žalovaného ze dne 17. 9. 2019, č. j. MěÚ/3064/19/SÚ (dále jen „společné povolení“).

II. Stanoviska účastníků řízení

3. Žalobce se domáhá zrušení napadeného rozhodnutí. Namítá, že bylo provedeno zateplení pláště stavby s přesahem nad jeho nemovitost a je přímo navázané na atiku, která je součástí jeho nemovitosti. Z projektové dokumentace vyplývá, že mělo dojít k rozšíření budovy o 15 cm, nicméně nevyplývá z ní, že by měla stavba přesahovat nad nemovitost žalobce. Společné povolení se netýká pozemku p. č. 365/1 v k. ú. Adamov. Stavba je tak v rozporu s projektovou dokumentací a společným povolením. Přesah byl proveden bez souhlasu žalobce a bez možnosti žalobce se k němu v řízení před stavebním úřadem vyjádřit. Stavba v důsledku přesahu nedodržuje obecné požadavky na výstavbu. Výjimka udělena nebyla. Kolaudační souhlas je proto vydán v rozporu s § 122 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Žalovaný měl rozhodnout o provedení kolaudačního řízení. Nemohlo by být ale vydáno ani kolaudační rozhodnutí. Stavebník měl požádat o povolení změny stavby před jejím dokončením. Tento postup by nešel nahradit ani postupem dle § 118 odst. 6 či 7 stavebního zákona, neboť se dotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení a podmínek územního řízení. Žalovaný měl postupovat dle § 129 stavebního zákona. Žalobce byl zkrácen na svém právu účastnit se řízení o odstranění stavby a bránit se tak provedeným změnám. Nemůže se bránit ani v řízení dle § 118 stavebního zákona, ani v řízení dle § 129 stavebního zákona. Na počínání stavebníka nelze uplatnit ustanovení o přestavku ve smyslu práva soukromého, neboť nejednal v dobré víře, že staví na svém pozemku. Ani změnu počtu bytů nebylo možné schválit na místě při kontrolní prohlídce stavby. Změnou počtu bytů mělo dojít i k navýšení počtu odstavných a parkovacích ploch, jejichž počet je jednou z podmínek pro umístění stavby. Rozdělení velkometrážních bytů se dotýká podmínek územního rozhodnutí, jeho schválení je proto v rozporu s § 118 odst. 6 stavebního zákona. Změna proto nemůže být projednána ani při vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí postupem podle § 118 odst. 7 stavebního zákona. V kolaudačním souhlasu je problematika změny počtu bytů popsána nepřezkoumatelně. Mělo by dojít ke zvýšení počtu odstavných a parkovacích ploch, ke změně vlivu na dopravu a dopravu v klidu, a tím i k celkové změně vlivu stavby na okolí. Schválením změny při kontrolní prohlídce byl žalobce zkrácen na svém právu vyjádřit se k takové změně a bránit se proti ní. Žalobce je navýšením intenzity dopravy a parkování v okolí jeho nemovitosti přímo negativně dotčen. Žalovaný měl rozhodnout o zahájení kolaudačního řízení, neboť žádost

byla neúplná a závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru bylo vydáno až dne 1. 10. 2021. Kolaudační souhlas obsahuje nesrovnalosti a vady, když uvádí jako přílohu závazné stanovisko ze dne 1. 1. 2021. Je tak z hlediska nepřezkoumatelnost vadný a nezákonný.

4. Žalovaný ve svém vyjádření uvádí, že žaloba je dalším z pokusů, kterým se žalobce snaží zpochybnit, že rozhodnutí týkající se stavby byla v souladu se zákonem. Námitka týkající se zateplení byla uplatněna poprvé až v žalobě. S ohledem na koncentraci řízení dle § 114 odst. 2 stavebního zákona by k ní nemělo být přihlíženo. Stavební úprava v podobě zateplení nepodléhala stavebnímu povolení ani ohlášení, a tak nebyl důvod pro povolení umístění zateplení na parcele č. 365/1. Zateplení v tloušťce 150 mm je ve společném povolení výslovně uvedeno. Žalobce opakovaně vyjádřil souhlas s provedením zateplení. Žalobce byl panem K. obeznámen se skutečností, že zateplení bude nepatrně zasahovat do vzdušného prostoru nad parcelou č. 365/1. Stavebník měl tedy k provedení zateplení právní titul. Žalobcem zplnomocněná osoba (pan K.) opakovaně stvrdil svůj souhlas s provedením zateplení ve stavebním deníku. Žalobce měl prostor vyjádřit svůj nesouhlas také při jednání s koordinátorem BOZP dne 24. 2. 2021 a 26. 2. 2021, avšak opět nic nenamítal. Jelikož bylo zateplení reálně povoleno, nedošlo k odchylce od stavebního povolení a nebyl důvod pro postup dle § 118 odst. 3 stavebního zákona. V případě změny velkometrážních bytů na vyšší počet menších bytů byl postup dle § 118 odst. 6 stavebního zákona na místě, neboť změna se žalobce nijak nedotkla. Byl řádně přepočítán počet parkovacích míst a stavebník je zajistil nájemní smlouvou s městem Adamov. Ke zvýšení parkování v okolí nemovitosti žalobce proto nemůže dojít. Ta se nachází na slepé ulici až za polyfunkčním domem, takže kolem ní nebude žádný obyvatel či návštěvník polyfunkčního domu jezdit. Žalovaný proto navrhuje, aby soud žalobu zamítl.
5. Na vyjádření žalovaného reagoval žalobce replikou. Nad rámec žalobních námitek doplňuje, že v daném případě nejsou splněny podmínky pro provedení zateplení ve volném režimu, neboť došlo ke změně vzhledu stavby, k zásahu do vnější železobetonové konstrukce (vytvoření nových otvorů), výměně oken a dveří a tyto změny mohou negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby. Zateplení navíc nelze posuzovat izolovaně, když je součástí jednoho záměru skládajícího se z řady stavebních změn, které spolu souvisejí. Byl dán důvod, aby žalovaný ve společném povolení povoloval umístění zateplení na parcelu č. 365/1. Dle projektové dokumentace neměla stavba na pozemek zasahovat. To je také důvodem, proč žalobce dříve nic nenamítal. Žalobce nenapadá projektovou dokumentaci, pouze namítá, že skutečné provedení stavby je v rozporu se společným povolením. Žalovaný nepředložil důkaz, že by pan K. byl informován o přesahu zateplení. Ani případné odsouhlasení by nic neměnilo na zákonnosti napadeného rozhodnutí. Soukromoprávní titul nenahrazuje veřejnoprávní souhlas či povolení. Případné umístění stavby na pozemku žalobce by překračovalo rozsah podané žádosti, kterou je stavební úřad vázán. Žalobce je přímo negativně dotčen navýšením intenzity dopravy v okolí jeho nemovitosti. Provoz jeho nemovitosti závisí na dobré dopravní dostupnosti pro účely zásobování. Nepochybně dojde ke zvýšení intenzity dopravy a žalobce bude dotčen také ve svém právu z titulu věcného břemene jízdy.
6. V rámci ústního jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích. Krajský soud pak doplnil dokazování o fotografie realizovaného zateplení, smlouvu o smlouvě budoucí uzavřenou mezi městem Adamov a osobou zúčastněnou na řízení, výkresy a text souhrnné technické zprávy z projektové dokumentace předložené v řízení o společném povolení.

III. Posouzení věci krajským soudem

7. Splnění podmínek řízení žalobce podrobně zdůvodnil na stranách 2 až 4 žaloby, přičemž žalovaný ani osoba zúčastněná na řízení tuto argumentaci nerozporovaly. Soud sice zkoumá splnění procesních podmínek *ex offio*, ale vzhledem k tomu, že o nich nepanuje v této věci spor a soud sám žádnou překážku řízení neshledal, nebyl dán důvod pro podrobnější zdůvodňování závěru o splnění podmínek řízení. Soud proto rovnou přistoupil k věcnému přezkumu napadeného rozhodnutí v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2, věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů; dále jen „s. ř. s.“), a řízení předcházející jeho vydání. Soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správních orgánů (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
8. S ohledem na charakter napadeného rozhodnutí považuje soud za nutné nejprve zdůraznit, že předmětem přezkumu v nyní projednávané věci nemohou být všechny sporné otázky spojené se stavbou, respektive všechny její nedostatky. Žalobou proti kolaudačnímu souhlasu již nelze brojit proti umístění stavby či jejímu povolení. Územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlas jsou na sebe navazující (řetězící se) správní akty (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2017, č. j. 10 As 91/2017-40, všechna zde citovaná rozhodnutí jsou dostupná na www.nssoud.cz), které jsou samostatně napadnutelné a přezkoumatelné správními soudy. Žalobní námitky proti územnímu rozhodnutí mají své místo v žalobě proti územnímu rozhodnutí, námitky proti stavebnímu povolení v žalobě proti stavebnímu povolení a námitky směřující proti vydání kolaudačního souhlasu v žalobě proti kolaudačnímu souhlasu. Nelze připustit, aby v řízení o žalobě proti rozhodnutí podmíněnému předchozími rozhodnutími (zde kolaudačnímu souhlasu), byly samostatně uplatňovány a posuzovány skutkové a právní otázky týkající se svou povahou výlučně předmětu řízení o předchozích podmiňujících rozhodnutích, a tím byla prolamována koncentrace stanovená v příslušných ustanoveních stavebního zákona (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního ze dne 22. 10. 2019, č. j. 6 As 211/2017-88).
9. Důvodem pro popření shora uvedených východisek nemůže být skutečnost, že § 122 odst. 3 stavebního zákona podmiňuje vydání kolaudačního souhlasu mimo jiné tím, že u stavby jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Tuto podmínku nelze chápat jako „zadní vrátka“ do územního a stavebního řízení. Ve skutečnosti by se totiž mohlo jednat takřka o „vrata“, která by princip koncentrace územního a stavebního řízení mohla zcela popřít. Pokud se jedná o aspekty stavby, které byly seznatelné z projektové dokumentace či jiných podkladů opatřených v územním či stavebním řízení, účastník řízení proti nim mohl v těchto řízeních objektivně brojit a stavba byla umístěna či povolena zjevně včetně těchto aspektů, nemůže účastník řízení svou dřívější pasivitu nahradit aktivitou až ve vztahu ke kolaudačnímu souhlasu. Soulad stavby s obecnými požadavky na výstavbu nelze ve vztahu k těmto již dříve povoleným aspektům stavby považovat za podmínku kolaudace.
10. Kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas se vydávají v době, kdy posuzovaná stavba nejenže byla povolena a námitky proti jejímu povolení byly vypořádány, ale již existuje a je připravena plnit svůj účel. Smyslem kolaudace je posoudit, zda stavba byla provedena ve shodě s tím, jak byla povolena, a zda je způsobilá řádně plnit svůj účel. Stavební úřad tak kolaudaci završuje proces kontroly toho, zda byly dodrženy podmínky stanovené v řízení územním a stavebním, tedy v řízeních předcházejících zahájení stavby, v nichž se rozhodovalo o tom, jak bude daná stavba provedena (včetně budoucího užívání). Právě v těchto řízeních mohou primárně uplatňovat námitky proti dané stavbě osoby, jejichž

vlastnická či jiná věcná práva mohou být stavbou přímo dotčena (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2009, č. j. 8 As 8/2008-33).

11. V souladu s těmito východisky se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 9. 2. 2017, č. j. 5 As 61/2016-35. Zdůraznil, že v případě kolaudačního rozhodnutí se „meritorní soudní přezkum redukuje na zhodnocení toho, zda vydané kolaudační rozhodnutí bylo vydáno v souladu se zákonem, tedy zda provedená stavba odpovídá dříve stanovené dokumentaci a podmínkám. V žádném případě však nelze kolaudační řízení zaměňovat za řízení předchozí v tom smyslu, že budou opětovně posuzována práva stavebníka k pozemkům, na kterých je stavba umístěna, nebo námitky vlastníků sousedních pozemků, kterých se umístění stavby může dotknout“. Na první pohled se může zdát, že se Nejvyšší správní soud od tohoto závěru do určité míry odklonil v rozsudku ze dne 14. 3. 2023, č. j. 10 As 102/2021-35, ovšem i s ohledem na to, že nezvolil cestu předložení věci rozšířenému senátu, lze usuzovat, že jím posuzovaná situace je spíše výjimkou ze shora popsaného pravidla (tedy nikoliv jeho popřením). Onou výjimkou jsou situace, kdy určitý aspekt stavby může vést k ohrožení některého z veřejných zájmů, které § 122 odst. 3 stavebního zákona vyjmenovává: život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. V takovém případě musí stavební úřad zasáhnout i v rámci kolaudace, a proto tyto otázky mohou být také předmětem přezkumu ze strany soudu při posuzování zákonnosti kolaudačního souhlasu. O takový případ se však nejedná v projednávané věci, neboť tvrzená nezákonnost dle obsahu žalobních tvrzení zasahuje výlučně do práv žalobce, konkrétně do jeho vlastnického práva a od něj odvozených práv (zejména týkajících se podnikání v jím vlastněné nemovitosti).
12. V prvním okruhu věcných námitek žalobce namítá nesplnění podmínek kolaudace z důvodu přesahu zateplení fasády nad jeho pozemek parc. č. 365/1 v k. ú. Adamov (resp. nad jeho stavbu na tomto pozemku s napojením na atiku této stavby). Zde soud poznamenává, že z provedeného dokazování vyplývá, že stavba skutečně přesahuje nad stavbu žalobce na uvedeném pozemku. Žalovaný ani osoba zúčastněná na řízení ostatně tuto skutečnost nerozporují.
13. Soud však musí v první řadě uvést, že samotná skutečnost, že ve společném povolení není tento pozemek uveden mezi pozemky, na nichž je stavba umístována, není při posuzování zákonnosti napadeného rozhodnutí zcela rozhodná. Umístění stavby je totiž primárně předmětem územního řízení (v posuzovaném případě spojeného s řízením stavebním). Jestliže v rámci společného řízení žalobce objektivně mohl seznat, že stavba přesahem zateplení na jeho pozemek zasáhne do jeho vlastnického práva, měl námitky týkající se tohoto zásahu uplatnit právě v tomto řízení, a nikoliv až nyní vůči kolaudačnímu souhlasu. Jakkoliv může být neuvedení jednoho z pozemků, na který byla stavba umístěna, ve společném povolení vadou, může se z povahy jednat právě pouze o vadu společného povolení, nikoliv kolaudačního souhlasu. To platí i přesto, že ani v kolaudačním souhlasu není pozemek parc. č. 365/1 uveden. Předmětem kolaudačního souhlasu totiž není umístění stavby, nýbrž toliko povolení jejího užívání, pro které je nezbytné pouze stavbu jednoznačně identifikovat. V daném případě je stavba identifikována ve shodě se společným povolením a není pochyb o tom, o jakou stavbu se jedná a že zahrnuje také ono sporné zateplení fasády.
14. Soud souhlasí se žalobcem v tom, že zateplení je v daném případě součástí širšího záměru, který zjevně podléhal územnímu a stavebnímu povolení. Nelze zcela izolovaně učinit závěr, že zateplení samo o sobě spadá do tzv. volného režimu, neboť zde nebylo samostatným

záměrem. Argumentace žalobce (viz strana 14 repliky), že zateplení bylo součástí záměru skládajícího se z více stavebních změn, ovšem zároveň prozrazuje, že i sám žalobce si objektivně musel být vědom toho, že součástí záměru stavby je i toto sporné zateplení. Skutečnost, že součástí stavby mělo být zateplení v tloušťce 15 cm, byla patrná již z projektové dokumentace. Tato skutečnost je v ní uvedena nejen slovně (viz strana 15 Souhrnné technické zprávy), ale taktéž plyne z výkresů, které jednoznačně potvrzují zateplení také na straně přiléhající k pozemku žalobce (viz např. výkresy řezu a půdorysu 2. NP a dalších nadzemních podlaží; všechny tyto i dále uváděné výkresy jsou obsaženy v části dokumentace D.I.I_ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ).

15. Nelze přisvědčit námitce, že zateplení na jihovýchodní straně nebylo součástí projektu, neboť půdorysné rozměry stavby se měly zvětšit pouze o 15 cm (tedy nikoliv 2 x 15 cm). Zatímco na jihovýchodní straně totiž zateplení nutně rozšiřovalo stavbu, na protilehlé (severozápadní straně) zateplení stavbu nerozšiřovalo, neboť kromě části budovy, která byla zateplována, je na této straně součástí budovy také část s garážemi, sklepy, technickým zázemím a zázemím pro fotbalový klub. Tato část na severozápadní straně přesahuje zateplovanou část budovy (viz např. výkres půdorysu 1. PP). Z projektové dokumentace tedy jasně plyne, že k rozšíření půdorysných rozměrů o 15 cm má dojít v důsledku toho, že jihovýchodní strana má být zateplena, kdežto krajní severozápadní část objektu zateplována není.
16. Žalobce podle názoru soudu nemohl dospět k závěru, že nad jeho pozemek nebude stavba zasahovat, toliko na základě výkresu pohledu jihozápadního, na kterém je stále patrná atika (resp. část atiky) budovy v jeho vlastnictví. S ohledem na nižší podrobnost tohoto výkresu z něj žalobce nemohl usuzovat, zda se jedná o celou atiku či pouze její část, a nemohl proto pouze díky tomuto výkresu nabýt dojmu, že zateplení nebude přesahovat nad jeho pozemek vůbec. Podrobnější výkres řezu jasně odhaluje, že zateplení přesahuje část atiky. Byť fotodokumentace, kterou soud provedl k důkazu, nasvědčuje tomu, že nakonec došlo k zakrytí celé atiky, nelze v tomto spatřovat rozpor stavby s vydaným společným povolením. Jestliže žalobce nerozporuje, že zateplení bylo provedeno právě v projektované tloušťce 15 cm, pak je možné jediné vysvětlení rozdílu mezi projektem a skutečnou realizací, a sice, že projektová dokumentace pouze pracovala s odlišnou šířkou atiky stavby žalobce. Jedná se však primárně o drobnou nepřesnost výkresové části projektové dokumentace, která nic nemění na tom, že součástí projektu jednoznačně bylo zateplení stavby o tloušťce 15 cm nad pozemek žalobce (a nad atiku stavby na tomto pozemku) a žalobce měl a mohl proti této skutečnosti v řízení o společném řízení brojit.
17. I s ohledem na charakter dosavadního objektu (železobetonové stěny) muselo být žalobci již v průběhu společného řízení zcela zřejmé, že zateplení nelze technicky dosáhnout jinak, než že se zvětší objem stavby (což ostatně projektová dokumentace výslovně uváděla), a fasáda se zateplením tudíž nutně přesáhne nad jeho pozemek. Ostatně žalobce na přesah stavby nad jeho pozemek poukazoval přinejmenším již v doplnění podnětu k zahájení přezkumného řízení ze dne 19. 8. 2020, tedy před realizací samotného zateplení stavby, které probíhalo od 27. 2. 2021 (viz list č. 015437 stavebního deníku). Přestože tedy nebylo v projektové dokumentaci uvedeno, že stavba bude umístěna také na pozemku parc. č. 365/1, žalobce si objektivně měl být vědom přesahu stavby nad tento pozemek a bylo po něm spravedlivé požadovat, aby námitky týkající se tohoto přesahu uplatnil právě ve společném řízení, které vyústilo ve vydání společného povolení. Není přitom podstatné ani to, že tak žalobce neučinil, ani to, že své odvolání (podané z řady jiných důvodů) vzal posléze zpět. Rozhodné

je, že se jednalo o námitky, které měly být uplatněny právě ve společném řízení, a že žalobce v tomto řízení objektivně dané námitky uplatnit mohl. Jelikož se jedná o námitky čistě soukromoprávní, neměl žalovaný povinnost je zkoumat *ex officio* při vydávání kolaudačního souhlasu, a nejsou ani způsobilé vést k jeho zrušení. Jak již soud uvedl výše, tento důsledek koncentrace námitek v jednotlivých typech řízení nelze obejít odkazem na to, že přesah stavby nad pozemek žalobce mimo jiné také porušuje obecné požadavky na využívání území. Jedná se totiž o požadavek na využívání území, jehož posouzení je vyhrazeno pro územní řízení.

18. Pro úplnost je vhodné dodat, že pro posouzení věci není podstatné ani to, zda stavebník disponoval soukromoprávním titulem k provedení stavby na pozemku žalobce. Žalovaný v tomto směru poukazuje na jednání zástupce žalobce při realizaci stavby, z něhož dovozuje souhlas žalobce. Žalobce tuto argumentaci zpochybňuje a navíc zmiňuje, že v daném případě nelze uplatnit ani ustanovení soukromého práva o přestavku. Existence soukromoprávního titulu by však v každém případě nebyla dostatečná pro realizaci stavby. Podstatná je zde existence veřejnoprávního titulu, kterým je v dané věci společné povolení. To přitom zateplení fasády výslovně uvádí jako součást stavby a zároveň při tom odkazuje na projektovou dokumentaci, podle níž má být stavba realizována. Z hlediska splnění podmínek pro kolaudaci se tedy jedná o dostatečný veřejnoprávní titul pro realizaci stavby. Případná vada společného povolení spočívající v neuvedení pozemku parc. č. 365/1 přitom nemůže být předmětem přezkumu v rámci posuzování zákonnosti kolaudačního souhlasu, neboť se jedná o otázku spadající do společného řízení a neexistovala objektivní překážka pro to, aby ji žalobce právě v tomto řízení namítal.
19. Soud shrnuje, že zateplení fasády zasahující nad pozemek žalobce bylo provedeno v souladu s projektovou dokumentací a společným povolením. Nebyl tudíž dán důvod pro schvalování změny stavby před dokončením, pro dodatečné povolování stavby, která by byla postavena v rozporu se společným povolením, ani pro vedení obligatorního kolaudačního řízení (namísto „pouhého“ kolaudačního souhlasu). Námitky týkající se zateplení fasády proto soud shledal nedůvodnými.
20. Druhý okruh věcných námitek se týká změny vnitřního uspořádání objektu oproti stavu uvedenému ve společném rozhodnutí. Žalobce má za to, že je touto změnou přímo negativně dotčen a že se změna dotýká podmínek společného povolení, a nejsou proto splněny zákonné podmínky pro postup dle § 118 odst. 6 či 7 stavebního zákona.
21. Jak absence negativního dotčení účastníků řízení, tak absence dotčení podmínek společného povolení jsou podmínkami společnými pro postup dle § 118 odst. 6 i 7 stavebního zákona. Krajský soud se však neztotožnil s tvrzením žalobce, že by tyto podmínky v projednávané věci splněny nebyly.
22. Konkrétně podle dokumentace skutečného provedení stavby (viz strany 12 a 13 dokumentu B. Souhrnná technická zpráva) došlo k rozdělení větších bytů na více menších a snížení plochy komerčních prostor. Počty bytů 1+kk, 2+kk a 3+kk se navýšily z 17, 20 a 21 na 21, 26 a 30, počty bytů 4+kk a 5+kk se snížily z 8 a 4 na 7 a 0 a počet bytů 3+1 zůstal stejný – 7. Celkově se počet bytových jednotek zvýšil z 77 na 91 a předpokládaný počet osob z 192 na 227. Obchodní plochy k pronájmu se snížily z 742 m² na 556 m². Původní projekt počítal s celkem 105 parkovacími stáními, přičemž dle dokumentace skutečného provedení stavby má být celkem vybudováno 108 parkovacích stání. Při porovnání stanovení počtu parkovacích a odstavných stání dle normy ČSN 73 6110 [viz souhrnné technické zprávy

původní projektové dokumentace (strana 30) a dokumentace skutečného provedení stavby (strana 23)] je zřejmé, že dle normy mělo být k dřívějšímu uspořádání stavby zajištěno 102 stání a k realizovanému uspořádání stavby mělo být zajištěno 106 stání.

23. Výše uvedená data lze interpretovat různě, nicméně při každé z možných interpretací soud dospěl k závěru, že vlivy navýšení dopravy (včetně dopravy v klidu) na blízké okolí stavby (včetně vlivů na stavbu žalobce či jeho podnikatelskou činnost) v důsledku změny vnitřního uspořádání objektu jsou zcela zanedbatelné. Žalobce přitom dotčení svých práv dovozuje právě z toho, že bude ohrožena dopravní dostupnost jeho nemovitosti. Podle názoru soudu však nemůže dojít k jakémukoliv omezení (natož ohrožení) dopravní dostupnosti jeho nemovitosti.
24. Zaprvé, pokud soud posuzuje reálné navýšení intenzity dopravy v okolí stavby, pak lze vyjít z toho, že v souvislosti se stavbou dojde k navýšení počtu využívaných automobilů z 102 na 106, tedy o 4 %. Nejedná se však v žádném případě o nepřetržitou dopravu, nýbrž počet vozidel, které v souvislosti se stavbou na příjezdové komunikaci projede maximálně několikrát za den. Takové navýšení intenzity dopravy podle názoru soudu žalobce nemůže ani postřehnout.
25. Zadruhé, pokud soud posuzuje dopady dopravy v klidu na nemovitost žalobce a jeho podnikatelskou činnost, pak musí konstatovat, že k žádnému takovému dopadu nemůže dojít, neboť pro uživatele stavby je zajištěn dostatečný (vyšší než normou požadovaný – viz výše) počet parkovacích a odstavných stání (viz smlouva o uzavření budoucí smlouvy o výpůjčce uzavřenou mezi stavebníkem a městem Adamov dne 12. 11. 2019).
26. Zatřetí, pokud by soud posuzoval dopady samotného zvýšení počtu budovaných odstavných a parkovacích stání na nemovitost žalobce a jeho podnikatelskou činnost, pak by taktéž musel konstatovat zcela zanedbatelný vliv, neboť má dojít k navýšení počtu stání z 105 na 108, tj. pouze o 3 %.
27. Soud proto dospěl k závěru, že se změna nedotýká práv žalobce. Nepřisvědčil proto jeho námitce, že překážkou postupu dle § 118 odst. 6 i 7 stavebního řádu bylo právě negativní dotčení jeho práv.
28. Soud neshledal důvodnou ani námitku, že se shora popsaná změna dotýká podmínek společného povolení. Dotčením podmínek územního rozhodnutí ve smyslu § 118 odst. 6 či 7 stavebního zákona se totiž myslí jejich negativní dotčení, tj. jakýkoliv výsledek, který by znamenal jejich nerespektování, ať již v podobě přímého porušení či obcházení. V posuzované věci ovšem takový výsledek rozhodně nenastal. Dle podmínky č. 7 pro umístění stavby obsažené ve společném povolení měl stavebník zajistit celkem 105 stání. Jestliže v souvislosti se změnou přistoupil k navýšení tohoto počtu na 108, rozhodně nelze učinit závěr, že by popsanou podmínku nerespektoval. Umístění stavby zjevně nebylo podmíněno maximálním počtem stání, nýbrž minimálním počtem stání, které stavebník splnil.
29. Podle žalobce je také napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné z důvodu nedostatečného popisu změny stavby spočívající ve změně vnitřního uspořádání objektu. K této námitce je však nutno uvést, že samotný kolaudační souhlas není rozhodnutím o schválení změn stavby oproti původně povolenému stavu. Kolaudační souhlas může pouze popsat výstup postupů dle § 118 odst. 6 či 7 stavebního zákona. V této části však nejde o nosné důvody, pro které byl kolaudační souhlas vydán, nýbrž pouze o rekapitulaci skutkového stavu. Z hlediska

srozumitelnosti rekapitulace skutkového stavu přitom není nutné, aby žalovaný podrobně popisoval, jaké jsou přesně změny vnitřního uspořádání objektu. Žalobce i jiné dotčené osoby se mohou s těmito změnami seznámit nahlížením do spisu a nic jim nebrání v tom, aby proti samotnému schválení takovýchto změn brojili. Pro účely vydání kolaudačního souhlasu je žalovaným použité shrnutí skutkového stavu plně postačující.

30. Žalobce dále namítá, že měl žalovaný vést kolaudační řízení, protože žádost nebyla úplná, neboť až dne 1. 10. 2021 bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje. Tuto námitkou soud shledal nedůvodnou.
31. Podle § 122 odst. 5 stavebního zákona platí, že dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost není úplná nebo nejsou splněny podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu, rozhodne usnesením o provedení kolaudačního řízení. Za vadu, která by mohla mít vliv na zákonnost kolaudačního souhlasu, by však bylo možné považovat pouze situaci, kdy by kolaudační souhlas byl vydán na základě neúplné žádosti nebo nesplnění jiné podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu.
32. V posuzovaném případě byla žádost o kolaudační souhlas podána dne 31. 5. 2021, kontrolní prohlídka byla provedena dne 27. 7. 2021 a až dne 1. 10. 2021 bylo vydáno závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru. Do 1. 10. 2021 podle názoru soudu existoval zákonný důvod pro postup podle § 122 odst. 5 stavebního zákona. Po tomto datu byl však nedostatek žádosti spočívající v absenci závazného stanoviska zhojen a stavební úřad již postup podle citovaného ustanovení využít nejenže nemusel, ale ani nemohl. Kolaudační souhlas byl vydán za stavu, kdy § 122 odst. 5 stavebního zákona nebylo možné aplikovat. I kdyby bylo možné nezahájení kolaudačního řízení před datem 1. 10. 2021 považovat za procesní pochybení, nemůže se jednat o nedostatek, který by mohl mít jakýkoliv vliv na zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí.
33. Za vadu, která by mohla vést ke zrušení napadeného rozhodnutí, nelze považovat ani skutečnost, že napadené rozhodnutí uvádí, že závazné stanovisko ze dne 1. 10. 2021 je přílohou protokolu o závěrečné kontrolní prohlídce. S ohledem na skutečnost, že protokol byl sepsán dne 23. 7. 2021, je uvedené konstatování zjevným omylem žalovaného, který nemohl nikoho zmást či jinak poškodit na jeho právech. Již z porovnání uvedených dat je zřejmé, že stanovisko nemohlo být přílohou protokolu. Samotná skutečnost, zda stanovisko bylo či nebylo přílohou protokolu, je navíc zcela irelevantní a nic z ní nevyplývá.

IV. Shrnutí a náklady řízení

34. Krajský soud na základě shora provedeného posouzení neshledal žalobu důvodnou, a proto ji zamítl ve smyslu § 78 odst. 7 s. ř. s.
35. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Podle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. V dané věci neúspěšný žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení žalovaného spočívající v nákladech na zastoupení advokátem soud nepovažoval za účelně vynaložené, neboť žalovaný je pověřeným obecným úřadem, který bezesporu disponuje dostatečným odborným aparátem pro to, aby byl schopen sám hájit svá rozhodnutí před soudem.
36. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jí náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario*).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 29. června 2023

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu