



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Ondřeje Mrákoty, soudkyně Michaely Bejčkové a soudce Faisala Husseiniho v právní věci žalobců: **a) Společenství vlastníků Poděbradova 2995, Plzeň**, Poděbradova 2995/17, Plzeň, **b) J. M.**, oba zast. advokátem Mgr. Ing. Tomášem Menčíkem, K Starým valům 442/10, Plzeň, proti žalovanému: **Magistrát města Plzně**, Škroupova 4, Plzeň, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 2. 2022, čj. MMP/046461/22, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **EXTRA MULTI COLORE a.s.**, Kardinála Berana 967/8, Plzeň, zast. advokátem JUDr. Michalem Zsemmlerem, Kardinála Berana 967/8, Plzeň, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 3. 2023, čj. 57 A 36/2022-129,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Žalovaný a osoba zúčastněná na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **je povinna** zaplatit každému ze žalobců náhradu nákladů řízení ve výši 4 020 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku do rukou jejich zástupce Mgr. Ing. Tomáše Menčíka, advokáta.

Odůvodnění:

1. Vymezení věci

[1] Úřad městského obvodu Plzeň 3 (stavební úřad) společným povolením ze dne 13. 8. 2021 k žádosti osoby zúčastněné na řízení schválil stavební záměr *Novostavba bytového domu v ul. P., P. včetně vjezdu na pozemek a přípojek (vodovod a kanalizace), P., J. P., P. č. p. X na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH v k. ú. P.* Proti rozhodnutí

stavebního úřadu podali žalobci odvolání, které žalovaný rozhodnutím ze dne 9. 2. 2022 zamítl.

[2] Proti rozhodnutí žalovaného podali žalobci žalobu, o které krajský soud v záhlaví označeným rozsudkem rozhodl tak, že rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[3] Krajský soud dospěl k závěru, že žalobci jsou aktivně procesně legitimováni k podání žaloby. Podle krajského soudu v případě žalobce b) může být stavbou ovlivněna kvalita výkonu vlastnického práva k bytové jednotce. Tvrzené imise [zvýšení dopravního zatížení lokality v důsledku tvrzeného nesprávného vymezení parkovací kapacity stavebního záměru; tvrzený rozpor záměru s územním plánem jako nástrojem udržitelného rozvoje území, v němž má žalobce b) svůj byt] mají dopad na jednotlivé složky vlastnického práva – od snížení hodnoty věci po narušení tzv. pohody bydlení apod. Z tohoto důvodu je žalobce b) podle krajského soudu aktivně procesně legitimován k podání žaloby proti rozhodnutí žalovaného. V případě žalobce a) dospěl krajský soud k závěru, že společenství vlastníků jednotek (SVJ) může uplatňovat námitky proti společnému povolení, pokud se může společné povolení přímo dotknout spravované společné části domu či pozemku. Zásahem do práv SVJ lze rozumět především dotčení různými imisemi, například stíněním, hlukem, prachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., a dále například zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu. Přímé dotčení tedy neznamená jen přímé fyzické dotčení na společných částech domu či pozemku. Imisemi ze stavebního záměru je pravidelně dotčena v první řadě budova jakožto „schránka“, v níž se nacházejí jednotlivé bytové jednotky – ať už se jedná například o otázku zastínění či zvýšení dopravní zátěže v okolí budovy. Žalobce a) je proto také aktivně procesně legitimován k podání žaloby. Krajský soud vycházel z rozsudku NSS ze dne 21. 1. 2022, čj. 10 As 26/2021-50, č. 4306/2022 Sb. NSS.

[4] Krajský soud dále dospěl k závěru, že rozhodnutí správních orgánů jsou stížena dílčí nepřezkoumatelností pro nesrozumitelnost, která spočívá v rozporu výroku s odůvodněním rozhodnutí ohledně počtu parkovacích míst. Z odůvodnění rozhodnutí žalovaného vyplývá závěr o požadavku na 49 parkovacích míst v objektu, z odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu vyplývá informace o umístění dalších 16 parkovacích míst v blízkosti stavebního záměru, kdežto výrok I rozhodnutí stavebního úřadu stanoví, že součástí stavebního záměru je toliko 33 míst umístěných výlučně v objektu. Podle krajského soudu je tedy zřejmé, že obsah výrokové části rozhodnutí stavebního úřadu je v rozporu jak s odůvodněním části jeho rozhodnutí, které zmiňuje existenci dalších 16 parkovacích míst mimo objekt, tak s odůvodněním části rozhodnutí žalovaného, které obsahuje závěr o diametrálně odlišném (o třetinu vyšším) počtu parkovacích míst, aniž by na tuto skutečnost jakkoliv reagoval výrok rozhodnutí žalovaného, který toliko potvrzuje (nemění) výrok rozhodnutí stavebního úřadu.

[5] Vzhledem k tomu, že se jedná „jen“ o dílčí nepřezkoumatelnost správních rozhodnutí, vyjádřil se krajský soud i k výpočtu parkovacích míst. Krajský soud zejména nesouhlasil se žalovaným, že mu nepřísluší přezkoumávat správnost závěrů projektanta, pokud mu je předložena ucelená projektová dokumentace. Převezme-li správní orgán projektantem provedený výpočet, aniž sám kriticky zhodnotí jeho správnost, pak tím podle

pokračování

názoru krajského soudu do určité míry rezignuje na výkon dohledové činnosti a odpovědnost za posouzení souladu stavebního záměru s právními předpisy přenáší na projektanta, který je však soukromou osobou a zodpovídá se primárně klientovi (v projednávané věci stavebníkovi). Tím spíše právě uvedené platí za situace, v níž procesně aktivní žalobci opakovaně a konkrétně na vady výpočtu upozorňovali ve správním řízení. Výpočet parkovacích míst v projektové dokumentaci je dle přesvědčení krajského soudu na první pohled stižen vadami, jichž si může povšimnout i osoba bez odborné způsobilosti.

[6] Krajský soud rozvedl, že výpočet odstavných a parkovacích stání vychází z technické normy ČSN 73 6110/Z1. Pro odstavná i parkovací stání je přitom klíčovým parametrem tzv. „účelová jednotka“. V případě odstavných stání existují pro bytové domy 3 typy účelových jednotek: byt o 1 obytné místnosti (0,5 odstavného stání na byt), byt do 100 m² celkové plochy (1 odstavné stání na byt), byt nad 100 m² celkové plochy (2 odstavná stání na byt). Je tedy zřejmé, že výpočet hodnoty odstavného stání představuje jednoduchý početní úkon – počet bytů násobený správnou účelovou jednotkou podle navržené velikosti bytů. Z projektové dokumentace je zjevné, že tento výpočet nebyl proveden srozumitelným způsobem. V projektové dokumentaci je uvedeno, že účelovou jednotkou je 1 byt do 100 m² celkové plochy na 1 parkovací stání, tedy při 56 bytech by měla hodnota odstavného stání činit 56, následný výpočet ovšem operuje s hodnotou odstavného stání ve výši 28, tj. zřejmě jako účelová jednotka je vnímán byt o 1 obytné místnosti.

[7] Pokud se jedná o parkovací místa u bytových domů, resp. obytných okrsků, stanoví technická norma jako účelovou jednotku obyvatele s tím, že na 20 obyvatel připadá 1 parkovací místo. Klíčový pro určení počtu parkovacích míst je tedy předpokládaný počet obyvatel bytového domu, který bude následně dělen hodnotou 20. Projektová dokumentace však obsahuje toliko konstatování, že „*Předpokladem je, že v bytech žije průměrně tolik lidí:*“, aniž by byla uvedena konkrétní hodnota. Přestože následný výpočet zřejmě operuje s tím, že v bytovém domě má žít 56 lidí, není pro takový závěr prozatím ve spisu obsažen skutkový základ (resp. chybí zdůvodnění takového závěru). Zároveň je zjevný i rozpor v samotné projektové dokumentaci, neboť v žádosti o zahájení řízení stavebník deklaruje, že počet obyvatel domu bude činit 140 osob.

[8] Úvahy projektanta jsou podle krajského soudu stiženy zásadními vadami i ve vztahu k určení potřeby parkovacích stání generované vznikem obchodních jednotek a kanceláří v bytovém domě. Není zřejmé, proč projektant vycházel z hodnot, které použil.

[9] Krajský soud zdůraznil, že stavební úřad nemůže jen prostě přebírat závěry projektanta, což se týká též parkovacích zakladačů. Stavební úřad byl povinen jednoznačně odpovědět na otázku vznesenou žalobci, zda je umístění zvoleného řešení zakladačů vůbec proveditelné s ohledem na obsah projektové dokumentace, a zároveň se měl zabývat tím, zda navržené zakladače jsou způsobilé splnit požadavky stavebních předpisů na zajištění dostatečného množství odstavných míst.

[10] Podle krajského soudu žalovaný a stavební úřad nezkoumali, zda tvrzení v žádosti o zahájení řízení mají reálný odraz v projektové dokumentaci. Zatímco v žádosti o vydání společného povolení stavebník tvrdí existenci 56 bytů o velikosti 1+kk, z výkresové dokumentace je patrné, že některé byty, ač formálně označené jako 1+kk, fakticky

představují byt o větší dispozici. To má ovšem význam rovněž z hlediska počtu odstavňných stání.

[11] Krajský soud uzavřel, že samotná projektová dokumentace je stížena dílem zjevně nesprávnými výpočty a zároveň chybějícími skutkovými podklady pro přezkoumání jiných výpočtů a závěrů. Uvedl, že není úkolem stavebního úřadu aktivně nahrazovat popsané nedostatky, ale vyzvat žadatele k jejich odstranění.

2. Kasační řízení

Kasační stížnost

[12] Osoba zúčastněná na řízení (stěžovatelka) napadla rozsudek krajského soudu kasační stížností.

[13] Namítla, že žalobci nebyli aktivně procesně legitimováni k podání žaloby. Žalobci netvrdili jediný důvod, proč bylo zasaženo do jejich vlastnického práva. Pouze uvedli, že žalovaný rezignoval na ochranu veřejného zájmu a že jsou mezujícími sousedy stavebního záměru. Žalobce a) by byl aktivně procesně legitimován k podání žaloby pouze v případě, v němž by se stavební záměr dotýkal společných částí jím spravované budovy (rozsudek NSS ze dne 21. 1. 2022, čj. 10 As 26/2021-50). Krajský soud nespecifikoval, do kterých společných částí domu a pozemku má být zasaženo. Krajský soud učinil kategorický závěr, že přípustnost námitek SVJ ve stavebním (územním) řízení týkajících se stavebního záměru bude v zásadě pravidlem, aniž ho přezkoumatelně odůvodnil. Krajský soud jen odkázal na citované rozsudky NSS a NS, aniž by z nich bylo možné dovodit jeho vlastní závěry. NSS přitom judikoval, že podmínkou účastenství SVJ je možnost, že se stavební záměr přímo dotkne společných částí domu nebo pozemku. NS pak vyslovil, že SVJ má procesní způsobilost hájit vlastnická práva ke společným částem domu či pozemku. Z toho podle názoru stěžovatelky vyplývá jediné, a to že SVJ se může vlastním jménem procesně bránit zásahům do vlastnického práva jen ke společným částem nemovitostí, které spravuje. Závěr krajského soudu, že přípustnost námitek SVJ ve stavebním (územním) řízení týkajících se stavebního záměru bude v zásadě pravidlem, však z judikatury NSS a NS vůbec nevyplyvá. Stěžovatelce není zřejmé, jak se zastínění (nebo zvýšená doprava v okolí) může dotknout vlastníka pláště budovy. Krajský soud uvedl, že se SVJ může bránit zásahu spočívajícím např. v zastínění celé budovy. Tyto úvahy krajského soudu podle stěžovatelky potvrzují nesprávnost jeho východisek, neboť zjevně zaměňuje budovu a společné části domu (viz výše). Pro legitimaci SVJ totiž nepostačuje souvislost s budovou, ale je nutná souvislost s výkonem vlastnického práva právě a jen ke společným částem domu nebo pozemku. Stěžovatelka upozornila na to, že žalobce a) se v žalobě ani jediným slovem nezmněl, že by stavební záměr zvýšil dopravní zatížení, a tvrzený nesoulad s územním plánem vůbec nijak nepropojoval s vlastnickým právem ke společným částem budovy.

[14] Žalobce b) rovněž netvrdil, jak stavební závěr zasahuje do jeho vlastnického práva. Krajský soud uvedl, že do práv žalobce b) bylo zasaženo imisemi stavebního záměru, které mají dopad na snížení hodnoty věci a narušení pohody bydlení. Tyto závěry krajského soudu jsou ovšem nepřezkoumatelné. Žalobce b) ani krajský soud neuvedli, jaký byt žalobce b)

pokračování

vlastní. Stěžovatelka zdůraznila, že žalobce b) v žalobě nezmínil, jak by stavební záměr zvýšil dopravní zatížení nebo snížil hodnotu jeho bytu.

[15] Stěžovatelka také považuje za nesprávný závěr krajského soudu o nepřekoumatelnosti navržených parkovacích míst. Z odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu vyplývá, že v 1. PP objektu je navrženo 33 stání, z toho 16 zakladačů po dvou místech (17 + 16x2) – v objektu tedy celkem 49 stání. Dále stavební úřad podle odůvodnění svého rozhodnutí osvědčil zajištění dalších 16 stání v docházkové vzdálenosti. Tato zjištění nejsou v rozporu s odůvodněním rozhodnutí žalovaného. Je pravda, že tato zjištění nesouhlasí s výrokem I rozhodnutí stavebního úřadu, který odkázal toliko na 33 parkovacích stání. To však stěžovatelka nepovažuje za vzájemný rozpor výroku s odůvodněním, který by vedl k závěru o nepřekoumatelnosti správních rozhodnutí, která tvoří jeden celek. Krajský soud pominul, že tento rozpor nevede k tomu, že by nebylo možné ze správních rozhodnutí zjistit, jaká stavba, s jakými parkovacími a odstavnými stáními byla povolena. Nepřesnost v údajích o parkovacích stáních ve výroku rozhodnutí představuje zřejmě chybu a nesprávnost ve smyslu § 70 správního řádu, kterou lze napravit. Lze-li chybu v psaní ve výroku rozhodnutí odstranit vydáním opravného usnesení, nemůže to představovat důvod nepřekoumatelnosti (rozsudky NSS ze dne 20. 6. 2012, č. j. 3 Ads 14/2012-72, ze dne 4. 10. 2022, č. j. 10 As 522/2021-126). Opravu chyby lze provést, i když byla již proti rozhodnutí správního orgánu podána správní žaloba (rozsudek NSS ze dne 15. 4. 2020, č. j. 10 As 378/2019-38). Stěžovatelka podotkla, že počet navržených parkovacích stání není nezbytnou náležitostí výroku společného povolení [§ 94y odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)].

[16] Stěžovatelka dále namítla, že žalobci ve správním řízení namítali nedostatečný počet navržených stání. S tím se ovšem stavební úřad vypořádal, když uvedl, že výpočet projektanta přezkoumal a zjistil, že nevykazuje žádnou zjevnou chybu. Žalovaný v této otázce také postupoval přezkoumatelným výpočtem potřebných stání podle daného vzorce. Žalovaný rovněž posoudil zakladače zakreslené do projektové dokumentace na základě předložených technických listů jako využitelné. Stěžovatelka upozornila na to, že krajský soud se nijak nevypořádal s tím, že správní orgány uvedly, že žalobci v námitkách netvrdili, jak může být vytýkanou vadou zasaženo do jejich práv.

[17] Stěžovatelka dále vytkla, že krajský soud neměl přihlížet k námitkám, které žalobci včas neuplatnili ve stavebním řízení. Žalobci vadnost počtu obyvatel domu, z něhož vycházela bilance parkovacích stání v projektové dokumentaci, ve správním řízení nezmiňovali. Správní orgány proto správně po stěžovatelce nepožadovaly detailní odůvodnění ve výpočtu použitého počtu obyvatel, který nebyl zjevně nesprávný. Přesto krajský soud shledal správní rozhodnutí nezákonná z důvodu nepřekoumatelnosti údaje o počtu obyvatel domu. Žalobci ve lhůtě pro podání žaloby neuplatnili ani námitku rozporu s projektovou dokumentací s počtem obyvatel 140. Žalobci rovněž ve svých včasných námitkách ve správním řízení vůbec neuplatnili vadnost výpočtu v bilanci parkovacích stání v projektové dokumentaci ve vztahu k počtu parkovacích stání pro obchodní jednotky a kanceláře. Správní orgány se proto touto otázkou nezabývaly.

[18] Podle stěžovatelky se správní orgány zabývaly i námitkami, které se týkaly parkovacích zakladačů. Uvedly, že po posouzení technických listů zakladačů vyhodnotily

zakladače jako využitelné. Podrobné řešení se podle žalovaného provede v projektové dokumentaci. Teprve v žalobě žalobci namítli, že navržený parkovací zakladač pro dvě auta může jeden z uživatelů stání užívat pouze v součinnosti s uživatelem druhého stání. To označili za nežádoucí a nerealizovatelné. Krajský soud jako první dospěl k závěru o nevhodnosti parkovacích zakladačů z hlediska dodržení stavebních předpisů z důvodu, že zakladač je možné používat pouze uživatelem jednoho bytu. Krajskému soudu však nepříslušelo se k této otázce vyjádřit. To náleží správním orgánům. Svým postupem krajský soud vzal účastníkům správního řízení možnost se k této otázce vyjádřit.

[19] Podle stěžovatelky krajský soud nepřihlédl ani k tomu, že se jedná o dostavbu proluky, a je tedy na místě požadavky na odstavná a parkovací stání stanovovat se zohledněním konkrétní situace. Krajský soud nezohlednil, že zakladače netvoří všechna odstavná a parkovací stání navržená pro objekt, ale jen jejich menší část – je navrženo 16 zakladačů. Ne všichni vlastníci bytů tedy budou zakladače využívat. Pokud krajský soud argumentoval tím, že technická norma odvozuje počet odstavných stání od jednoho bytu, pominul, že ani tato norma nepožaduje, aby vlastníkově každého z bytů bylo vymezeno odstavné stání. Nelze také vyloučit, jak učinil krajský soud, že jeden zakladač (obě místa) bude užívat rodina vlastníka jednoho bytu, anebo se vlastníci dvou automobilů dohodnou na způsobu užívání „společného“ zakladače např. tak, že si vzájemně umožní přeparkování druhého vozidla zapůjčením klíčů apod.

[20] Podle stěžovatelky váže příslušná norma odstavná stání na to, zda se jedná o byt o 1 obytné místnosti, nebo byt do 100 m² celkové plochy, anebo byt nad 100 m² celkové plochy. Závěr krajského soudu, že by pro určení počtu odstavných stání mělo být podle normy rozhodné, zda se jedná o byty 1+kk nebo 2+kk, je zjevně nesprávný. Jedná se o vnitřní rozpor napadeného rozsudku. Toto nesprávné východisko následně promítl krajský soud rovněž do hodnocení dispozic bytů.

[21] Stěžovatelka upozornila na to, že se do relevantní kancelářské plochy nezapočítávají chodby, archivy, kuchyňky, sociální zařízení, místnosti pro kopírování apod., zasedací místnosti se započítávají ½ plochy a u kanceláří se do relevantní prodejní plochy nezapočítávají pasáže, průchody, chodby, sklady zboží, schodiště, eskalátory, pohyblivé chodníky, toalety apod.

[22] Stěžovatelka namítla, že krajský soud provedl při jednání důkaz notářským zápisem ze dne 20. 7. 2022, který vznikl po vydání napadeného rozhodnutí. Z něho poté krajský soud učinil závěr o dispozicích bytů. Stěžovatelka uvedla, že podle § 75 odst. 1 s. ř. s. však krajský soud nesměl přihlížet ke skutečnostem nastalým po vydání jím přezkoumávaného rozhodnutí. Stěžovatelka upozornila na to, že žalobci ve správním řízení vadnost dispozic bytů nenamítali. S tím přišli žalobci až v žalobě.

[23] Stěžovatelka namítla, že se krajský soud nevypořádal s jejími námitkami v řízení o žalobě, které se týkaly aktivní procesní legitimace žalobců, že dispozice jednotek nijak nezasahují do práv žalobců a že správní orgány neměly zkoumat skutečný záměr stavebníka.

[24] Stěžovatelka navrhla, aby NSS napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

pokračování

[25] V doplnění kasační stížnosti uvedla, že dům, k jehož správě je zřízen žalobce a), nemá zajištěn dostatečný počet parkovacích míst pro uživatele domu. Stěžovatelka popsala, jak má ona vyřešeno parkování. To odpovídá závěrům v rozsudku NSS sp. zn. 10 As 224/2018. Stěžovatelka nepochybně osvědčila existenci parkovacích míst pro realizovanou stavbu bytového domu nejen v souladu s právními předpisy, ale i formou silnější právní garance, než deklaroval pro stavbu právní předchůdce žalobců.

Vyjádření žalovaného

[26] Žalovaný se domnívá, že žalobci nebyli aktivně procesně legitimováni k podání žaloby, neboť stavební záměr nijak nezasahuje do jejich subjektivních práv. Žalovaný uvedl, že mu nepřísluší přezkoumávat odbornou úroveň projektové dokumentace. Stavební úřad pouze zkoumá, zda jsou dodrženy právní předpisy, zejména prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu. Žalovaný považuje za neudržitelné, aby stavební úřady posuzovaly věcnou správnost projektové dokumentace nad rámec svých zákonných povinností a zasahovaly do působnosti autorizovaných osob.

Vyjádření žalobců

[27] Žalobci uvedli, že byli účastníky stavebního řízení, z čehož vyplývá, že mohlo být zasazeno do jejich subjektivních práv. Žalobce b) je vlastníkem bytu, který je v bezprostřední blízkosti stavebního záměru. To, jakým způsobem bude stavební záměr realizován, zasahuje do jeho vlastnického práva a do jeho bytových potřeb. Je notorieta, že cena nemovitosti se odvíjí od lokality, v jaké se nachází. Není žádoucí, aby nové stavební záměry nezajišťovaly dostatečný počet parkovacích míst. Na tom nemůže nic změnit ani to, že v rozsudku krajského soudu není výslovně uvedeno, který byt žalobce b) vlastní. Žalobce a) je pak oprávněn hájit zájmy všech svých členů, namísto toho, aby účastníky byly desítky vlastníků jednotek. Žalobce a) rovněž vlastní podíly na vymezených jednotkách v domě.

[28] Žalobci uvedli, že v případě, v němž by účastníci řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu ve spojení s § 94n odst. 3 stavebního zákona nemohli namítat zjevnou nezákonnost postupu správního orgánu v řízení, jehož jsou účastníky, nezbyl by nikdo, kdo by onu nezákonnost mohl efektivně namítat. Proto není pravda, že mohou uplatňovat jen určité námitky. Stavební úřad by pak vycházel nekriticky vstříc požadavkům stavebníka.

[29] Žalobci uvedli, že ve výrokové části rozhodnutí správních orgánů není o parkovacích zakladačích, případně o povinnosti zajistit parkovací stání v docházkové vzdálenosti, žádná zmínka. V řízení před správními orgány se žádné dokazování k existenci tvrzených parkovacích a odstavných stání v docházkové vzdálenosti do 300 metrů od stavebního pozemku nevedlo. Nevedlo se též žádné řízení o povolení výjimky z povinnosti stavebníka umístit parkovací a odstavná stání na stavebním pozemku. Není tedy možné, aby správní orgán postupoval tímto způsobem, tj. aby stěžovatelka zajistila parkovací a odstavná stání v docházkové vzdálenosti, a nikoli na stavebním pozemku, jak vyžaduje ustanovení § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. V otázce nezajištění minimálního počtu parkovacích míst odkázali žalobci na napadený rozsudek.

[30] Žalobci upozornili na to, že stěžovatelka účelově tvrdila, že stavební záměr obsahuje 56 bytů o dispozici 1+kk, aby musela zajistit co nejméně parkovacích míst.

[31] Ohledně parkovacích zakladačů žalobci odkázali na odůvodnění napadeného rozsudku. K tomu dodali, že není možné se domáhat spolupráce s druhým uživatelem parkovacího zakladače. To popírá účel požadavku na počet parkovacích míst.

[32] Žalobci podotkli, že stavební úřad nemůže nekriticky přebírat podklady stavebníka.

[33] Žalobci navrhli, aby NSS kasační stížnost zamítl.

3. Právní hodnocení

[34] Kasační stížnost není důvodná.

Aktivní procesní legitimace

[35] NSS se nejprve vyjádří k otázce, zda byli žalobci aktivně procesně legitimováni k podání žaloby.

[36] Podle § 65 odst. 1 s. ř. s. kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti, může se žalobou domáhat zrušení takového rozhodnutí, popřípadě vyslovení jeho nicotnosti, nestanoví-li tento nebo zvláštní zákon jinak.

[37] Podle citovaného ustanovení je aktivně procesně legitimována osoba, která tvrdí, že byla zkrácena na svých veřejných subjektivních právech (§ 2 s. ř. s.) tím, že napadené rozhodnutí její práva nebo povinnosti zakládá, mění, ruší nebo závazně určuje jinak, než stanoví zákon, nebo bylo vydáno v řízení, v němž byla porušena procesní práva dotčené osoby tak, že to mohlo mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí. Zkrácením na právech se tedy rozumí nejen zkrácení na právech hmotných, ale i na právech procesních (viz např. rozsudky NSS ze dne 29. 7. 2004, čj. 7 A 139/2001-67, č. 379/2004 Sb. NSS, či ze dne 12. 8. 2010, čj. 7 As 9/2010-255, č. 2377/2011 Sb. NSS).

[38] SVJ je účastníkem společného územního a stavebního řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, jde-li v řízení o záměr na sousedním pozemku či stavbě, kterým mohou být přímo dotčeny společné části nemovitosti spravované společenstvím vlastníků jednotek. Procesní práva SVJ jsou úzce navázána na omezený účel existence SVJ. Jak již bylo opakovaně řečeno, SVJ se mohou stát účastníky tehdy, mohou-li být přímo dotčeny společné části spravované společenstvím. Jeho postavení je v tomto smyslu specifické a úzce ohraničené, nikoli na stejné úrovni a ve stejném rozsahu, jako mají vlastníci nemovitostí. Účast SVJ v řízení je dokonce účelná zejména tehdy, nelze-li přesně a jednoznačně určit, zda se určitý zásah týká pouze jednotlivých bytových jednotek, domu jako celku nebo společných částí domu (rozsudky NSS ze dne 21. 1. 2022, čj. 10 As 26/2021-50, či ze dne 25. 8. 2020, čj. 2 As 426/2018-49). Společenství vlastníků se může domáhat ochrany hmotných práv, neboť pod správu společných částí domu lze zahrnout vše, co bytovému

pokračování

domu slouží k uspokojení potřeb vlastníků jeho bytů, včetně dostatečně kvalitních podmínek pro bydlení (rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2014, čj. 4 As 149/2013-31).

[39] Otázkou *přímého dotčení* „sousedů“ se NSS zabýval například v rozsudcích ze dne 17. 12. 2008, čj. 1 As 80/2008-68, č. 1787/2009 Sb. NSS; ze dne 31. 7. 2013, čj. 7 As 17/2013-25, č. 2932/2013 Sb. NSS; či ze dne 5. 12. 2019, čj. 1 As 397/2019-103). Z nich lze obdobně vyjít i v této věci. Mimo jiné z nich vyplývá, že přímým dotčením lze rozumět především dotčení různými imisemi, například stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., a dále například zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu. Přímé dotčení tedy neznamená jen přímé fyzické dotčení na společných částech domu či pozemku. K tomu viz také rozsudek NSS sp. zn. 10 As 26/2021.

[40] NSS nemá v projednávané věci pochyb o tom, že žalobci jsou aktivně procesně legitimováni k podání žaloby.

[41] Žalobci namítali nezajištění dostatečného množství parkovacích míst u stavebního záměru už ve správním řízení a následně i v žalobě. To odůvodňovali především zvýšením dopravní zátěže v rezidenční lokalitě, snížením kvality bydlení a problémy s parkováním. V řízení o žalobě tato tvrzení rozvinuli např. o zvýšený počet obyvatel, hluk a zplodiny z automobilů v dané lokalitě (to je ovšem jen důsledkem již dříve namítané zvýšené dopravní zátěže). Není proto pravda, že by žalobci hájili pouze veřejný zájem, ale uvedli též konkrétní tvrzení, proč je do jejich vlastních práv přímo zasahováno. Tato tvrzení tedy nedomýšlel krajský soud, jak mylně tvrdí stěžovatelka.

[42] Jak bylo výše uvedeno, přímé dotčení práv sousedů může být způsobeno rovněž hlukem, zápachem či zvýšenou dopravní zátěží. Vzhledem k tomu, že se tedy nemusí vždy jednat jen o fyzické dotčení společných částí domu, může být žalobce a) dotčen „nefyzickými“ projevy a důsledky stavebního záměru. Společné části domu mohou být zasaženy zvýšenou dopravou, nedostatečným zajištěním parkovacích míst či zvýšeným počtem procházejících obyvatel. To vše může nepochybně zasáhnout také do vlastnického práva žalobce a).

[43] NSS dále dodává, že žalobce b) byl účastníkem správního řízení právě z důvodu, že je vlastníkem bytové jednotky, která sousedí se stavebním záměrem. Nebylo proto potřeba, aby krajský soud výslovně uváděl, kterou konkrétní bytovou jednotku žalobce b) vlastní. To bylo zřejmé už z předchozího řízení, a proto se krajský soud zaměřil na to, jaká konkrétní práva žalobce b) mohou být zasažena. Dále NSS uvádí, že plášť budovy domu s bytovými jednotkami spravuje také SVJ. Podle úvah stěžovatelky by totiž *ad absurdum* platilo, že každý z vlastníků bytové jednotky si spravuje určitou část pláště budovy, např. fasády.

Rozpor výroku s odůvodněním a počet parkovacích míst

[44] K otázce nepřezkoumatelnosti rozhodnutí viz např. rozsudky NSS ze dne 18. 10. 2005, čj. 1 Afs 135/2004-73, č. 787/2006 Sb. NSS, ze dne 8. 4. 2004, čj. 4 Azs 27/2004-74; a ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Ads 58/2003-75, č. 133/2004 Sb. NSS).

[45] Nepřezkoumatelným pro nesrozumitelnost je zejména takové rozhodnutí, z jehož výroku nelze zjistit, jak soud ve věci rozhodl, tj. zda žalobu zamítl, odmítl nebo jí vyhověl, nebo jehož výrok je vnitřně rozporný. Pod uvedený pojem spadají i případy, kdy nelze rozeznat, co je výrok a co odůvodnění, kdo jsou účastníci řízení a kdo byl rozhodnutím zavázán (srov. rozsudek NSS ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Ads 58/2003-78). Nepřezkoumatelným pro nesrozumitelnost je dále takové rozhodnutí, které postrádá základní zákonné náležitosti, či jehož výrok je v rozporu s odůvodněním. V neposlední řadě se může jednat kupříkladu o rozhodnutí, jehož závěry jsou v příkrém rozporu se skutkovými zjištěními nebo jehož odůvodnění je ve vztahu k výroku nejednoznačné (srov. rozsudek NSS ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Azs 47/2003-130, č. 244/2004 Sb. NSS).

[46] Ve výroku I rozhodnutí stavebního úřadu je uvedeno, že v bytovém domě bude umístěno 56 bytových jednotek o velikosti 1 + kk, dvě obchodní jednotky a dvě kanceláře se zázemím. V 1. PP a 1. NP je navrženo celkem 33 parkovacích míst (z toho dvě stání jsou vyhrazena pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace). V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad dodal, že bilance parkovacích stání byla vypočtena podle normy ČSN 73 6110/Z1. Stavebník do objektu umístil 16 parkovacích zakladačů. Dále umístil 16 parkovacích stání v docházkové vzdálenosti, což doložil příslušnými listinami.

[47] Na straně 4 a 5 rozhodnutí žalovaný uvedl, že součástí návrhu a projektové dokumentace je rovněž výpočet počtu parkovacích míst. Tento výpočet nevykazuje podle žalovaného žádnou zjevnou chybu. Vychází z potřeby 46 stání a v objektu je navrženo 49 stání. Základní počet odstavných stání je pro byt o jedné obytné místnosti 1 stání na dva byty ($56:2=28$ parkovacích stání), základní počet pro parkovací stání pro návštěvy je 1 stání na 20 obyvatel. Pokud se uvažuje, že v jedné garsonce bydlí jedna osoba, pak $56:20=2,8$. Nejedná se tedy podle názoru žalovaného o chybu ve výpočtu. Dále žalovaný uvedl, že součástí postoupených podkladů jsou technické listy zakladačů, které jsou v daném případě využitelné. Podrobnost řešení se uplatní v prováděcí projektové dokumentaci. Žalovaný konstatoval, že pokud by zakladače nebyly řešitelné v rámci stávající konstrukce, tak se sám stavebník vystavuje riziku nutnosti projednávání změny stavby před dokončením.

[48] V bilanci parkovacích stání, kterou předložila stěžovatelka, je uvedeno, že ve stavebním záměru je 56 bytů o dispozici 1 + kk do 100 m². U průměrného počtu obyvatel v bytech není uvedena žádná hodnota (v žádosti o zahájení řízení stavebník však deklaruje, že počet obyvatel domu bude činit 140 osob). Za účelovou jednotku je považován 1 byt do 100 m² na 1 parkovací stání. Celkem pro byty, obchodní prostory a kanceláře vypočítala bilance potřebu 46 stání. Pro současný objekt restaurace a kanceláře se pak musí počítat s veřejnými stáními. Po demolici určitého objektu se pro tento účel uvolní celkem 24 stání. Celkem je v objektu 49 stání, z toho 17 klasických stání a 16 stání je řešeno formou parkovacích zakladačů.

[49] NSS souhlasí se závěrem krajského soudu, že ohledně počtu parkovacích míst jsou ve výroku rozhodnutí stavebního úřadu a odůvodnění obou rozhodnutí rozpory. Rozpory jsou také mezi odůvodněními obou správních rozhodnutí. Odůvodnění těchto rozhodnutí také neodpovídá bilanci parkovacího stání. Žalovaný pouze uvedl, že výpočet nevykazuje žádné zjevné nesprávnosti. Bilance pracuje s potřebou 46 stání, výpočet žalovaného ale počtu 46

pokračování

neodpovídá. Nadto není v bilanci uveden průměrný počet obyvatel domu, a není tedy ani zřejmé, z jaké hodnoty v tomto směru bilance vycházela, byť na tento údaj odkazovala.

[50] Vzhledem k tomu, že žalobci vznesli konkrétní námitky, které se týkaly počtu parkovacích míst [(např. námitky žalobce a) doručené stavebnímu úřadu dne 19. 4. 2021, námitky žalobce b) doručené stavebnímu úřadu 13. 4. 2021, vyjádření žalobce b) doručené stavebnímu úřadu dne 9. 6. 2021], měl se již stavební úřad, a poté žalovaný [odvolání žalobce a) a odvolání žalobce b) obě doručené stavebnímu úřadu dne 10. 9. 2021] dostatečně podrobně zabývat počtem parkovacích míst včetně vzniklých rozporů a tyto rozpory odstranit. Případně vysvětlit, proč je bilance parkovacích stání správná. To však stavební úřad neučinil a žalovaný daná pochybení nenapravil. V důsledku toho je rozhodnutí žalovaného nepřezkoumatelné.

[51] Tato nepřezkoumatelnost je důsledkem toho, že se danou otázkou správní orgány zabývaly zcela nedostatečně (až alibisticky) a nevysvětlily sporné otázky tak, aby nevznikaly pochybnosti o výpočtu parkovacích stání. Nejedná se přitom o zjevnou nesprávnost. Tímto způsobem lze upravit pouze zjevné omyly ohledně údajů, které jsou však dostatečně podloženy zjištěními prokazujícími jejich správné znění (rozsudek NSS ze dne 29. 8. 2007, čj. 1 Afs 28/2007-49, č. 2010/2010 Sb. NSS). To v projednávané věci není splněno. Nejedná se o omyl, překlep apod., ale o nepřezkoumatelnost.

[52] V této souvislosti neobstojí obrana žalovaného, že se jedná o odpovědnost projektanta, protože po stavebních úřadech nelze požadovat (bylo by to „neudržitelné“), aby posuzovaly věcnou správnost projektové dokumentace a zasahovaly do působnosti autorizovaných osob. K tomu NSS uvádí, že podle § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Toto ustanovení odráží profesní odpovědnost autorizovaných inženýrů a architektů, která je dále specifikována v zákoně č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (zákon o výkonu povolání). Autorizovaná osoba odpovídá za odborný výkon vybraných činností, čímž se vymezují především její povinnosti vůči klientům. V žádném případě však § 159 stavebního zákona neznámá, že by autorizované osoby měly suplovat roli stavebního úřadu nebo že by stavební úřady mohly na tyto osoby přenášet odpovědnost za dostatečné zjištění skutkového stavu potřebné k vydání územního rozhodnutí. Ostatně, § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání výslovně zakazuje autorizovaným osobám vykonávat funkce, v nichž by vydávaly správní rozhodnutí týkající se výsledků jejich vlastní činnosti. Tímto zákazem je zaručeno, že dokumentaci zpracovanou projektantem bude vždy hodnotit správní orgán, a v jeho rámci osoba odlišná od projektanta. Pokud by stavební úřady pouze nekriticky přejímaly veškeré informace nutné k vydání rozhodnutí z dokumentace předložené žadatelem, ztratil by význam nejen § 12 odst. 4 písm. a) zákona o výkonu povolání, ale celé územní či stavební řízení (srov. rozsudek NSS ze dne 27. 1. 2015, čj. 8 As 41/2014-40).

[53] Ačkoli žalovaný ve svém rozhodnutí použil určitý výpočet, týkalo se jen stání pro byty v domě a žalovaný nijak nezohlednil existenci kanceláří, obchodních prostor a restaurace, popř. neuvedl, z jakého důvodu je jejich existence pro posouzení dané otázky

bezvýznamná. Odůvodnění rozhodnutí žalovaného (výpočet) tedy není komplexní a řádné. Z tohoto důvodu (nepřezkoumatelnosti rozhodnutí žalovaného) v této chvíli NSS nepřisluší se touto otázkou podrobně zabývat. To ani učinit nemůže, protože s ohledem na dané nedostatky rozhodnutí žalovaného nemá ani co přezkoumávat. Stejně tak měl ideálně postupovat krajský soud, když dospěl k závěru o nepřezkoumatelnosti napadených správních rozhodnutí. Krajský soud se sice snažil být důkladný, ale s ohledem na nepřezkoumatelnost rozhodnutí žalovaného nebylo jeho úkolem v podstatě nahrazovat činnost žalovaného a provádět věcný přezkum (výpočet) správnosti počtu parkovacích stání. Z tohoto důvodu je nadbytečné se zabývat správností výpočtu provedeného krajským soudem. Kasační stížností napadený rozsudek ob stojí i bez tohoto výpočtu, neboť krajský soud jinak správně poukázal na rozpory (nepřezkoumatelnost) rozhodnutí žalovaného, pro které je nutné rozhodnutí žalovaného zrušit. Z týchž důvodů se krajský soud jako první neměl zabývat ani tím, jaké byty a o jaké dispozici jsou ve stavebním záměru. Tuto otázku žalovaný rovněž nijak neposuzoval. Z tohoto důvodu by bylo v kasačním řízení nadbytečné také posouzení námitky vztahující se k provedení důkazu notářským zápisem, z něhož krajský soud dovozoval závěry o dispozicích bytů.

[54] S ohledem na argumentaci žalovaného považuje NSS za nezbytné opětovně zdůraznit, že stavební úřad je v souladu se zásadou materiální pravdy (§ 3 správního řádu) odpovědný za zjištění skutkového stavu v rozsahu dostatečném pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Zkoumá rovněž soulad posuzovaného záměru s ochranou práv účastníků řízení. Stavební úřad se musí vypořádat s řádně vznesenými námitkami, o nichž se účastníci nedohodli. Je nepřijatelné, aby tyto rozpory vyřešil tak, že plně přijme stanovisko žadatele, aniž by věc sám posoudil. Jestliže pro posouzení určité otázky příslušné úřední osoby nemají dostatečnou odbornou způsobilost, je nutno, jak správně uvedl krajský soud, postupovat dle § 56 správního řádu. Z důvodu uplatnění zásady materiální pravdy není správní orgán návrhy účastníků vázán a není v zásadě zbaven odpovědnosti za dostatečné zjištění skutkového stavu. Stavební úřad je povinen vypořádat námitky účastníků a za tímto účelem provést potřebné dokazování (srov. rozsudek NSS ze dne 27. 1. 2015, čj. 8 As 41/2014-40).

[55] S ohledem na popsanou nepřezkoumatelnost rozhodnutí žalovaného se může NSS k dalším námitkám vyjádřit jen omezeně (srov. např. rozsudky ze dne 8. 3. 2005, čj. 3 As 6/2004-105, ze dne 22. 5. 2018, čj. 3 As 11/2017-42, ze dne 31. 8. 2021, čj. 8 Afs 246/2019-67).

[56] V dalším řízení se bude muset žalovaný vypořádat se všemi námitkami, které byly žalobci vzneseny, a to včetně námitky týkající se dispozic bytů. Pokud stěžovatelka uváděla, že námitku o dispozici bytů žalobci neuplatnili ve správním řízení, NSS k tomu uvádí, že se jedná jen o rozvedení odvolací námitky o počtu parkovacích míst a reakci na výpočet provedený žalovaným. Taková námitka proto byla přípustná.

[57] K parkovacím zakladačům žalovaný uvedl, že po posouzení jejich technických listů je vyhodnotil jako využitelné. Podrobné řešení se podle něj provede v projektové dokumentaci. Stěžovatelka vytkla, že teprve v žalobě žalobci namítli, že navržený parkovací zakladač pro dvě auta může jeden z uživatelů stání užívat pouze v součinnosti s uživatelem

pokračování

druhého stání. NSS opět konstatuje, že se jedná o rozvinutí předchozí argumentace žalobců a reakce na závěry žalovaného. V tomto postupu nelze shledat nic vadného.

[58] Pokud stěžovatelka tvrdila, že žalobci u svého domu také nemají vyřešen dostatečný počet parkovacích míst, pak NSS k tomu konstatuje, že tato otázka není předmětem projednávané věci, a proto se jí ani nemůže zabývat.

Ostatní námitky

[59] Stěžovatelka v neposlední řadě namítla, že se krajský soud nezabýval jejími námitkami. NSS k tomu obecně konstatuje, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí není projevem nenaplněné subjektivní představy stěžovatelky o tom, jak by soud měl ve věci rozhodnout či jak podrobně by měl rozsudek odůvodnit. Nepřezkoumatelnost představuje objektivní překážku, která kasačnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 2. 2017, čj. 3 Azs 69/2016-24).

[60] V projednávané věci je seznatelné, jak se s námitkami stěžovatelky ve vyjádření k žalobě krajský soud vypořádal. Povinností soudů není odpovídat na každou jednotlivou námitku a tu obsáhle vyvracet. Naopak, proti stížnostní argumentaci mohou postavit ucelenou a uspořádanou (nikoli nutně obsáhlou) právní argumentaci, která obстоjí jako celek a současně vyvrátí podstatné námitky účastníka řízení (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08). Těmto požadavkům rozsudek krajského soudu dostál.

4. Závěr a náklady řízení

[61] Ze všech uvedených důvodů dospěl NSS k závěru, že kasační stížnost stěžovatelky není důvodná, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

[62] Vzhledem k tomu, že NSS tímto rozsudkem rozhodl ve věci samé, neposuzoval již návrh žalobců ze dne 5. 4. 2024 na zrušení usnesení ze dne 13. 7. 2023, čj. 10 As 167/2023-61, kterým byl kasační stížnosti přiznán odkladný účinek.

[63] O náhradě nákladů řízení NSS rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka ve věci neměla úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Kasační stížnost stěžovatelky přitom podporovala pozici žalovaného, na kterého je tedy třeba v rámci tohoto řízení hledět také jako na neúspěšného; žalovaný tedy rovněž nemá právo na náhradu nákladů řízení.

[64] Žalobci měli ve věci úspěch, přísluší jim tedy podle § 60 odst. 1 s. ř. s. vůči stěžovateli právo na náhradu nákladů důvodně vynaložených v řízení o kasační stížnosti. Náklady žalobců spočívají v odměně advokáta. Advokát poskytl žalobcům dva úkony právní služby – vyjádření k návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti a vyjádření ke kasační stížnosti, z nichž za jeden náleží poloviční odměna (§ 11 odst. 1 písm. d), odst. 2 písm. a) a odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif)]. Za jeden úkon právní služby standardně náleží částka 3 100 Kč a za jeden (půl)úkon částka 1 550 Kč (§ 7 bod 5 a § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu], zde jde však o společné úkony

při zastupování dvou osob. V takovém případě náleží advokátovi za každou takto zastupovanou osobu odměna snižena o 20 % (§ 12 odst. 4 advokátního tarifu), tedy 2 480 Kč za jeden úkon právní služby a 1 240 Kč za jeden (půl)úkon právní služby. Ke každému úkonu je třeba připočíst paušální náhradu hotových výdajů ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Na každého ze žalobců tedy připadá polovina této částky. Náhrada vůči každému ze žalobců za dva úkony právní služby tak činí $(2\,480 + 1\,240 + 300 =) 4\,020$ Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e n í** opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 26. dubna 2024

Ondřej Mrákota
předseda senátu