



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Alexandra Krysla, soudce Mgr. Jana Šmakala a soudkyně Mgr. Jaroslavy Křivánkové ve věci

žalobce:	V. S. zastoupený advokátem Mgr. Andrejem Lokajíčkem, sídlem Jugoslávská 620/29, Praha,
proti žalovanému:	Úřad městského obvodu Plzeň 3, sídlem sady Pětatřicátníků 7, 9, Plzeň, zastoupený advokátem Mgr. Bc. Vladimírem Novým, sídlem Žižkova 52, Plzeň,
za účasti osob zúčastněných na řízení:	1) HURPEZ spol. s r. o., sídlem Chvojová 72/1, Plzeň, zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Ajglem, sídlem K Starým valům 442/10, Plzeň, 2) A. P. zastoupená advokátem Mgr. Jaroslavem Kadlecem, sídlem Opletalova 1417/25, Praha, 3) M. Š. 4) M. D. zastoupený advokátem Mgr. Jaroslavem Kadlecem,

sídlem Opletalova 1417/25, Praha,

5) Š. P.

zastoupený advokátem Mgr. Jaroslavem Kadlecem,
sídlem Opletalova 1417/25, Praha,

o žalobě proti kolaudačnímu souhlasu žalovaného č. j. UMO3/25632/22 ze dne 16. 6. 2022,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

- 1. V této věci se soud zabýval zákonností kolaudačního souhlasu vydaného ke dvěma různým okruhům stavebních úprav bytového domu za situace, kdy jedno dodatečné povolení k části těchto úprav soud zrušil a druhé dodatečné povolení ke zbylé části těchto úprav nezrušil.
- 2. Rozhodnutí soudu lze stručně shrnout tak, že žalobce mohl být se žalobou proti kolaudačnímu souhlasu úspěšný jen v té části, ve které se dříve domohl zrušení dodatečného stavebního povolení. V této části však námitky žalobce neodpovídaly zcela důvodům, pro které soud zrušil dodatečné stavební povolení. Za toho stavu soud neshledal důvod pro zrušení této části kolaudačního souhlasu. Tím je skončena tato konkrétní soudní věc, nikoliv však spory o stavbu a její části. Na základě předchozího zrušení jednoho z dodatečných stavebních povolení se totiž stavební úřad bude opět zabývat tím, zda je možné dodatečně povolit zejména nástavbu 4. nadzemního podlaží.
- 3. Protože jde o bytový dům v X, který je soudu již z mnoha jeho částí i úhlů pohledu znám, vyjádřil se soud i k otázce klidu mezi dotčenými osobami, byť to přesahuje právní otázky rozhodné pro soud v této věci. Přesahuje to totiž celkově právní možnosti řešení situace, která je ve faktické rovině špatná pro všechny zúčastněné.

I. Vymezení věci

- 4. Žalovaný na základě žádosti společnosti HURPEZ spol. s r. o. vydal kolaudační souhlas, kterým povolil užívání stavby:
 - „Stavební úpravy a nástavba objektu – změna stavby (nástavba 4. NP, rozšíření 1. PP)“, Ch. P.
 - „Stavební úpravy a nástavba objektu č. p. X., X“ – změna stavby,nacházející se na pozemku parc. č. XA. v k. ú. X (dále jen „stavba“) provedené na základě dodatečných povolení žalovaného č. j. UMO3/41784/21 ze dne 22. 11. 2021 a č. j. UMO3/41186/21 ze dne 27. 10. 2021.
- 5. Proti těmto dodatečným povolením podal žalobce odvolání, která byla Magistrátem města Plzně zamítnuta a dodatečná povolení byla potvrzena. Proti zamítavým rozhodnutím magistrátu podal žalobce ke zdejšímu soudu žaloby, které byly vedeny pod sp. zn. 77 A 44/2022 a 55 A 40/2022.

6. Žalobce je spoluvlastníkem pozemku parc. č. XB. v k. ú. X, který přímo sousedí s pozemkem, na kterém se nachází stavba. Jelikož žalobce nebyl účastníkem kolaudačního řízení, požádal žalovaného o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, přičemž požadoval poskytnutí informací týkajících se kolaudace stavby. Dne 5. 9. 2022 obdržel žalobce od žalovaného odpovědi včetně kopie kolaudačního souhlasu.

II. Řízení před soudem

Žaloba

7. Proti kolaudačnímu souhlasu žalobce brojil žalobou, ve které nejdříve zopakoval podstatu sporu. Tu shledával v dodatečném povolení změn bytového domu, který ale nikdy nebyl povolen. Stavebník zahájil stavbu po zániku původního stavebního povolení na přestavbu rodinného domu, zároveň nedodržel veřejnoprávní povolení a v rozporu s ním původní stavbu na pozemku kompletně odstranil. Na místě původní stavby začal stavět bytový dům, který byl zpětně veřejnoprávně povolen. K údajnému zpětnému povolení mělo dojít v řízení o změně původní přestavby rodinného domu, který ale tím, že ho stavebník kompletně odstranil, zanikl. Řízení tak bylo vedeno o stavbě, která v době zahájení řízení již neexistovala. Žalovaný nyní na základě dodatečných povolení zkolaudoval stavbu, kterou však stavební úřad nikdy neumístil ani nepovolil.
8. Zaprvé žalobce namítl nicotnost kolaudačního souhlasu. Původní stavba zanikla, neboť došlo k odstranění veškerého zdiva původní stavby. Na takovou stavební činnost poté nelze nahlížet jako na stavební úpravy původní stavby, ale výlučně jako na novostavbu. Stavební úřad tak nebyl oprávněn rozhodovat o dodatečných povoleních stavby, neboť stavební záměr spolu s původní stavbou zanikl. Nadto stavební povolení původní stavby zaniklo, neboť stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy stavební povolení nabylo právní moci. Stavebník zahájení prací v řádném čase neprokázal stavebním deníkem, neboť ten byl veden nezákonně. Stavebník tudíž neprokázal zahájení prací v souladu se stavebním povolením, což je důvod pro nepovolení změny jakékoliv stavby. Z těchto důvodů stavba nemohla být ani zkolaudována.
9. Žalobce měl dále za to, že stavba nesplňovala požadavky dle § 122 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Odkázal na odůvodnění žalob vedených u zdejšího soudu pod sp. zn. 77 A 44/2022 a 55 A 40/2022, ve kterých brojil proti dodatečným povolením. V nich dostatečně vysvětlil, proč byla dodatečná povolení nezákonná. Zrušení těchto povolení by pak nutně ovlivnilo i zákonnost kolaudačního souhlasu.
10. Závěrem žalobce namítl vady procesního postupu žalovaného. Ty shledával v tom, že původní řízení o odstranění stavby bylo v době vydání kolaudačního souhlasu přerušeno, nikoliv zastaveno. K zastavení tohoto řízení došlo skoro měsíc po vydání kolaudačního souhlasu, a to pouze usnesením o zastavení řízení poznamenaným do spisu ve smyslu § 66 odst. 2 správního řádu. Pro to však v řízení nebyly splněny podmínky. Řízení o odstranění stavby nebylo do dnešního dne řádně zastaveno a řízení tak stále běží. Stavba nemohla být zkolaudována, neboť je stále vedeno řízení o jejím odstranění.

Vyjádření žalovaného

11. Žalovaný v první řadě namítl absenci aktivní žalobní legitimace žalobce. Věcnou žalobní legitimaci žalobce dokládal na tvrzeném zásahu do jeho soukromí a soukromí jeho rodiny.

Tento potenciální zásah však měl být řešen v rámci územního řízení, nikoliv v rámci kolaudačního řízení.

12. Námitku ohledně nicotnosti napadeného kolaudačního souhlasu považoval žalovaný za nedůvodnou. Stavebník byl oprávněn k výstavbě bytového domu. Původní stavební povolení nepozbylo své platnosti, stavební práce byly zahájeny v řádném čase. Napadeným kolaudačním souhlasem byla však povolena stavba na základě dvou dodatečných povolení, nikoliv na základě původního stavebního povolení.
13. Žalovaný byl toho názoru, že podmínky dle § 122 odst. 3 stavebního zákona byly splněny. Namítané vady procesního postupu žalobcem nepovažoval za vady, i kdyby se však o takové vady jednalo, nemohly by způsobit nezákonnost kolaudačního souhlasu. Kolaudační souhlas mohl být vydán před zastavením řízení o nařízení odstranění stavby, neboť nabytím právní moci dodatečného povolení bylo řízení vedeno nedůvodně. Žalovaný postupoval zcela v souladu s § 66 odst. 2 správního řádu, když řízení o nařízení odstranění stavby zastavil usnesením poznamenaným do spisu.

Vyjádření osob zúčastněných na řízení

14. K žalobě se vyjádřila společnost HURPEZ spol. s r. o., jež je zároveň v projednávané věci stavebník. Rovněž zpochybnila aktivní žalobní legitimaci žalobce. Žalobce podle ní neuvedl žádné konkrétní skutečnosti, kterými mělo dojít k porušení jeho práv. Již z tohoto důvodu měla být žaloba zamítnuta.
15. Osoba zúčastněná na řízení dále uvedla, že bytový dům, jehož změny byly zkolaudovány napadeným kolaudačním souhlasem, není stavbou zaniklou. Předmětem nynějšího řízení však nebyl přezkum rozhodnutí, na základě kterých byl bytový dům vystavěn. Tato námitka tak nebyla důvodná, rovněž i námitka zániku původního stavebního povolení. Žalobce neuvedl, která z podmínek dle § 122 odst. 3 stavebního zákona nebyla splněna. Žalobce neměl právo na dvojí přezkum dodatečných povolení stavby, což v rámci této žaloby činil. Osoba zúčastněná na řízení byla také toho názoru, že namítané vady procesního postupu za takové vady považovat nešlo. I kdyby se o vadný postup správního orgánu jednalo, nemohl by mít vliv na zákonnost kolaudačního souhlasu.
16. Dále se vyjádřily i zbylé osoby účastněné na řízení. Jejich vyjádření se v podstatných částech shodovala a lze shrnout tak, že zrušením kolaudačního souhlasu by došlo ke ztížení užívání bytového domu a poklesu hodnoty jednotlivých bytů. Na rámec toho pak osoby zúčastněné 4) a 5) zdůraznily, že zrušení jednoho z dodatečných stavebních povolení není nezbytným důvodem pro zrušení kolaudačního souhlasu. Jeho zrušení by jim zkomplikovalo situaci, protože jsou obyvateli sporného 4. nadzemního podlaží a došlo by ke znehodnocení zástavních práv k zakoupeným a užívaným bytům.

III. Posouzení věci

17. Žaloba není důvodná. Žalobce brojil především vůči stavbě bytového domu jako takové, která však nebyla předmětem posouzení v řízení před správními orgány. Předmětem napadeného rozhodnutí byla kolaudace dílčích změn stavby, které byly dříve dodatečně povoleny. Jedno z dodatečných stavebních povolení zůstalo po dřívějším soudním přezkumu nedotčeno (sp. zn. 55 A 40/2022). Námitky vůči užívání této části stavby tak nemohly být úspěšné, protože povolení jejího užívání navazuje na nezrušené, pravomocné povolení stavby. Druhé z dodatečných stavebních povolení bylo soudem dříve zrušeno (sp. zn. 77 A 44/2022). Tím se žalobci otevřel prostor pro zpochybnění souhlasu s

užíváním této části stavby. Jeho námitky však nebyly důvodné, protože vycházely z jiných důvodů, než pro které soud zrušil předcházející dodatečné stavební povolení. Zároveň je bude moci uplatnit v jiném řízení.

Bytový dům před soudem

18. Soud předesílá, že právní otázky vztahující se ke sporné stavbě hodnotil již opakovaně (srov. rozsudky č. j. 77 A 17/2021-249, 57 A 3/2022-89, 77 A 12/2022-196, 77 A 44/2022-164, 55 A 40/2022-145). S některými východisky i závěry těchto rozhodnutí žalobce nesouhlasil, soud nicméně neshledal důvod, pro který by již dříve vyřešené otázky měl posoudit jinak. Níže tak jsou shrnuty základní závěry vyřčené ve vztahu ke sporné stavbě, v podrobnostech pak soud odkazuje na odůvodnění příslušných rozhodnutí, která jsou účastníkům dobře známa.
19. V rozsudku č. j. 77 A 17/2021-249 ze dne 22. 10. 2021 (odst. 48–61) dospěl soud k těmto závěrům:
20. Územním rozhodnutím bylo rozhodnuto o povolení stavebních úprav původní stavby spočívajících ve stavbě penzionu se 3 NP a max. výškou 12,48 m. Stavebním povolením bylo povoleno stavebníkovi provést stavební úpravy původní stavby, jejichž výsledkem měla být stavba penzionu s 1 PP a 3 NP a výškou max. 12,48 m. Prvním dodatečným povolením č. j. UMO3/05640/19 ze dne 11. 2. 2019 (s právní mocí dne 13. 2. 2019) bylo povoleno stavebníkovi provést stavební úpravy původní stavby, jejichž výsledkem měla být stavba bytového domu se 3 NP bez využití 1. PP. Druhým dodatečným povolením (s právní mocí dne 30. 12. 2020) bylo stavebníkovi povoleno provést stavební úpravy původní stavby, jejichž výsledkem mělo být využití předtím nevyužitého 1. PP, přemístění vjezdu a průjezdu a vnitřních dispozic s využitím dvorku pro parkování 3 OA v 1. NP, dále umístění výtahové šachty a drobné úpravy vnitřních dispozic bytů v 2. a 3. NP, to vše bez využití jakéhokoli zdiva původní stavby. Dílčím kolaudačním rozhodnutím s právní mocí dne 12. 7. 2021 bylo stavebníkovi povoleno užívání části nové stavby sestávající z 1. PP (6x sklep, chodba, technická místnost, schodiště), 1. NP (závětrí, vstupní hala, schodiště), 2. NP (byty 132/2 a 132/3 se schodištěm) a 3. NP (byty 132/4 a 132/5 se schodištěm).
21. Stavebník tak disponoval stavebním povolením i dílčím kolaudačním rozhodnutím ve vztahu ke stavbě *bytového domu*, jež ho opravňovala užívat bytový dům v rozsahu částí 1. PP a 1. NP, celého 2. a 3. NP. Tento závěr v zásadě potvrdil Nejvyšší právní soud v rozsudku č. j. 5 As 352/2021-69 ze dne 3. 6. 2022.
22. Zároveň však stavebník provedl i další stavební práce:
 - Nástavbu 4. NP a rozšíření 1. PP objektu na hranice sousedních pozemků, vybudování parkovací plochy ve dvoře (1. NP). Tyto práce byly předmětem řízení o dodatečném povolení stavby zakončeném rozhodnutím č. j. UMO3/41784/21 ze dne 22. 11. 2021. Toto rozhodnutí soud přezkoumal rozsudkem č. j. 77 A 44/2022-164 ze dne 2. 5. 2023 a zrušil jej pro vady řízení.
 - Sjednání půdorysných rozměrů 1. NP objektu s půdorysnými rozměry 2. NP, kdy 1. NP bude rozšířeno do dvora na cca 12,01 m, v dispozičních změnách 1. PP a 1. NP a v nahrazení původně navrženého autovýtahu vyklápěcí hydraulickou plošinou ke vjezdu do 1. NP a 1. PP. Tyto práce byly předmětem řízení o dodatečném povolení stavby zakončeném rozhodnutím č. j. UMO3/41186/21 ze dne 27. 10. 2021.

Toto rozhodnutí soud přezkoumal rozsudkem č. j. 55 A 40/2022-145 ze dne 21. 8. 2023 a žalobu zamítl.

23. Žalobou napadený kolaudační souhlas se vztahuje právě k dodatečně povoleným stavebním pracím, které byly předmětem přezkumu ve věcech sp. zn. 77 A 44/2022 a 55 A 40/2022.
24. Z výše uvedeného je patrné, že sporná stavba bytového domu má poměrně komplikovanou procesní historii. Jakkoliv je výsledný stav značně nepřehledný, všechny procesní subjekty se tomu musí přizpůsobit. Žalobce ovšem uplatnil typizované námitky, kterými s menšími či většími obměnami brojl v zásadě ve všech řízeních před zdejším soudem (s výjimkou těch řízení, kde byl žalobcem pan Z. K. zastoupený týměž advokátem, který uplatnil srovnatelné či dokonce stejné námitky).

Obecná východiska přezkumu kolaudačního souhlasu

25. S ohledem na charakter napadeného rozhodnutí nemohou být předmětem přezkumu v nyní projednávané věci 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 (srov. např. rozsudek NSS č. j. 10 As 91/2017-40 ze dne 20. 7. 2017), 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.
26. Toto pravidlo však není bezvýjimečné. Rozhodovací praxe správních soudů se v této souvislosti zabývala dvěma otázkami výkladu § 75 odst. 1 s. ř. s. (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 6 As 211/2017-88 ze dne 22. 10. 2019, č. 3948/2019 Sb. NSS):
- zda má soud v řízení o žalobě proti kolaudačnímu souhlasu zkoumat také námitky zpochybňující zákonnost předcházejícího rozhodnutí ve stavebním řízení;
 - jak má soud v řízení o žalobě proti navazujícímu (podmíněnému) aktu (*kolaudačnímu souhlasu*) naložit se zrušením předcházejícího (podmiňujícího) aktu (*rozhodnutí o dodatečném povolení stavby*), aby žalobcovým právům zajistil účinnou ochranu.
27. Výsledné pravidlo je možné shrnout tak, že v případě řetězících se správních aktů lze v řízení o žalobě proti podmíněnému správnímu aktu za určitých podmínek zohlednit i zrušení podmiňujícího aktu. Soud, který přezkouvá podmíněný akt, *má přihlídnout i k tomu, že podmiňující akt byl zrušen nebo změněn*, i když se tak stalo až po vydání napadeného (podmíněného) rozhodnutí správního orgánu. Nemůže to však vést k tomu, aby v řízení o žalobě proti podmíněnému aktu soud *samostatně* hodnotil skutkové a právní otázky, které se svou povahou týkají výlučně předmětu

řízení o podmiňujícím aktu (odst. 36 a 37 usnesení č. j. 6 As 211/2017-88). Námitky proti otázkám řešeným v předešlých fázích řízení tak jsou předem odsouzeny k neúspěchu.

28. Nezákonnost podmiňujícího aktu může být k řádně uplatněné žalobní námitce žalobce zohledněna v řízení o žalobě proti podmíněnému aktu i při jejich řetězení. *Žalobce však může dosáhnout zrušení podmíněného rozhodnutí pouze v případě, že podmiňující rozhodnutí bylo předtím zrušeno či změněno pro nezákonnost.* Zrušení či změna podmiňujícího rozhodnutí však nemusí vést vždy k automatickému zrušení podmíněného rozhodnutí soudem, *naopak je třeba podle okolností daného případu vyhodnotit, jaký vliv má zrušení či změna podmiňujícího rozhodnutí na zákonnost rozhodnutí podmíněného* (odst. 35 a 36 usnesení č. j. 6 As 211/2017-88).

Rozsah přezkumu kolaudačního souhlasu v souzené věci

29. Výše uvedené závěry se na souzenou věc uplatní tak, že žalobce mohl vůči naříkanému kolaudačnímu souhlasu uplatnit námitky týkající se přímo nezákonnosti kolaudačního souhlasu *jako takového*, resp. jeho nezákonnosti zasahující do veřejných subjektivních práv žalobce. Vedle toho mohl žalobce vůči kolaudačnímu souhlasu uplatnit námitky nezákonnosti předcházejících (podmiňujících) dodatečných stavebních povolení č. j. UMO3/41784/21 a č. j. UMO3/41186/21, *pokud se v jiném řízení dříve domohl jejich zrušení.*
30. Žalobce neuplatnil námitky, které by konkrétně popisovaly, jak ho kolaudační souhlas sám o sobě zkrátil na veřejných subjektivních právech. Uplatnil pouze námitky vycházející z toho, že dodatečná stavební povolení byla nezákonná.
31. Dodatečné stavební povolení č. j. UMO3/41186/21 ze dne 27. 10. 2021 soud neshledal nezákonným. Naopak v rozsudku č. j. 55 A 40/2022-145 dospěl k závěru, že jeho předmět se žalobce prakticky netýká. Nyní napadený kolaudační souhlas tedy žalobce nemůže úspěšně napadat v rozsahu stavebních prací: *sjednocení půdorysných rozměrů 1. NP objektu s půdorysnými rozměry 2. NP, kdy 1. NP bude rozšířeno do dvora na cca 12,01 m, v dispozičních změnách 1. PP a 1. NP a v nahrazení původně navrženého autovýtahu vyklápěcí hydraulickou plošinou ke vjezdu do 1. NP a 1. PP.* V tomto rozsahu je tedy žaloba nedůvodná. Nad rámec toho lze jen stručně dodat, že žalobce ani konkrétně neargumentoval, jak konkrétně se ho kolaudační souhlas v tomto rozsahu dotýká. Stejně jako ve věci sp. zn. 55 A 40/2022 se jeho námitky v tomto rozsahu míjí s předmětem napadeného rozhodnutí.
32. Jinak je tomu ovšem ve zbylém rozsahu kolaudačního souhlasu. Dodatečné stavební povolení č. j. UMO3/41784/21 ze dne 22. 11. 2021 soud shledal nezákonným a rozsudkem č. j. 77 A 44/2022-164 jej zrušil pro vady řízení. Nyní napadený kolaudační souhlas tedy žalobce může napadat v rozsahu stavebních prací: *nástavba 4. NP a rozšíření 1. PP objektu na hranice sousedních pozemků, vybudování parkovací plochy ve dvoře (1. NP).*
33. Možnost žalobce napadat kolaudační souhlas v tomto rozsahu z důvodu zrušení dodatečného stavebního povolení však neznamená, že kolaudační souhlas musí být soudem automaticky zrušen. Stále je třeba podle okolností případu (a obsahu žalobních námitek) vyhodnotit, jaký vliv má zrušení či změna podmiňujícího rozhodnutí na zákonnost rozhodnutí podmíněného (odst. 36 usnesení č. j. 6 As 211/2017-88).

Dopad části kolaudačního souhlasu do práv žalobce v části 4. NP a parkování v 1. NP a 1. PP

34. Na základě kolaudačního souhlasu vzniká konkrétní právo užívat dokončenou stavbu nebo její část a ostatním osobám povinnost toto konání strpět (§ 119 odst. 1, § 122a odst. 4 stavebního zákona; usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 2 As 86/2010-76 ze dne 18. 9. 2012, č. 2725/2013 Sb. NSS, odst. 32). Podmínkou pro vydání kolaudačního souhlasu je mimo jiné to, že stavba je v souladu s povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu a skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí (§ 122 odst. 3 stavebního zákona).
35. Kolaudace sporné části bytového domu se projeví tak, že bude možné užívat byty v nejvyšším patře a parkovací plochy na dvoře a v podzemí. Lze si dobře představit, že tyto činnosti se projeví imisemi majícími dopad na výkon vlastnického práva žalobce (např. imise pohledem či hlukem z bydlení, zvýšení zátěže lokality automobily; srov. odst. 133 rozsudku č. j. 77 A 44/2022-164). Bez kolaudace jako povolení k užívání stavby se tyto vlivy neprojeví. Zároveň to jsou otázky, které nemají být řešeny poprvé v kolaudačním řízení, ale náleží do předcházejících fází řízení podle stavebního zákona.
36. Existuje tedy vazba mezi otázkami, které bylo třeba řešit především v předcházejících řízeních o vydání dodatečného stavebního povolení jako podmiňujícího aktu a obsahem nyní napadeného kolaudačního souhlasu jako aktu podmíněného. Soud proto zaměřil svou pozornost na to, z jakých důvodů žalobce uspěl se žalobou na zrušení dodatečného stavebního povolení č. j. UMO3/41784/21 ze dne 22. 11. 2021 a jak korespondují nynější žalobním námitkám směřujícím vůči kolaudačnímu souhlasu.
37. Soud ve věci sp. zn. 77 A 44/2022 zrušil dodatečné stavební povolení na základě dvou uplatněných žalobních bodů. Prvý z nich se týkal souladu dodatečně povolované stavby s územním plánem města Plzně, druhý se týkal plánovaného počtu parkovacích míst. V prvním okruhu otázek vyšly správní orgány z nepřezkoumatelných závazných stanovisek. Tato závazná stanoviska se týkala především charakteru lokality a prostorových a kompozičních požadavků na stavby. *Soud se nezabýval tím, zda žalobce bude nadměrně obtěžován pohledy z bytů v nejvyšším patře.* Rovněž v druhém okruhu otázek týkajících se parkovacích míst vyšly správní orgány z nepřezkoumatelného rozhodnutí Úřadu městského obvodu Plzeň 3 o udělení výjimky (srov. rozsudek č. j. 77 A 44/2022-164, odst. 149). *Soud se nezabýval tím, zda žalobce bude nadměrně obtěžován parkováním v bytovém domě, naopak vyšel z toho, že žalobce může být omezen příliš nízkým počtem parkovacích míst náležejících k domu.*
38. Z uvedeného je zřejmé, že zrušení dodatečného stavebního povolení č. j. UMO3/41784/21 ze dne 22. 11. 2021 *v obecné rovině* prospívá žalobci v tom smyslu, že od toho může odvozovat svou argumentaci v řízení o žalobě proti kolaudačnímu souhlasu. Důvody zrušení dodatečného stavebního povolení však neodpovídají tomu, jak se kolaudační souhlas projeví v právech žalobce (tj. v tom, co konkrétně musí strpět). *V okolnostech nynějšího případu se proto zrušení podmiňujícího dodatečného stavebního povolení nemůže projevit na zákonnosti podmíněného kolaudačního souhlasu* (odst. 36 usnesení č. j. 6 As 211/2017-88).
39. Stručně řečeno, důvody pro které soud dříve zrušil podmiňující rozhodnutí, neodpovídají tomu, jak se podmíněné rozhodnutí projevuje u žalobce. V rozsudku č. j. 77 A 44/2022-164 se zabýval výškou stavby a tvarem střechy, nikoliv množstvím bytů. Stejně tak se

zabýval příliš nízkým počtem parkovacích míst, nikoliv negativními dopady parkování na místech stávajících. Posouzení těchto konkrétních účinků kolaudačního souhlasu u žalobce by tak představovalo prvotní posouzení těchto otázek. To by bylo v rozporu s tím, že v řízení o žalobě proti podmíněnému aktu soud nemůže *samostatně* hodnotit skutkové a právní otázky, které se svou povahou týkají výlučně předmětu řízení o podmiňujícím aktu.

40. Soud si je vědom toho, že toto navázání přezkumu kolaudačního souhlasu na *důvody zrušení* dodatečného stavebního povolení se může jevit jako „přísné“, „formální“ či „formalistické“ (to jsou ovšem objektivně neuchopitelná kritéria). Zcela ovšem odpovídá logice toho, že přezkum kolaudačního souhlasu z důvodů náležejících do předchozích fází stavebního řízení má být *výjimečný* a *kasace* kolaudačního souhlasu pro zrušení některého z předchozích podmiňujících rozhodnutí *nemá být automatická*. Žalobci je tím upírána možnost řešit jeho problém pouze v tomto konkrétním řízení (z důvodů chránících právo jako vnitřně uspořádání systém, který je pokud možno bezrozporný a předvídatelný). Není tím žalobci upírána celková možnost řešení jeho situace, neboť řízení o dodatečném stavebním povolení bude na základě *kasacího* rozsudku č. j. 77 A 44/2022-164 vedeno znovu. Existuje tedy nezanedbatelná možnost, že v tomto řízení – i na základě námitek žalobce – nebude dodatečně povolena stávající nástavba 4. nadzemního podlaží.
41. Vedle toho je pak třeba zdůraznit, že žalobní argumentace byla velmi obecná a vycházela především z otázek, které žalobce namítal vůči stavbě jako takové v jiných řízeních. Vůči konkrétním důsledkům kolaudačního souhlasu toho žalobce příliš konkrétního nenamítal, což také omezuje možnost jeho přezkumu. Soud proto tyto obecné námitky níže vypořádal obecným způsobem, zejména odkazem na svá předchozí rozhodnutí, kde byly tyto otázky opakovaně vyřešeny:

Nicotnost napadeného rozhodnutí (odst. 17–27 žaloby)

42. Napadené rozhodnutí není nicotné. Nesprávný je totiž již předpoklad žalobce, stavba jako taková nebyla povolena a její dílčí úpravy tak nelze kolaudovat. V rozsudku č. j. 77 A 17/2021-249 soud dospěl k jednoznačnému závěru, že *stavebník disponoval stavebním povolením ve vztahu ke stavbě bytového domu*. Tento závěr potvrdil i Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 5 As 352/2021-69. Nedošlo tedy k situaci, že je dodatečně povolována změna stavby, jež sama právně zanikla. V souzené věci bylo dodatečné povolení stavebních úprav vydáno k úpravám právně existující, povolené stavby. Kolaudační rozhodnutí pak navazovalo na existující dodatečná stavební povolení. V podrobnostech soud žalobce odkazuje na opakovaně citovaný rozsudek č. j. 77 A 44/2022-164, kterým posoudil obdobnou otázku vůči témuž žalobci.

Zánik původního stavebního povolení (odst. 28–42 žaloby)

43. Další žalobní námitka spočívala v tvrzení, že původní stavební povolení č. j. UMO3/11585/15 ze dne 1. 4. 2015 zaniklo, protože stavební práce nebyly zahájeny do dvou let od jeho právní moci.
44. Tato žalobní námitka je v projednávané věci bez významu. Nyní napadený kolaudační souhlas navazuje na dvě konkrétní dodatečná stavební povolení, která nabyla právní moci (byť bylo jedno později zrušeno soudem). V řízení, které se týká dodatečného povolení změn dané stavby a jejich kolaudace, nejsou námitky vůči *prvotnímu stavební povolení celé stavby* relevantní, protože z předmětu takového řízení zcela zjevně vybočují.

V podrobnostech soud žalobce odkazuje na opakovaně citovaný rozsudek č. j. 77 A 44/2022-164, kterým posoudil obdobnou otázku vůči témuž žalobci.

Nesplnění požadavků na kolaudaci podle § 122 odst. 3 stavebního zákona (odst. 43–45 žaloby)

45. Žalobce uvedl, že stavba nesplňuje požadavky § 122 odst. 3 stavebního zákona. V této souvislosti jen odkázal na žaloby podané ve věcech sp. zn. 55 A 40/2022, 77 A 44/2022.
46. Takto uplatněná argumentace není řádně uplatněným žalobním bodem podle § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s., neboť neuvádí konkrétní skutkové a právní důvody nezákonnosti napadeného rozhodnutí v souzené věci (ustálená judikatura; srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS č. j. 4 As 3/2008-78 ze dne 24. 8. 2010, č. 2162/2011 Sb. NSS, odst. 21, rozsudek NSS č. j. 2 As 375/2020-99 ze dne 15. 11. 2022, odst. 12). V této části je tedy žaloba neprojednatelná.

Vážné procesní vady kolaudačního řízení (odst. 46–55 žaloby)

47. Zásadní vady kolaudačního řízení žalobce spatřoval v tom, že kolaudační souhlas byl vydán v době, kdy ještě nebylo řádně skončeno řízení o odstranění částí stavby (stavebních úprav vymezených výše v odst. 22).
48. Tato námitka není důvodná. Soudní řízení správní má až na výjimky povahu přezkumného řízení ovládaného zásadou hmotněprávní relevance procesních vad. Soud tedy zásadně rozhoduje na základě vad, které se mohly projevit v obsahu napadeného rozhodnutí. Žalobcem namítaná vada se však v obsahu kolaudačního souhlasu nijak neprojevuje.
49. Kolaudační souhlas je správní akt navazující na stavební povolení. V souzené věci byla vydána dvě dodatečná stavební povolení, která nabyla právní moci. Žalobce neoznačil žádné zákonné pravidlo, které by za takové situace zabráňovalo provedení kolaudačního řízení a vydání kolaudačního souhlasu. O překážku řízení podle § 48 správního řádu nejde, protože není dána totožnost věci ani důvodu (žalobce ostatně netvrdí opak, takže podrobnějšího odůvodnění není třeba).
50. Nadto byl zjevně naplněn předpoklad vylučující případné rozhodnutí o nařízení odstranění sporných částí stavby: podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona musí stavební úřad nařídit odstranění stavby, pokud jsou splněny dvě podmínky: (1) existuje stavba provedená bez rozhodnutí, opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem; (2) *tato stavba nebyla dodatečně povolena*.
51. Nebylo lze tedy očekávat rozhodnutí o nařízení odstranění stavby a zároveň byly splněny formální podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu. Za toho stavu je zcela bez významu, jak stavební úřad ukončil řízení o nařízení odstranění stavby.

IV. Závěr

52. Veden výše uvedenými úvahami dospěl soud k závěru, že žalovaný posoudil rozhodné právní otázky správně a jeho rozhodnutí netrpí vadami řízení. Žalobu proto zamítl podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
53. Žalobce neměl ve věci úspěch a úspěšnému žalovanému nevznikly náklady nad rámec běžné úřední činnosti. Žádný z účastníků tak nemá právo na náhradu nákladů řízení (§ 60

odst. 1 s. ř. s.). Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soud neuložil žádnou povinnost (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

K návrhům osoby zúčastněné na řízení 1)

54. Osoba zúčastněná na řízení 1) v průběhu ústního jednání navrhla, aby soud vyčkal výsledku řízení o kasační stížnosti proti rozsudku č. j. 77 A 44/2022-164, ze kterého v nynější věci vycházel. Obdobně se před tím písemně vyjádřily i osoby zúčastněné na řízení 4) a 5). Tento návrh soud neshledal důvodným, neboť kasační stížnost je *mimořádným* opravným prostředkem, který ze své povahy nebrání krajskému soudu, aby rozhodoval v souvisejících věcech (§ 102, § 107 s. ř. s.). Pro rozhodnutí o žalobě proti kolaudačnímu souhlasu je určující, že soud dříve rozhodl o předcházejících žalobách proti oběma dodatečným stavebním povolením. Soud ostatně posoudil význam obsahu rozsudku č. j. 77 A 44/2022-164 pro posouzení nynější věci takovým způsobem, že jakékoliv vyčkávání by bylo procesně nevhodné a v rozporu s právem stran a osob zúčastněných na řízení na rozhodnutí bez zbytečného odkladu. Odložení rozhodnutí by jen prodlužovalo nejistotu ohledně toho, zda bude možné bytový dům užívat a v jaké části.
55. K důkaznímu návrhu osoby zúčastněné na řízení 1) soud uvádí, že § 34 odst. 3 s. ř. s. nezakládá osobám zúčastněným na řízení právo navrhopvat důkazy, a bez dalšího jim takové právo nezakládá ani ústavní pořádek (závěry usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 2 As 196/2016-123 ze dne 5. 12. 2017, č. 3668/2018 Sb. NSS, byly částečně překonány nálezem sp. zn. I. ÚS 946/16 ze dne 30. 5. 2018, odst. 41–52). To však nebrání soudu, aby provedl důkaz navrhovaný osobou zúčastněnou na řízení z vlastní iniciativy (§ 52 odst. 1 *in fine* s. ř. s.) a vyjádřil se k němu. V souzené věci to potřeba nebylo, neboť rozhodné otázky bylo možné posoudit podle obsahu žaloby a spisu. Navržený důkaz povolením změny stavby před dokončením byl tedy nadbytečný.

K možnostem soudního řešení věci

56. Vedle vyhlášených důvodů rozhodnutí je třeba připomenout další sdělení, které v jednací síni zaznělo. V souzené věci se střetávají pochopitelné zájmy osob zúčastněných na řízení jako obyvatel bytového domu s pochopitelnými zájmy žalobce jako sousedícího obyvatele rodinného domu. Právní řešení v režimu stavebního zákona nemůže uspokojit obě z pomyslných stran sporu zároveň, tím méně v řízení o dodatečném povolení částí stavby.
57. Zájmy osob zúčastněných na řízení jsou legitimní: chtějí v klidu bydlet v X v bytech, které si vybrali a zaplatili. Na stavebněprávních sporech mezi žalobcem a žalovaným se obyvatelé domu přitom podíleli minimálně nebo vůbec. Ani námítky žalobce ale nejsou svévolné: je zřejmé, že sporný bytový dům je pro oblast netypický a že žalobce i jeho rodina mohou být obtěžováni nad míru toho, co bylo možné v oblasti původně očekávat.
58. Jde o bydlení *ve městě*, kde je třeba se smířit s nevyhnutelným střetáváním různých způsobůžití. Proto by bylo nanejvýš vhodné, aby se všichni dotčení, pokud možno v klidu a s pochopením zájmů ostatních, pokusili určit nejpalčivější problémy řešitelné na úrovni sousedských vztahů. Při ústním jednání zazněly skutkové okolnosti, které mezi sousedy částečně řešitelné jsou. Jestliže žalobce *či jeho rodinu* v noci obtěžuje autoprovoz na dvoře bytového domu (tj. hluk aut, rolety průjezdu, světlo), buď lze provést technická opatření nebo změnit režim užívání, aby toto obtěžování bylo nižší intenzity (např. upravit nebo

vyměnit roletová vrata, v noci zajíždět pokud možno do podzemní garáže). Jestliže žalobce obtěžují pohledy z bytového domu, možná to lze řešit částečným zacloněním balkonů, možná to lze řešit úpravami u žalobce (poloprůhledná okna, záclony, ...). Každé řešení nynější situace už bude vyžadovat náklady a ústupky.

59. Krajský soud v Plzni jako správní soud nezná konkrétní okolnosti využití domů žalobce a osob zúčastněných nařízení, ani tamní podmínky. Může přinést jen dílčí řešení konkrétního sporu se správním orgánem. Budou-li u soudu zahájena další a další řízení, bude o nich řádně a pokud možno rychle i férově rozhodnuto. Vyřešení vzájemného soužití to ale nepřinese. To je na žalobci a osobách zúčastněných na řízení. Žalobce a osoby zúčastněné na řízení mají faktické sousedské vztahy, které existovaly před soudním řízením a budou existovat i dlouho po něm. Pro snesitelné soužití v místě je tudíž nezbytné, aby tyto vzájemné vztahy byli zúčastnění schopni udržovat sami na základě rozumné domluvy bez vnějších zásahů.

Poučení:

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

Plzeň 21. srpna 2023

Mgr. Alexandr Krysl v.r.
předseda senátu