



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Mgr. Miroslava Makajeva a Mgr. Martiny Kotouček Mikoláškové ve věci

žalobce: **Š. D.**,
bytem X,

zastoupen advokátem Mgr. Martinem Dymáčkem, LL.M.,
se sídlem Tháмова 84/23, Praha,

proti

žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**,
se sídlem Zborovská 11, Praha,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 1. 2022, č. j. 000236/2022/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 1. 2022, č. j. 000236/2022/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 11 228 Kč, a to do 30 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce Mgr. Martina Dymáčka, LL. M., advokáta.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobce se žalobou domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž zamítl jeho odvolání a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Benátky nad Jizerou (dále též jen „stavební úřad“) ze dne 8. 9. 2021, č. j. MěÚ BnJ/05692/2021/VÚP (dále též jen „prvostupňové rozhodnutí“), kterým stavební úřad zastavil řízení zahájené dne 30. 6. 2020 na základě žádosti žalobce o dělení pozemku parc. č. X v kat. území N. B. (dále též jen „předmětný pozemek“; všechny zde označené pozemky jsou ve stejném katastrálním území, proto bude soud dále uvádět pouze parcelní

čísla) podle § 82 ve spojení s § 86 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“).

2. Žalobce předně namítal, že stavební úřad svůj závěr o neprokázání souladu záměru s územně plánovací dokumentací založil pouze na tvrzeních, která žalobce v odvolání vyvrátil. Žalobce nesouhlasí s tím, že současný ani navrhovaný stav po rozdělení pozemku nesplní závazný regulativ územního plánu, a to koeficient zeleně $K=0,85$. Stavební úřad své tvrzení nepodložil relevantními důkazy. I kdyby byla zastavěná plocha objektu 67,032 m², nešlo by bez dalšího vyvozovat, že by při rozdělení pozemku dle návrhu dělení nebyl splněn koeficient zeleně. Pokud by se na pozemku nalézaly stavebním úřadem vyjmenované zpevněné plochy, dle návrhu jsou provedeny jako zeleň za použití zatravnovací dlažby. Z protokolu z kontrolní prohlídky pak vyplývá pouze to, že je přístavba stavebně dokončena a není užívána. Tvrzení, že na zastřešené terase nebyla zjištěna žádná zeleň a jedná se o zpevněnou plochu, a že přístupový chodník k objektu je proveden z betonové dlažby, a ne ze zatravnovací dlažby, také není podloženo. Žalobce nesouhlasil ani s tvrzením, že realizovaná stavba tzv. „přístavba“ nesplňuje základní regulativy územního plánu města, např. přípustné využití „*zahrádkářské stavby do 35 m² pro uskladnění zahradního nářadí, výpěstků a ochrany před povětrností*“ a regulativ prostorového uspořádání. Žalobce přitom stavební úřad opakovaně upozornil, že jeho žádost byla žádostí o dělení pozemku. Fakt, že se na pozemku parc. č. XA a parc. č. XB nachází přístavba zahradního domku (dále též jen „přístavba“), nikterak nebrání rozdělení pozemku. Dle návrhu dělení je rozdělení původní stavby a přístavby za současného vzniku samostatných staveb možné, což potvrzuje i judikatura, a to jak fakticky, tak právně. Dle návrhu dělení nové stavby budou splňovat regulativ přípustného využití a prostorového uspořádání. Tyto regulativy tedy budou v rozporu s tvrzením stavebního úřadu respektovány.
3. Dle žalobce správní orgány vycházely ze skutkového stavu, který nebyl prokázán. Stavební úřad neprokázal nesoulad návrhu dělení pozemku s veškerou regulací a uchýlil se pouze ke spekulacím. Dále se dostatečně nevypořádal s námitkami žalobce, především s jeho vyjádřením k podkladům ze dne 19. 7. 2021, že stavba nebrání rozdělení pozemku. Stavební úřad se omezil na konstatování, že přístavba nesplňuje, a v případě navrhovaného dělení by ani nesplňovala, základní požadavky regulativů územního plánu města. Rozhodnutí o zastavení řízení je tak kvůli nedostatečnému odůvodnění nezákonné. Nezákonné je i samotné řízení o žádosti, neboť stavební úřad nesprávně hodnotil okolnosti daného případu, nešetřil oprávněných zájmů žalobce, nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a bez jakéhokoli zákonného podkladu řízení bez náležitého odůvodnění zastavil. Žalovaný pak v napadeném rozhodnutí vycházel pouze z toho, že je v žádosti uveden jako důvod rozdělení stávající stavby zahradního domku na dvě samostatné stavby, nikoliv snaha rozdělit pozemek na dva samostatné pozemky. Na základě tohoto nepravdivého tvrzení žalovaný uzavřel, že žádosti nelze vyhovět. Dle žalobce je ovšem jeho žádost jednoznačně žádostí o dělení pozemku na dva pozemky, jejímž cílem je právě rozdělení pozemku na v žádosti vymezené pozemky. To vyplývá z žádosti i z návrhu dělení. Žalobce pouze otevřeně přiznal, že bude potřeba rozdělit i stavbu, která se na pozemku nalézá, což ale není pro žádané rozdělení překážkou, jak již několikrát vysvětloval. Cílovým stavem a důvodem k rozdělení pozemku je vytvoření dvou pozemků se stavbou zahradního domku, které by byly v souladu s právními předpisy a územně plánovací dokumentací, což vyplývá i z žádosti samotné. Vytvoření dvou takových pozemků, z nichž jeden by žalobce dále mohl například darovat v rámci své rodiny, je zcela oprávněným nakládáním s jeho vlastnickým právem k

pozemku. Napadené rozhodnutí neobsahuje žádné další odůvodnění a žalovaný se nevypořádal s argumentací žalobce, a proto je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné.

4. Napadené rozhodnutí je dále nezákonné z důvodu zneužití správního uvážení, neboť žalobce splňuje všechny zákonné předpoklady pro vydání vyhovujícího rozhodnutí o dělení pozemku a správní orgány právo žalobce nerespektovaly, čímž bez jakéhokoli odůvodnění svévolně zasáhly do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Žalovaný dále v rozporu s právními předpisy nesprávně zhodnotil okolnosti daného případu, nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a nešetřil oprávněných zájmů žalobce. Žalobce se v rámci celého řízení snaží nalézt způsob řešení situace, který by nebyl v rozporu s veřejným zájmem a zároveň by byl v souladu s jeho oprávněnými zájmy. Cíl žalobce – tj. vytvoření dvou pozemků, na kterých by byla stavba zahradního domku – se dá v současnosti docílit buď rozdělením pozemku a dodatečným povolením stavby, nebo odstraněním stavby a novou žádostí o dělení pozemku a následnou stavbou toho, co by musel žalobce odstranit. S přihlédnutím k ochraně oprávněného zájmu a faktu, že tento cíl není v rozporu s veřejným zájmem, je absurdní, aby byla zvolena druhá varianta, která je pro žalobce nákladnější a komplikovanější, přičemž výsledek by byl stejný jako při realizaci první varianty. Zvolení druhé varianty by tak bylo v rozporu s principy správního práva a šlo by o přepjatý formalismus. Vzhledem k výše uvedenému je napadené rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost nicotné, příp. nezákonné, a z důvodu zneužití správního uvážení a rozporu s principy správního práva nezákonné. Prvostupňové rozhodnutí je nezákonné pro nedostatek odůvodnění a rozpor s právními předpisy. Žalobce z výše uvedených důvodů navrhuje, aby soud zrušil obě napadená rozhodnutí, popř. prohlásil napadené rozhodnutí za nicotné.
5. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že se žalobce domáhal rozdělení předmětného pozemku za účelem rozdělení stávajícího zahradního domku na dvě části (dva rekreační domky), jehož jedna část je pravomocně nařízena k odstranění, protože byla realizována bez stavebního povolení a nebyla povolena ani dodatečně. Ve svém rozhodnutí se žalovaný nezabýval tím, že žádost o rozdělení pozemků je zjevnou snahou zamezit odstranění stavby (její části), která je v současné době jak svou zastavěnou plochou, tak účelem užívání v rozporu s územním plánem, nýbrž posoudil rozhodnutí stavebního úřadu a dospěl k tomu, že žalobce nepodal žádost o dělení pozemků, nýbrž žádost o rozdělení stavby. Této žádosti nelze dle platné legislativy vyhovět, neboť stavební úřady nemají kompetenci rozdělovat stavby tak, že spolu s rozdělením pozemku rozdělí současně i stávající stavbu na dotčeném pozemku. Z projektové dokumentace stavby doložené k žádosti a z půdorysu je patrné, že to není ani technicky možné. Rozdělit stavbu lze pouze např. na základě žádosti o stavební úpravy za účelem, kdy je v průběhu řízení o žádosti posuzováno, zda stavby vyhovují příslušným vyhláškám, obecným požadavkům na výstavbu a dalším předpisům či požadavkům podle stavebního zákona, posuzuje se soulad s územním plánem atd. Žalovaný vytkl stavebnímu úřadu, že měl po podání žádosti postupovat podle § 51 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a žádost měl zamítnout s ohledem na § 37 odst. 1 správního řádu. Usnesení stavebního úřadu je ovšem věcně správné, žádosti nebylo možné z výše uvedených důvodů vyhovět, a proto žalovaný neshledal důvod, aby usnesení stavebního úřadu zrušil a věc vrátil k novému projednání. Žalovaný považuje argumenty žalobce za zavádějící a nepřesné, týkají se především nepovolené stavby zahradního domku. Žalobce záměrně neuvádí, že předmětem žádosti o dělení pozemku je rozdělení stavby, která je užívána jako rekreační objekt v rozporu s územním plánem, dle sdělení stavebního úřadu dokonce k trvalému bydlení (možné stavby pouze pro uskladnění zahradního náčiní a podobně), jejíž část byla postavena bez stavebního povolení či jiného opatření stavebního úřadu, nebyla

dodatečně povolena a byla pravomocně nařízením k odstranění. Žalovaný proto soudu navrhuje, aby žalobu zamítl.

6. Žalobce v replice ze dne 17. 5. 2022 nad rámec již uvedeného dodal, že jeho úmyslem bylo předmětný pozemek rozdělit, což dokládá návrh dělení pozemku zpracovaný autorizovaným projektantem M. H. (dále jen „autorizovaný projektant“). Současně s dělením pozemku by došlo k rozdělení stávajícího zahradního domku na dva rekreační domky, což byl i jeden z důvodů, pro který se žalobce rozhodl žádost o rozdělení pozemků podat. Tuto skutečnost ovšem v řízení nijak nezamlčoval. Žalobce naopak v žalobě uvedl, že fakt, že se na pozemku v současnosti nalézá stavba zahradního domku, nikterak nebrání jeho rozdělení. I kdyby správní orgány neshledaly podmínky pro rozdělení pozemku, měly žádost žalobce zamítnout dle § 51 odst. 3 správního řádu, včetně náležitého odůvodnění. Žalovaný ovšem v rozporu se zákonem rozhodnutí městského úřadu potvrdil, jakkoli přiznává, že postup městského úřadu nebyl správný. Dle názoru žalobce dochází zastavením řízení toliko k procesnímu skončení věci, aniž by se správní orgán žádostí věcně zabýval, tj. zejména posuzoval, zda jsou či nejsou splněny všechny podmínky pro vydání rozhodnutí. Ve zbytku žalobce odkazuje na žalobu.

Průběh správního řízení a obsah správního spisu

7. Žalobce žádostí doručenou stavebnímu úřadu dne 30. 6. 2020 požádal o vydání rozhodnutí o dělení předmětného pozemku s odůvodněním, že se jedná o dělení parcely v zahrádkářské kolonii na dvě parcely, a následné rozdělení stávající stavby zahradního domku na dva domky samostatně přístupné z nově vytvořených parcel. Předmětný pozemek a pozemek pod stávající stavbou parc. č. X mají dohromady výměru 408m² a plánovaným rozdělením by vznikly pozemky o výměře 216 m² a 192 m². K žádosti byl přiložen návrh dělení pozemku vypracovaný autorizovaným projektantem. Dle návrhu bylo rozdělení pozemku v souladu s územně plánovací dokumentací města a mělo umožnit dodatečné povolení stavby na pozemku. Pozemek se rozdělí na dva a stávající stavba zahradního domku bude rozdělena na dva zahradní domky se zastavěnou plochou. Minimální zastavěná plocha prvního pozemku by byla 15 %, minimální zastoupení zeleně pak 85 %. Minimální zastavěná plocha druhého pozemku by činila 14,5 % a minimální zastoupení zeleně pozemku 85, 5 %. Zpevněné plochy jako cesta a terasa by byly provedeny jako zeleň za použití zatravnovací dlažby. Dělení projektant znázornil na výkresech.
8. Stavební úřad usnesením ze dne 10. 8. 2020, č. j. MěÚ BnJ/04804/2020/VÚP, přerušil řízení, neboť vydal rozhodnutí o odstranění stavby ze dne 9. 6. 2020, č. j. MěÚ BnJ/03327/2020/VÚP, proti kterému žalobce podal odvolání. Dne 17. 3. 2021 stavební úřad vyrozuměl účastníky řízení o pokračování v řízení, tedy poté, co žalovaný rozhodnutí o odstranění stavby potvrdil. Následně stavební úřad vydal rozhodnutí o zastavení řízení ze dne 29. 3. 2021, č. j. MěÚ BnJ/01088/2021/VÚP, neboť se žádost stala s ohledem na rozhodnutí o nařízení odstranění stavby bezpředmětnou. Posledně uvedené usnesení stavebního úřadu ovšem žalovaný zrušil rozhodnutím ze dne 3. 6. 2021, č. j. 069598/2021/KUSK, a věc vrátil k novému řízení, neboť stavební úřad porušil § 36 odst. 3 správního řádu tím, že účastníky řízení nepoučil o možnosti vyjádřit se před vydáním rozhodnutí k podkladům rozhodnutí. Stavební úřad následně účastníky vyzval k vyjádření se k podkladům řízení výzvou ze dne 12. 7. 2021 a následně vydal prvostupňové rozhodnutí. Žalobce podal proti posledně uvedenému rozhodnutí odvolání, které žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl.

9. Ze spisu dále vyplývá, že současně bylo vedeno řízení o odstranění přístavby (rekreačního objektu) na pozemcích st. p. XA a parc. č. XB, avšak rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění přístavby ze dne 9. 6. 2020, č. j. MěÚ BnJ/03327/2020/VÚP, bylo zdejším soudem zrušeno pro nepřezkoumatelnost.

Posouzení žaloby soudem

10. Soud nejprve ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků a že obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené, přičemž shledal, že se jedná o žalobu věcně projednatelnou.
11. V dalším kroku soud přistoupil k přezkumu napadeného rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Po přezkumu napadeného rozhodnutí dospěl k závěru, že žaloba **je důvodná**.
12. Soud se nejdříve zabýval namítanou nepřezkoumatelností, neboť by bylo předčasné zabývat se právním posouzením věci samé, bylo-li by napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné. Žalobce v této souvislosti namítal, že správní orgány dostatečně neodůvodnily své závěry ohledně nesouladu záměru s územně plánovací dokumentací. Dále se též neměly zabývat námitkou žalobce, že stavba nacházející se na pozemku žalobce nebrání jeho dělení. Nedostatečné odůvodnění má dle žalobce zakládat nezákonnost, případně až nicotnost rozhodnutí.
13. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že „*funkcí odůvodnění správního rozhodnutí je zejména doložit správnost a nepochybně i zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jedna z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. Je proto nutné, aby se správní orgán v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu vypořádal s námitkami účastníků řízení, přičemž z odůvodnění jeho rozhodnutí musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené.*“ (rozsudek ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109). Dále též Nejvyšší správní soud konstatoval, že „*vady správního rozhodnutí, které spočívají v nepřezkoumatelnosti pro nesrozumitelnost či pro nedostatek důvodů (§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.) jsou vadami, k nimž lze, respektive je třeba, přihlídnout i v případě, že nejsou účastníkem řízení vytykány, pokud současně tyto vady brání soudnímu přezkoumání rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních námitek.*“ (rozsudek ze dne 17. 12. 2014, č. j. 4 As 159/2014-78).
14. Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38, uvedl „*nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán, resp. soud podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se (toliko) dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán či soud na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat. Přehlédnout pak nelze ani fakt, že správní orgány a soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí.*“

15. Dle názoru soudu z obsahu žaloby jako celku vyplývá, že žalobce nerozporoval nicotnost, tedy např. nepřislusnost stavebního úřadu k rozhodování ve věci, stejně tak nenamítal takové vady, kvůli kterým by rozhodnutí nebylo možné vůbec považovat za rozhodnutí správních orgánů nebo bylo vnitřně rozporné ve smyslu § 77 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Žalobce totiž brojil proti nedostatkům důvodů rozhodnutí, namítal tedy nepřezkoumatelnost jako takovou, a soud proto v tomto smyslu napadená rozhodnutí i přezkoumával.
16. Stavební úřad v odůvodnění prvostupňového rozhodnutí k žádosti uvedl, že vycházel z žalobcem předložené dokumentace autorizovaného projektanta, dle kterého zastavěná plocha tzv. zahradního domku činila 60, 4 m². Provedl kontrolní výpočet této zastavěné plochy, přičemž ta po přepočtu odpovídala 67, 032 m². Dovodil, že projektant do zastavěných ploch vůbec nepočítal zpevněnou terasu o ploše 23,82 m², která je zastřešená. Dále neměl započítat do zastavěných ploch ani zapuštěný bazén, zpevněné plochy okolo bazénu, zpevněné plochy přístupu k objektu a parkovací stání, které je územním plánem požadováno jako závazný regulativ. Dle předložené dokumentace měly být zpevněné plochy jako cesta a terasa zatravněny a vedeny jako zeleň, avšak dle kontrolní prohlídky dne 22. 7. 2021 na zastřešené terase nebyla žádná zeleň zjištěna. Stejně tak jako v případě přístupového chodníku, který nebyl proveden ze zatravnovací dlažby, nýbrž z betonové, stavební úřad nepohlížel na terasu a chodník jako na zeleň. Realizovaná stavba pak nesplňovala ani požadavky regulativů územního plánu spočívající v přípustném využití „*zahradkářské stavby do 35 m²*“ ani regulativ prostorového uspořádání, neboť dle územního plánu musí nové objekty nebo dostavby původních objektů členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby, respektovat měřítko a kontext zástavby a charakter území. Právě z těchto důvodů stavební úřad dospěl k závěru, že jak současný, tak navrhovaný stav nesplní závazné regulativy územního plánu. Důvodem pro faktické zamítnutí žádosti stavebním úřadem byl nesoulad skutečného a navrhovaného stavu po rozdělení pozemku s regulativem.
17. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že návrh na dělení pozemku odděluje především přístavbu zahradního domku, která byla pravomocně nařízena k odstranění. Dle žalovaného musí stavební úřad vždy posoudit důvody pro dělení pozemků, protože rozhodnutím o dělení stanoví podmínky pro nové rozdělení pozemků. Žalobce měl v žádosti uvést, že důvodem k rozdělení pozemku je výhradně rozdělení stávající stavby zahradního domku na dvě samostatné stavby, což má být patrné z předložené projektové dokumentace a odvolání žalobce, nikoli snaha rozdělit pozemky na dva samostatné pozemky. Žalovaný tedy uzavřel, že žalobce chtěl docílit rozdělení stávající stavby na dvě samostatné stavby, bez ohledu na to, že část stavby je nařízena k odstranění, a bez ohledu na požadavky na území tak, aby jejich zastavěná plocha vyhovovala stanovené maximální zastavěnosti pozemku, a tím byl docílen soulad stavby s platnou územně plánovací dokumentací. Žalovaný stavebnímu úřadu pouze vytkl procesní postup spočívající v zastavení věci, neboť měl správně žádost žalobce zamítnout. Přesto tuto vadu nepovažoval za tak zásadní, aby způsobila nezákonnost rozhodnutí, a prvostupňové rozhodnutí potvrdil.
18. Soud posoudil námitku nepřezkoumatelnosti následovně. Stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí popsal své pochybnosti o snaze žalobce rozdělit pozemek, tedy rozdělit i stavbu stojící na pozemku na dvě stavby, které by svými rozměry odpovídaly regulativu. Tento důvod, tedy motivace žalobce k podání žádosti o rozdělení pozemku, by sám o sobě neměl být důvodem pro zamítnutí žádosti. Jak ale dále vyplývá z prvostupňového rozhodnutí,

stavební úřad jej nepovažoval za stěžejní pro faktické zamítnutí žádosti, neboť za nosnou úvahu považoval nesoulad návrhu dělení pozemku se závaznými regulativy územního plánu. Stavební úřad vysvětlil, že provedl kontrolní výpočet zastavěných ploch z předložené dokumentace, přičemž celková rozloha zastavěných ploch neodpovídala té, která byla tvrzena v žádosti. Na základě tohoto výpočtu zjistil, že jak současný, tak navrhovaný stav nesplní závazný regulativ koeficientu zeleně $K=0,85$. Stejně tak rozdělený pozemek, resp. rozdělená stavba, neodpovídala regulativu přípustného využití ani regulativu prostorového uspořádání. I když se totiž jednalo o žádost o dělení pozemku, nikoli stavby (přestože žalobce v žádosti skutečně uvedl, že po rozdělení pozemku dojde i k rozdělení stavby na dvě samostatné), stavební úřad je povinen zamítnout žádost o vydání územního rozhodnutí (a tedy i rozhodnutí o dělení a scelování pozemků), pokud záměr není v souladu s požadavky § 90 stavebního zákona, tedy i v souladu s územně plánovací dokumentací (tj. i regulativy koeficientu zeleně, přípustnosti využití nebo prostorového uspořádání). Potud je dle soudu odůvodněn závěr, proč žalobce nebyl v řízení o dělení pozemku úspěšný. Proti těmto závěrům také žalobce brojil ve svém odvolání.

19. Pokud jde o napadené rozhodnutí, soud přisvědčuje žalobci potud, že se žalovaný k argumentaci stavebního úřadu vůbec nevyjádřil a rozporem záměru s územně plánovací dokumentací se vůbec nezabýval. Žalovaný se také vůbec nevypořádal s odvolací argumentací žalobce, tedy na jakém základě stavební úřad dospěl k závěru o nesplnění koeficientu zeleně u předmětného pozemku. Stejně tak se nevyjádřil k námitce, že stavební úřad vycházel při svých závěrech o koeficientu zeleně z protokolu z kontrolní prohlídky dne 22. 7. 2021, avšak dle žalobce protokol neobsahoval informace o tom, že nedošlo k provedení zpevněných ploch jako zeleň. Z protokolu z kontrolní prohlídky mělo vyplynout pouze to, že je přístavba stavebně dokončena a není užívána. Dále žalobce argumentoval tím, že dle návrhu dělení je rozdělení stavby možné, přičemž odkázal i na judikaturu civilních soudů. Ani s touto námitkou se žalovaný nijak nevypořádal. V projednávané věci je tedy zřejmé, že žalovaný na všechny odvolací námitky výslovně nereagoval. Nicméně tak učinil proto, že pokládal odvolací námitky *implicite* za nerozhodné pro posouzení projednávané věci. Napadené rozhodnutí totiž obsahuje jednoznačné odůvodnění, proč bylo rozhodnuto tak, jak bylo rozhodnuto – důvodem pro zamítnutí odvolání žádosti žalobce byl závěr žalovaného, že předmětem žádosti je rozdělení zahradního domku na dva domky, tj. rozdělení stavby nikoliv rozdělení pozemku. Z toho důvodu nebyla odvolací argumentace týkající se splnění podmínek pro rozdělení pozemku pro žalovaného v zásadě relevantní. Žalovaný tak proti argumentaci žalobce postavil právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstály – takový přístup je v souladu se shora citovanou judikaturou týkající se přezkoumatelnosti rozhodnutí.
20. Jádrem napadeného rozhodnutí je argumentace, že předmětem žádosti je rozdělení zahradního domku na dva domky, nikoliv rozdělení pozemku. Tato argumentace však neobstojí.
21. Podle § 82 odst. 1 stavebního zákona rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.
22. Z ustanovení § 82 stavebního zákona jednoznačně vyplývá, že předmětem řízení o dělení či scelování pozemků je právě a pouze rozdělení pozemku či naopak scelení několika pozemků do jednoho. Ze správního spisu je přitom jednoznačné, že přesně o to (o rozdělení jednoho pozemku na dva) žalobce požádal. Argumentace žalovaného je tak zjevně nesprávná, jelikož žalovaný zaměňuje předmět žádosti žalobce s motivací pro její podání. Takto však

postupovat nelze. Soud připomíná, že na vydání (kladného) rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků má žadatel při splnění zákonných podmínek nárok, nejedná se o rozhodnutí vydávané na základě absolutní volné úvahy správního orgánu. Zákon nestanoví důvody, z jakých lze rozdělení pozemku povolit, nestanoví speciální podmínky kromě obecných podmínek pro vydání jakéhokoli územního rozhodnutí, nevylučuje vydání rozhodnutí tam, kde lze teoreticky řešit problém jinou právní cestou. Jen z hlediska zákonných podmínek je správní orgán oprávněn a povinen návrh zkoumat a z tohoto hlediska musí být také rozhodnutí odůvodněno (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 8. 2004, č. j. A 4/2003-53).

23. Pro vydání rozhodnutí o dělení pozemku tak není podstatná motivace, která žalobce k podání žádosti vedla, ale pouze to, zda je záměr v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (zejména § 90 a § 92 stavebního zákona). Bylo tedy třeba zabývat se právě tím, zda by rozdělené pozemky byly v souladu s územně plánovací dokumentací. Jelikož žalovaný takto nepostupoval, je jeho rozhodnutí nezákonné.
24. Soud se tak již dále nezabýval námitkou žalobce ohledně nedostatečně zjištěného skutkového stavu věci, ani se nezabýval věcnou otázkou, tedy zda lze rozdělit pozemek tak, že spolu s rozdělením pozemku rozdělí současně i stávající stavbu na dotčeném pozemku, neboť by tím s ohledem na výše uvedené nahrazoval úlohu žalovaného (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2021, č. j. 8 Azs 419/2018-60, nebo ze dne 27. 8. 2013, č. j. 8 Afs 58/2012-44). Po vrácení věci soudem bude na žalovaném, aby v dalším řízení vypořádal odvolání žalobce (které směřuje k meritu věci) a přezkoumatelně vysvětlil své úvahy, zejména se vyjádřil k tomu, na jakém skutkovém základě stavební úřad postavil své závěry ohledně koeficientu zeleně, zda závěry stavebního úřadu o koeficientu zeleně skutečně vyplývají z protokolu z kontrolní prohlídky (který se navíc nenachází ve správním spise, ačkoli by měl být ve spise žurnalizován), a vyjádří se i k argumentaci žalobce, že přístavba nijak nebrání rozdělení pozemku. V tomto ohledu soud odkazuje i na závěr Nejvyššího správního soudu, který jednoznačně dovodil, že při rozhodování o rozdělení pozemku nelze při zkoumání souladu se závazným územním plánem vycházet ze spekulací o budoucím využití částí pozemku jeho vlastníkem (viz rozsudek ze dne 12. 8. 2004, č. j. A 4/2003-53).
25. Soud dále nepřihlížel k námitce žalobce proti procesnímu pochybení stavebního úřadu spočívající v zastavení řízení uplatněné v replice ze dne 17. 5. 2022, tedy až po uplynutí lhůty pro podání žaloby ve smyslu § 71 odst. 2 s. ř. s., jelikož opožděné doplnění žalobních bodů již nemůže zhojit jejich absenci. Lze pouze dodat, že žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí sám připustil, že stavební úřad pochybil, pokud žádost odmítl, ale zároveň prvostupňové rozhodnutí z tohoto důvodu nezrušil, neboť by to nic nezměnilo na závěru o zamítnutí žádosti. Dle názoru soudu si lze představit, že žalovaný mohl za této situace výrok prvostupňového rozhodnutí sám změnit.
26. Žalobcem odkazované listiny byly součástí spisové dokumentace, přičemž soud obsahem správního spisu dokazování neprovádí (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117).

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

27. S ohledem na shora uvedené závěry soud napadené rozhodnutí zrušil podle § 78 odst. 1 s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení dle § 78 odst. 4 s.ř.s. Soud neshledal důvod

k postupu podle § 78 odst. 3 s. ř. s., tedy ke zrušení prvostupňového rozhodnutí, neboť důvody ke zrušení se týkají výlučně napadeného rozhodnutí. Žalovaný je právním názorem vysloveným v tomto rozsudku v dalším řízení vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

28. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobce měl ve věci úspěch, a má proto právo na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení zahrnují zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč a náklady na zastoupení advokátem, které tvoří odměna za zastoupení a náhrada hotových výdajů. Výše odměny advokáta za zastupování se stanoví v souladu s § 35 odst. 2 s. ř. s. dle 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“). Zástupci žalobce náleží odměna za dva úkony právní služby ve smyslu § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu (převzetí a příprava zastoupení, sepsí žaloby) ve výši 3 100 Kč za úkon dle § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bodem 5 advokátního tarifu, celkem tedy 6 200 Kč. Soud nepřiznal náhradu nákladů za repliku žalobce ze dne 17. 5. 2022, neboť v tomto podání v zásadě toliko zopakoval argumenty předestřené v žalobě a uplatnil opožděný žalobní bod. Uvedená replika žalobce tak pro rozhodnutí věci nic relevantního nepřinesla a nejde o účelně vynaložený úkon právní služby ve smyslu advokátního tarifu, za nějž by soud mohl přiznat odměnu. Vedle odměny přísluší zástupci žalobce též náhrada hotových výdajů v paušální výši 300 Kč za každý z úkonů právní služby dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu, celkem tedy 600 Kč. Jelikož zástupce žalobce je plátcem daně z přidané hodnoty, patří k nákladům řízení též částka odpovídající sazbě daně ve výši 21 % vypočtená z odměny za zastupování a z náhrad, tedy z částky 6 800 Kč, ve výši 1 428 Kč (§ 57 odst. 2 s. ř. s.). Náhradu nákladů řízení v celkové výši 11 228 Kč je žalovaný povinen uhradit k rukám zástupce žalobce (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, užitý na základě § 64 s. ř. s.) ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

Poučení:

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

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 30. listopadu 2023

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: L. K. U.