



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Karla Černína, Ph.D., a Mgr. Jana Čížka ve věci

žalobce: **Ing. J. S.**
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Ludvíkem Juříčkou
sídlem Holandská 854/1, Brno

proti

žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Dominikánské nám. 1, Brno

za účasti osob zúčastněných na řízení:

1. **MUDr. A. S.**
2. **CETIN a.s.**, IČO: 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha
3. **EG. D, a.s.**, IČO: 28015438
sídlem Lidická 1873/36, Černá Pole, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 7. 2021, č. j. MMB/0216207/2021,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 7. 2021, č. j. MMB/0216207/2021, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení 10 800 Kč k rukám jeho zástupce Mgr. Ing. Ludvíka Juříčky, advokáta.

III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Úřad Městské části města Brna, Brno – Líšeň (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 2. 9. 2020, č. j. MC LISEN 07276/2020/2700/FAU (dále jen „společné povolení“), vydal podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „stavební zákon“) na žádost první osoby zúčastněné na řízení (dále jen „stavebník“) společné povolení pro umístění a povolení stavby označené jako „*Změna stavby rodinného domu na ulici X, na pozemku parc. č. XA, k. ú. L.*“ (dále jen „stavba“ či „stavební záměr“; všechny nemovité věci zmiňované v tomto rozsudku se nalézají v tomtéž katastrálním území – pozn. soudu). Stavební úřad současně stanovil podmínky pro umístění a provedení stavby i pro užívání stavby.
2. Žalovaný rozhodnutím ze dne 26. 7. 2021, č. j. MMB/0216207/2021 (dále jen „napadené rozhodnutí“), zamítl žalobcovo odvolání a potvrdil společné povolení.
3. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) podanou dne 1. 10. 2021 domáhá zrušení napadeného rozhodnutí.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

4. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde o žalobu věcně projednatelnou.
5. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).
6. O věci samé soud rozhodl bez nařízení jednání, neboť žalobce s tímto postupem výslovně souhlasil, přičemž žalovaný se k výzvě soudu nevyjádřil, a soud má tudíž za to, že i žalovaný s tímto postupem souhlasí (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Dokazování soud neprováděl.

Průběh správního řízení

7. Stavebník podal dne 24. 3. 2020 žádost o vydání společného územního a stavebního povolení týkající se stavebního záměru.
8. Magistrát města Brna jako dotčený orgán územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“) v závazném stanovisku ze dne 8. 7. 2019 shledal, že stavební záměr je přípustný. Pokud jde o míru stavebního využití stanovenou v čl. 8 přílohy č. 1 k obecně závazné vyhlášce Statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších změn (dále jen „územní plán“), uvedl orgán územního plánování, že lokalita je tvořena řadovou zástavbou převážně rodinných domů o jednom nadzemním podlaží zastřešených šikmou střechou (výška průměrně 6,2 m) až dvoupodlažních rodinných domů s obytným podkrovím (3. NP) pod šikmou střechou (výška průměrně 11 m). Navrženými stavebními úpravami, přístavbou a nástavbou dojde k navýšení celkového obestavěného prostoru o 47,1 %, přičemž podle regulativu míry stavebního využití pozemků

ve stabilizovaných funkčních plochách nesmí překročit objem přístavby a nástavby 50 % původního objemu stavby. Záměr svým charakterem, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení nenarušuje charakter okolní zástavby a nezhoršuje podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. Dále orgán územního plánování dodal, že stavební záměr naplňuje požadavky na hospodárně využívání zastavěného území a navrženým využitím respektuje stávající funkci. Stavebním objemem, rozlohou i účelem odpovídá stávajícímu stavu území a výrazně jej nemění. Neměl by být zdrojem negativních vlivů v lokalitě.

9. Žalobce dne 8. 6. 2020 podal námitky, v nichž vyjádřil nesouhlas se zamýšleným stavebním záměrem.
10. Dne 2. 9. 2020 vydal stavební úřad společné povolení. Stavební záměr popsal jako změnu stavby rodinného domu v řadové zástavbě v rozsahu přestavby dvorního křídla (odstranění části stávajícího, výstavba nového) se změnou obrysu, změnu dispozičního využití 1. NP a nástavbu 2. NP.
11. Proti společnému povolení podal žalobce odvolání. Namítl nedostatečné vypořádání jím uplatněných námitek (bod 9 tohoto rozsudku). Orgán územního plánování nedostatečně posoudil, jak stavební záměr zasáhne do charakteru území. Stavba do okolní zástavby nezapadá a narušuje architektonický ráz lokality. Stavba zasahuje do dvorních a zahradních částí okolních pozemků hloubkou téměř 21 m, z toho v délce 15,6 m dokonce dvěma nadzemními podlažími a objemem tak okolní zástavbu značně převyšuje. Dále žalobce zpochybnil závěr, že stavební záměr odpovídá regulativu míry stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách. Výchozí míra zvýšení objemu stavby ve výši 47,1 % je nesprávná a dle žalobcem předložených výpočtů činí ve skutečnosti 57,6 %. Podle žalobce stavba neodpovídá ani regulativu míry stavebního využití vyjádřenému indexem podlažní plochy (dále jen „IPP“), který má dle projektové dokumentace činit 1,03, avšak dle výpočtu předloženého žalobcem činí ve skutečnosti 1,58. Maximální možná hodnota IPP (0,82) pro stavební záměr, tak byla překročena více než dvojnásobně. Závazné stanovisko orgánu územního plánování se proto zakládá na chybných podkladech a je věcně nesprávné.
12. V odvolacím řízení žalovaný nejprve v souladu s § 147 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění zákona č. 403/2000 Sb. (dále jen „správní řád“) vyžádal potvrzení nebo změnu závazného stanoviska ze dne 8. 7. 2019. Krajský úřad Jihomoravského kraje (dále jen „krajský úřad“) jako nadřízený orgán orgánu územního plánování je potvrdil revizním závazným stanoviskem ze dne 28. 11. 2019. Krajský úřad zejména provedl kontrolní přepočet naplnění prostorového regulativu IPP. Dospěl přitom k závěru, že skutečný IPP pro existující zástavbu v předmětné funkční ploše BC má orientační hodnotu cca 0,8. Navržený IPP záměru činí přibližně 1,1, a je tedy vyšší než orientační IPP funkční plochy BC. Z tohoto důvodu ověřil krajský úřad, zda nárůst objemu stavby nepřekračuje 50 %. Výpočtem přitom došel k závěru, že nárůst činí pouze cca 28 %, přičemž do výpočtu zahrnul nejen objem rodinného domu, ale i kůlny a přístřešku ve dvoře, protože jsou rovněž předmětem změny stavby a z urbanistického hlediska se podílejí na celkové hmotě stavby. Při nezahrnutí těchto objektů by nárůst objemu činil 35 %. Závěr o dodržení daného objemového limitu je tedy věcně správný. Krajský úřad se rovněž ztotožnil se závěrem, že závěr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.
13. Žalobce ve vyjádření ze dne 29. 4. 2021, k němuž přiložil výpočet objemu stávající stavby vyhotovený autorizovaným inženýrem v oboru pozemních staveb (dále „jen autorizovaný inženýr“), zpochybnil závěry krajského úřadu uvedené v revizním závazném stanovisku ze

dne 28. 11. 2019. Krajský úřad v reakci na toto vyjádření připustil pochybení, pokud jde o výpočet nárůstu objemu stavby, který podle správných údajů činí 34 %, resp. 45 % (při nezapočtení kůlny přístřešku na dvoře). Početní chyba však nemá vliv na výsledný závěr o splnění prostorového regulativu. Krajský úřad proto přípisem ze dne 20. 7. 2021 sdělil, že neshledal důvod ke změně revizního závazného stanoviska ze dne 28. 11. 2019.

14. Dne 26. 7. 2021 vydal žalovaný napadené rozhodnutí, kterým zamítl žalobcovu odvolání a potvrdil prvostupňové rozhodnutí. Žalovaný se zabýval vlivem stavebního záměru na žalobcův pozemek a stavbu na něm, přičemž dospěl k závěru, že nevyvolá nepřiměřený nárůst imisí a nedojde ke změně proslunění budovy a osluněné plochy pozemku. Pokud jde o námitky týkající se (ne)dodržení regulativu míry stavebního využití odkázal žalovaný na potvrzující revizní závazné stanovisko krajského úřadu ze dne 28. 11. 2019 a na doplňující přípis krajského úřadu ze dne 20. 7. 2021, z nichž plyne, že námitky nejsou důvodné. Žalovaný dodal, že stavební záměr je určen pro trvalé bydlení. Určité zatížení okolních pozemků způsobuje každá stavba či její změna, je však spravedlivé požadovat po vlastnících okolních staveb, aby takovéto zatížení snášeli, je-li to přiměřené poměrům. Zvláštností dané lokality je především velikost pozemku, resp. stísněné poměry původní řadové zástavby.

Žaloba

15. Žalobce namítá, že se napadené rozhodnutí opírá o nezákonná stanoviska dotčených orgánů, a v důsledku toho je nepřezkoumatelné a nezákonné. Vlastní námitky žalobce rozčlenil do dvou žalobních bodů. V první řadě namítá, že stavba neodpovídá svým charakterem požadavkům § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb. (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), neboť podlažností, objemem a hloubkou dvorního křídla nezapadá do okolní zástavby a narušuje architektonický ráz lokality. Žalobcovu argumentaci týkající se této otázky dotčené orgány řádně nevypořádaly. Navíc dotčené orgány nevyhověly žalobcovu požadavku na provedení místního šetření a vycházely jen z neaktuálních veřejně dostupných mapových portálů.
16. Zadruhé žalobce namítá nedostatky předložené projektové dokumentace stavby. Údaj o objemu stávající stavby uvedený v předložené dokumentaci (638 m³) se liší nejen od údaje, k němuž došel autorizovaný inženýr (584,412 m³), ale i od objemu uváděného stavebním úřadem (544 m³) a od objemu, k němuž došel krajský úřad (830 m³). Žalobce nesouhlasí se zahrnutím plochy pozemku p. č. XB (zahrada; aktuálně je již pozemková parcela p. č. XB součástí pozemkové parcely p. č. XA) do plochy použité pro výpočet IPP, neboť tohoto pozemku se stavební záměr nedotýká. Podstatné je, že IPP překračuje stanovenou míru stavebního využití, resp. IPP i při započtení uvedeného pozemku. Podle žalobce měl krajský pro účely výpočtu IPP vycházet z místního šetření nikoliv jen z veřejně dostupných mapových podkladů. Při nedodržení IPP je třeba vážit naplnění dalších požadavků, a to zákazu překročení původního objemu stavby o 50 %, zákazu narušení okolní zástavby a zákazu zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí. Otázce nárůstu objemu stavby se věnoval krajský úřad. Nevysvětlil však, jak dospěl k závěru o objemu stávající zástavby 830 m³. Podle krajského úřadu dojde k navýšení objemu o 35 %, případně pouze o 28 % (při započtení kůlny a přístřešku), což se podstatně liší od údajů uvedených v projektové dokumentaci stavby. Dle výpočtu autorizovaného inženýra činí nárůst objemu stavby 62,2 %. Liší se i údaje o novém objemu stavby. Revizní stanovisko je nepřezkoumatelné, neboť nevysvětluje, jak a na základě jakých podkladů dospěl krajský úřad ke shora uvedeným výsledkům. Konečně žalobce namítá, že IPP, i když je podle územního plánu města Brna pouze orientační, nelze zcela opomíjet. Orientační povaha znamená, že by

mohlo dojít jen k jeho mírnému překročení v případech vhodných z urbanistického hlediska, nikoliv však o desítky procent.

Vyjádření žalovaného

17. Žalovaný ve vyjádření k žalobě navrhuje její zamítnutí. Odkazuje na stanovisko krajského úřadu ze dne 13. 10. 2021, které podrobně reaguje na uplatněné žalobní body.

Vyjádření osob zúčastněných na řízení

18. Stavebník ve vyjádření k žalobě navrhuje její zamítnutí. Má za to, že správní orgány postupovaly v souladu právními předpisy.
19. Ostatní osoby zúčastněné na řízení se k věci samé nevyjádřily.

Posouzení žaloby

20. Podle § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *„nástavba staveb je nepřípustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.“*
21. Regulativy pro uspořádání území stanoví příloha č. 1 územního plánu. Pojem IPP je definován takto: *„index podlažní plochy (IPP) - vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33% podlažní plochy šikmý strop a jehož svíslé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.“*
22. Čl. 8 dále stanoví: *„Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše. Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuálních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy.*

Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby:

- *překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše).*
- *narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví);*
- *zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí;*

Nově navrhované půdní vestavby se z hlediska výše uvedené hodnoty IPP neposuzují, pokud jejich řešení nevyvolává změnu stávajícího tvaru a výšky střechy. V opačném případě jsou považovány za nástavby.“

*Soulad stavebního záměru
s požadavky § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

23. Soud se nejprve zabýval posouzením přezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, neboť důvodnost takové námitky by bránila jeho meritornímu přezkumu. Navrhovatel namítá, že se orgány územního plánování nezabývaly jeho námitkou týkající se narušení architektonického rázu lokality a charakteru okolní zástavby dle požadavku plynoucího z § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

24. Obecně lze uvést, že požadavek, aby se správní orgán v odůvodnění rozhodnutí vypořádal se všemi námitkami, návrhy a vyjádřeními účastníka řízení, plyne z § 68 odst. 3 správního řádu. Pokud se odvolací orgán (zde nadřízený orgán orgánu územního plánování) nevypořádá s uplatněnými odvolacími námitkami, je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů [srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71]. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být ovšem vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74, č. 1566/2008 Sb. NSS). Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, v nichž se správní orgán podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětluje, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat, např. tehdy, opomene-li správní orgán či soud na námitku účastníka zcela reagovat a neučiní tak ani implicitně (srov. rozsudky NSS ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, či ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64). Správní orgány nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, č. 26/2009 Sb. ÚS, a rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014-43). O nepřezkoumatelnost nejde ani tehdy, pokud je námitka, kterou správní orgán pominul, pro posouzení věci zjevně irelevantní (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 10. 2020, č. j. 1 Afs 68/2020-31).

25. Soud neshledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným. Z obsahu napadeného rozhodnutí, společného povolení, jakož i z podkladových závazných stanovisek vyplývá, jakým způsobem správní orgány posoudily otázku souladu stavebního záměru s požadavky plynoucími z § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Kontext stavebního záměru s okolní starší zástavbou zmínily a hodnotily, jak orgán územního plánování, tak i krajský úřad. Orgán územního plánování poukázal na výškové parametry okolních budov, použité typy střech, počet nadzemních podlaží, případně podkroví (str. 3 závazného stanoviska z 28. 11. 2019). Na základě těchto zjištění orgán územního plánování konstatoval, že „*záměr svým stavebním objemem, rozlohou i účelem odpovídá stávajícímu stavu a výrazně jej nemění. Neměl by být zdrojem negativních vlivů v dotčené lokalitě.*“ Krajský úřad tyto závěry aproboval s tím, že „*z hlediska ostatních prostorových parametrů (půdorysných rozměrů, výšky, počtu nadzemních*

podlaží, způsobu zastřešení) je záměr v souladu s charakterem nízkopodlažní rezidenční zástavby v předmětné ploše BC řešeném území. Zástavbu v ploše BC tvoří jednopodlažní a dvoupodlažní objekty zastřešené většinou sedlovými a pultovými střechami.“ Krajský úřad se dále zabýval i délkou dvorního traktu, přičemž uvedl „*záměr nemění stávající délku dvorního traktu posuzovaného rodinného domu č. p. X.*“ Byť jde o úvahy relativně stručné, které výslovně neodkazují na shora citované ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., není pochyb o tom, že správní orgány dospěly k závěru, že požadavek na zachování urbanistického a architektonického rázu, jakož i zachování architektonické jednoty v lokalitě byl splněn.

26. Soud v této souvislosti musí zdůraznit, že ustanovení § 23 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dopadá pouze na nástavby stávajících staveb, a nikoliv na přístavby či jiné změny staveb. V daném případě tak posouzení podléhá pouze ta část stavebního záměru, která „zvýšuje“ původní stavbu. Primárním účelem tohoto ustanovení je ochrana urbanistických a architektonických hodnot v již zastavěných lokalitách. Předmětem ochrany jsou historické, urbanistické a architektonické kvality zástavby, případně její architektonická jednotka, a právě z tohoto hlediska se orgány územního plánování stavebním záměrem zabývaly. Účelem ustanovení naopak není ochrana vlastníků okolních staveb proti případným imisím, omezení pohody bydlení, ztrátě výhledu či proti jiným formám soukromoprávních omezení, jichž se v této souvislosti žalobce dovolává. Pokud tedy žalobce dává do souvislosti zastavění dvorního traktu se zhoršením kvality bydlení, pak se mýlí s účelem citovaného ustanovení. V tomto ohledu proto postačí odkázat na odůvodnění společného povolení (str. 10) a napadeného rozhodnutí (str. 4 a 5), jež se otázkou možných imisí a různými aspekty možného omezení kvality bydlení v lokalitě poměrně podrobně zabývají.
27. Není pochyb o tom, že z rozhodnutí žalovaného a stavebního úřadu i z podkladových závazných stanovisek, vyplývá, jak správní orgány otázku souladu stavby (resp. jen její části, která má povahu nástavby) s urbanistickými a architektonickými hodnotami okolní zástavby posoudily a na základě jakých úvah tak učinily. Skutečnost, že žalobce se závěry správních orgánů nesouhlasí, nečiní napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným.
28. Věcnou nesprávnost závěrů vyslovených ve stanoviscích orgánu územního plánování a krajského úřadu žalobce výslovně nenamítal (pouze zrekapituloval námitku uplatněnou v průběhu správního řízení). Soud proto pouze nad rámec nezbytného odůvodnění konstatuje, že se ztotožňuje se závěry, k nimž dospěly správní orgány v předchozím řízení. Požadavek na zachování urbanistického a architektonického rázu, jakož i zachování architektonické jednoty celku, nelze zaměňovat za absolutní neměnnost stavebního řešení konkrétní stavby, neboť v takovém případě by bránil v podstatě jakékoliv stavební činnosti. Každá stavební činnost (počínaje změnami objemu a členění staveb přes úpravy povrchů až např. po úpravy barevnosti staveb apod.) totiž přináší změny, jež se ve větší či menší míře otiskují do celkového charakteru lokality. Z povahy věci přitom vyplývá, že pokud jde o zachování architektonické jednoty, předmětem ochrany jsou primárně pohledově exponované části staveb přiléhající k veřejným prostranstvím a veřejně přístupným plochám. Naopak míra ochrany soukromých vnitrobloků zpravidla nebude mít natolik zásadní váhu (v porovnání s oprávněním vlastníka nakládat volně s nemovitou věcí). V projednávané věci jde navíc o starší stísněnou zástavbu, která zpravidla svými rozměry a vnitřním členěním nedostačuje dnešním požadavkům na moderní městské bydlení. Za takové situace je ospravedlnitelné, že v takových podmínkách se stavebník snaží o maximalistické využití stavebního pozemku (při zachování podmínek stanovených právními předpisy a územně plánovací dokumentací). Ostatně, jak vyplývá i z žalobcem

předložené přílohy odvolání č. 1 – *Porovnání objemu okolní zástavby*, většina staveb v lokalitě je sice jednopodlažní, nicméně dvoupodlažní rodinné domy nejsou úplnou výjimkou, neboť jen v žalobcem vyznačené oblasti se takových staveb nachází 17. Nejde navíc zjevně o lokalitu, která by se svým urbanistickým a architektonickým ztvárněním jakkoliv vymykala běžné zástavbě, ani se zde nevyskytují významné prvky, které by existující zástavbu podstatně sjednocovaly. Nejedná-li se o architektonicky či urbanisticky zvláště hodnotné území, nelze podle soudu lpět na přísném zachovávání stavebního „*status quo*“. Stavební záměr (resp. nástavba rodinného domu), tak jak je zachycen v projektové dokumentaci, ze stávající zástavby svým charakterem zásadně nevyčnívá.

29. Namítá-li dále žalobce, že krajský úřad měl v souladu s jeho procením návrhem provést místní šetření za účelem ověření aktuálního stavu okolní zástavby v dané lokalitě, ztotožňuje se soud s názorem krajského úřadu (viz str. 2 vyjádření krajského úřadu ze dne 20. 7. 2021), že by takové šetření bylo nadbytečné. Je pravdou, že podklady vycházející z geoportálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, geoportálu Jihomoravského kraje a veřejně dostupných mapových aplikací nemusí být zcela aktuální, nicméně zpravidla poskytují dostatečně přesný obraz dané lokality v daném čase. Nelze předpokládat, že by se zástavba během několika málo let mezi aktualizacemi změnila takovým způsobem, že by zvolené podklady nebyly vůbec způsobilé popsat charakter zástavby v lokalitě. Podstatné přitom je, že ani žalobce nikterak nekonkretizoval, nedoložil či aspoň nenaznačil, jakým způsobem se mohla okolní zástavba (či konkrétní okolní stavby) v mezidobí vyvinout a v čem by tedy měly být zmíněné podklady použité krajským úřadem neaktuální. Ani soudu nejsou takové okolnosti z vlastní úřední činnosti známy. Nevznikly proto ani důvodné pochybnosti o použitelnosti uvedených podkladů pro zjištění skutkového stavu rozhodného pro posouzení věci.
30. Žalobní bod proto není důvodný.

Soulad záměru s územním plánem města Brna

31. Druhý žalobní bod se týká dodržení míry stavebního využití dle čl. 8 přílohy č. 1 územního plánu. Rozšířený senát NSS již v usnesení ze dne 17. 9. 2013, č. j. 1 AOs 2/2013-116, č. 2943/2014 Sb. NSS, vyslovil závěr, že IPP vyjadřující míru stavebního využití území je obecným regulativem prostorového uspořádání území, tj. limitem jeho využití, jehož vymezení je *závazné*. Od jeho požadavků se tedy nelze svévolně odchýlit.
32. Mezi účastníky je nesporné, že pozemek, na kterém má být stavební záměr realizován, tvoří součást stabilizované stavební plochy s funkcí pro bydlení: funkční typ BC – plocha čistého bydlení. Z přílohy č. 1 k územnímu plánu vyplývá, že vypočtená hodnota IPP pro výstavbu v plochách stávající zástavby má při aplikaci na jednotlivých pozemcích *orientační* charakter. Výkladem tohoto pojmu se správní soudy opakovaně zabývaly (srov. rozsudky ze dne 21. 2. 2019, č. j. 30 A 134/2016-224, ze dne 21. 10. 2021, č. j. 30 A 202/2020-121, či rozsudek NSS ze dne 15. 12. 2021, č. j. 6 As 206/2021-47). Dospěly přitom k závěru, že územní plán připouští, aby ve stabilizovaných plochách byl určitý pozemek zastavěn intenzivněji, než by odpovídalo hustotě okolní zástavby. V prvním kroku posouzení sice dochází k porovnání IPP pozemku stavby a IPP okolních pozemků v dané funkční ploše, ale výsledek tohoto porovnání má jen *orientační* charakter. Pokud realizací navržené stavby nedojde k překročení IPP stávající okolní zástavby, pak se již dále pouze zkoumá, zda plánovaná stavba objemem nenaruší charakter okolní zástavby a nezhorší podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. Naproti tomu, pokud má dojít k překročení IPP stávající

zástavby, jako je tomu v nyní projednávaném případě, lze přesto stavbu do území umístit za podmínky, že nástavba či přístavba nepřekročí 50 % původního objemu stavby. Nelze tudíž přisvědčit žalobcovu názoru, podle kterého je třeba vykládat citovaný prostorový regulativ tak, že u přístaveb i nástaveb ve stabilizovaných plochách musí být *kumulativně* splněno, že nedojde k překročení IPP a zároveň nedojde k překročení objemu původní stavby o 50 %.

33. V daném případě není mezi účastníky sporu o tom, že IPP stavebního záměru převyšuje hodnotu skutečného IPP okolní zástavby v dané lokalitě (plocha BC). Skutečnost, že dojde nástavbou a přístavbou rodinného domu k překročení IPP, ostatně uvedl i sám stavebník již v podané žádosti o vydání společného povolení. Z hlediska dalších úvah, je pak nepodstatné, v jakém rozsahu má být IPP okolní zástavby překročen. Důsledkem překročení IPP je totiž za každých okolností závěr, že stavební záměr musí být hodnocen i z hlediska dodržení dodatečné podmínky týkající se nárůstu objemu stavby o maximálně 50 %. Soud proto ponechává stranou dílčí námitky týkající se správnosti výpočtu míry překročení IPP (např. otázka zahrnutí plochy dřívější parcely p. č. XB do výpočtu, neprovedení místního šetření), neboť na konečné posouzení věci nemohou mít tyto otázky žádný vliv.
34. Pro posuzovanou věc je tak rozhodné splnění požadavku, aby objem nástavby a přístavby, jež jsou součástí stavebního záměru dle projektové dokumentace stavby, nepřesáhly 50 % původního objemu stavby. Právě splnění této podmínky žalobce zpochybňuje. Žalobcovy námitky jsou přitom založeny především na tvrzení, že závěry orgánu územního plánování a krajského úřadu jsou nekonzistentní, neodpovídají výpočtu obsaženému v projektové dokumentaci ani výsledkům výpočtu autorizovaného inženýra předloženému žalobcem a že není zřejmé z jakých podkladů krajský úřad vycházel ve svých výpočtech.
35. Soud musí žalobci přisvědčit, že údaje o objemu stávající stavby a objemu stavebního záměru uváděné v průběhu správního řízení nejsou konzistentní. Dle souhrnné technické zprávy, která je součástí žalobcem předložené projektové dokumentace činí objem stávající stavby 638 m³ a celkový objem stavby po uskutečnění stavebního záměru 938 m³. Podle průvodní zprávy tedy mělo dojít k nárůstu objemu o 47,1 %. Z těchto hodnot vychází i závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 28. 11. 2019, z něhož vycházel stavební úřad. Následně však žalobce předložil společně s odvoláním vlastní podrobný výpočet stávajícího (cca 596 m³) a nového (939 m³) objemu stavby, z něhož plyne, že dle jeho názoru by měl nárůst činit cca 57,5 %.
36. Krajský úřad v revizním závazném stanovisku ze dne 16. 3. 2021 uvedl, že stávající objem stavby je 830 m³ a navržený objem po uskutečnění stavebního záměru činí 1 060 m³, a tudíž činí nárůst objemu 28 %. Do tohoto výpočtu krajský úřad zahrnul nejen objem rodinného domu, ale i kůlny a přístřešku ve dvoře, neboť jsou rovněž předmětem změny stavby a z urbanistického hlediska se podílejí na celkové hmotě stavby č. p. X. Při nezahrnutí těchto objektů do výpočtu objemů stavby by navržený objem samotného rodinného domu (cca 1 000 m³) přesahoval stávající objem (cca 740 m³) o 35 %. Na uvedené revizní závazné stanovisko reagoval žalobce vyjádřením, k němuž připojil výpočet objemu stávající stavby vyhotovený autorizovaným inženýrem. Dle tohoto výpočtu činí objem stávající stavby jen cca 584 m³. Výpočet objemu stavby po uskutečnění stavebního záměru již žalobce nepředložil. Krajský úřad na to reagoval vyjádřením ze dne 20. 7. 2021, v němž konstatoval, že výsledek výpočtu uvedený v revizním závazném stanovisku ze dne 16. 3. 2021 byl v důsledku početní chyby nesprávný. Ve skutečnosti má dle kontrolního výpočtu stávající stavba objem 630 m³ a nový objem činí 900 m³. Navržený objem stavby tedy přesahuje objem stávající o cca 34 %. Při nezahrnutí kůlny s přístřeškem do výpočtu objemů by navržený

objem rodinného domu (840 m³) přesahoval stávající objem (580 m³) o 45 %.

37. Soud se tak v první řadě zabýval otázkou, zda lze do výpočtu objemu stavby započítat i stavební objekty kůlny a přístřešku. Za zcela správnou považuje soud úvahu krajského úřadu, že i tyto objekty tvoří s vlastním objektem rodinného domu jeden funkční celek, jsou na rodinný dům přímo napojeny a podílí se zatížení pozemku celkovým objemem zástavby. Pro započtení objemu těchto „vedlejších“ objektů svědčí i to, že jsou předmětem stavební činnosti (stavebních úprav) povolené společným povolením. Ostatně proti zahrnutí objemu uvedených objektů do výpočtu se ani žalobce neohradil, přičemž i v jím předložených výpočtech jsou objemy uvedených objektů zjevně započteny.
38. Zbývá tedy posoudit, zda ob stojí závěry krajského úřadu, potažmo orgánu územního plánování ohledně nárůstu objemu stavebního záměru oproti stávající stavbě. Jelikož jde o otázku souladu stavebního záměru s územním plánem, bylo právě na orgánech územního plánování, aby se touto otázkou zabývaly a vypořádaly se s žalobcovou argumentací. Soud musí konstatovat, že krajský úřad sice předestřel v revizním závazném stanovisku ze dne 16. 3. 2021 výsledky svých výpočtů objemu stavby před i po realizaci stavebního záměru. Tyto výsledky pak ještě poopravil na základě kontrolního výpočtu ve vyjádření ze dne 20. 7. 2021. Nicméně v žádné z těchto listin se krajský úřad nevypořádal s výpočtem objemu stávající stavby vypracovaným autorizovaným inženýrem, který předložil žalobce společně s doplněním svého odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí. Podle tohoto výpočtu, v němž ani soud neshledal *prima facie* žádné podstatné vady, které by zpochybnily jeho správnost, činí objem stávajících stavebních objektů, které se nacházejí na pozemku stavebníka, celkem cca 584,4 m³. Pokud by tedy byl správný údaj o objemu navrhované stavby (938,4 m³) uvedený v souhrnné technické zprávě, která je součástí projektové dokumentace předložené žalobcem, nárůst objemu stavby by činil 60,57 %. Pokud by objem navrhované stavby činil 900 m³, jak uvedl krajský úřad v doplňujícím vyjádření ze dne 20. 7. 2021, znamenalo by to, že by nárůst objemu stavby činil 54 %. Ani v jedné z těchto variant není splněna územním plánem stanovená podmínka, že objem povolované stavby nesmí překročit 50 % původního objemu stavby.
39. Krajský úřad se nikterak nevyjádřil ke správnosti žalobcem prezentovaného výpočtu zpracovaného autorizovaným inženýrem. Pouze předestřel výsledek vlastního výpočtu, který navíc následně dodatečně opravil, současně však v žádném ze svých stanovisek a vyjádření neuvedl, jak tomuto výsledku došel. Závěry krajského úřadu tak nelze žádným způsobem verifikovat, přičemž tuto možnost neměl ani žalobce v průběhu správního řízení. Nelze tedy hovořit o tom, že by krajský úřad předestřel vůči tvrzení žalobce o objemu stávající stavby vlastní oponentní výpočet, kterým by správnost výpočtu autorizovaného inženýra vyvrátil. Důvody odlišného výsledku nelze spatřovat ani v tom, že autorizovaný inženýr nezohlednil objem kůlny a přístřešku, neboť jeho výpočet zahrnuje i tyto objekty. Neobstojí ani argument krajského úřadu, podle něhož nelze ztotožňovat pojem „objem stavby“ s pojmem „obestavěný prostor stavby“, neboť výpočet předložený žalobcem zahrnuje objem celé stavby včetně jejího vnějšího pláště. Krajský úřad nevysvětlil, jaké části stavby snad mohly být z výpočtu autorizovaného inženýra nedůvodně vynechány, a ani porovnáním projektové dokumentace stavby s tímto výpočtem není zřejmé, že by k tomu došlo. Soud proto nerozumí tomu, co krajský úřad touto poznámkou míní.
40. Soud chápe argumentaci krajského úřadu o tom, že při výpočtu objemu stávající stavby, která má složité půdorysné i výškové řešení, je nutné použít kvalifikovaný odhad, a to i přesto, že podkladový výkres stávajícího stavu stavby (D.1.1-01), který je součástí projektové

dokumentace, obsahuje standartní množství kót. Ostatně zjištění zcela exaktního objemu jakékoliv stavby je v praxi nedosažitelné, a vždy je třeba pro výpočet použít určitých aproximací. Pouhé použití odborného odhadu však dle názoru soudu nemůže odůvodnit rozdíl mezi výpočty objemu stávajícího stavu stavby prezentovanými žalobcem a krajským úřadem, který v daném případě činí více než 45 m³. Mimo to se krajský úřad podstatně odlišuje i ve výsledku výpočtu objemu nového stavebního záměru (900 m³) oproti údaji uváděnému v souhrnné technické zprávě (938,4 m³), a to o 38,4 m³. Ani tento rozdíl krajský úřad nikterak nevysvětlil.

41. Za daných okolností tedy soud musí konstatovat, že krajský úřad jako nadřízený orgán orgánu územního plánování se v daném případě nevypořádal s argumentací o objemu stávající stavby přednesenou žalobcem v průběhu správního řízení. Bylo proto na žalovaném, aby jako odvolací orgán ve věci společného územního a stavebního řízení vyžádal od krajského úřadu doplnění jeho revizního závazného stanoviska tak, aby se vypořádalo s argumentací žalobce a tvořilo řádný podklad pro napadené rozhodnutí. Jelikož tak žalovaný neučinil, zatížil tím i napadené rozhodnutí toutéž vadou. Soud proto shledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů (viz bod 24 tohoto rozsudku).
42. Žalobní bod je důvodný.
43. Soud pouze pro úplnost dodává, že žalobce nezpochybnil naplnění zbývajících dvou podmínek plynoucích z čl. 8 přílohy k územnímu plánu, tj. nenarušení charakteru okolní zástavby a nezhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí. Soud se jimi tudíž ani nezabýval.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

44. Soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, a proto zrušil napadené rozhodnutí pro nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.] a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Právním názorem vysloveným v tomto rozsudku je žalovaný v dalším řízení vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
45. Soud neprovedl žalobcem navržené důkazy, neboť všechny jím označené listiny tvoří součást správního spisu, jehož obsahem se dokazování neprovádí.
46. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce měl ve věci plný úspěch, a proto má právo na náhradu nákladů řízení. Důvodně vynaložené náklady řízení tvoří soudní poplatky za podání žaloby a návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě v celkové výši 4 000 Kč a náklady spojené se zastoupením advokátem podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“). Odměna advokáta za zastoupení činí 6 200 Kč za dva úkony právní služby ve výši 3 100 Kč [převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 4 písm. d), a § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu], k čemuž náleží paušální náhrada hotových výdajů advokáta v celkové výši 600 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Za úkon spočívající v podání vyjádření ze dne 19. 11. 2021 soud náhradu nepřiznal, neboť nepřinesl žádnou novou argumentaci týkající se merita věci. Zástupce žalobce nedoložil registraci k dani z přidané hodnoty a ani dle veřejně přístupných zdrojů nebyl ke dni uskutečnění shora uvedených úkonů právní služby plátcem daně z přidané hodnoty, a proto mu náhrada této

daně nepřísluší (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Náhradu nákladů řízení v celkové výši 10 800 Kč je žalovaný povinen zaplatit žalobci ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám jeho zástupce (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 64 s. ř. s.).

47. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádnou povinnost a nejsou dány ani žádné důvody hodné zvláštního zřetele, pro něž by jim bylo možné přiznat náhradu nákladů řízení. Žádné z osob zúčastněných na řízení proto náhrada nákladů řízení nenáleží

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno, 31. července 2023

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu

USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl předsedou senátu Mgr. Milanem Procházkou ve věci

žalobce: **Ing. Jan Styblík**
bytem Klicperova 1177/25, Líšeň, Brno

zastoupený advokátem Mgr. Ing. Ludvíkem Juříčkou
sídlem Holandská 854/1, Brno

proti

žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Dominikánské nám. 1, Brno

za účasti osob zúčastněných na řízení:

1. **MUDr. Anas Shaker**
bytem Ochozská 1179/3, Brno
2. **CETIN a.s.**, IČO: 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha
3. **EG. D, a.s.**, IČO: 28015438
sídlem Lidická 1873/36, Černá Pole, Brno

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26. 7. 2021, č. j. MMB/0216207/2021,

takto:

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 7. 2023, č. j. 30 A 121/2021-105, se opravuje tak,
že v záhlaví uvedený nesprávný údaj *Krajský soud v Praze* se nahrazuje textem *Krajský soud v Brně*.

Odůvodnění:

Soud vlastní úřední činností zjistil, že v záhlaví shora uvedeného rozsudku byl zjevnou chybou
v psaní uveden nesprávný údaj o soudu, jenž ve věci rozhodl. Předseda senátu proto v souladu
s § 54 odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
rozhodl
tak, jak je uvedeno shora, a zjevnou nesprávnost odstranil.

Poučení:

Proti tomuto usnesení nejsou opravné prostředky přípustné [§ 104 odst. 3 písm. b) s. ř. s.].

Brno 18. 8. 2023

Mgr. Milan Procházka, v.r.
předseda senátu