



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Martina Kříže, soudkyně Mgr. Věry Jachurové a soudce Mgr. Bc. Jana Schneeweise v právní věci

žalobce: **R. K.**

zastoupen advokátem Mgr. Pavlem Bartoněm  
sídlem Chodská 1383/22, Praha 2

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**  
sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1

za účasti: **E. H.**

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 1. 2. 2023, č. j. MHMP 227270/2023

**takto:**

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**Odůvodnění:**

*I. Předmět řízení a vymezení sporu*

1. Žalobce se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhal zrušení rozhodnutí označeného v záhlaví tohoto rozsudku (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce a osoby zúčastněné na řízení a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“) č. j. MCP6 183835/2022, ze dne 17. 6. 2022 (dále jen „prvoinstanční rozhodnutí“). Prvoinstančním rozhodnutím byla podle

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

§ 127 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) zamítnuta žádost žalobce a osoby zúčastněné na řízení o změnu v užívání stavby spočívající v rozdělení rodinného domu č. p. X na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, vše v k. ú. X, ul. X, X, na dva samostatné rodinné domy (dále též „žádost“).

## *II. Napadené rozhodnutí a dosavadní průběh řízení*

2. Žalobce je spoluvlastníkem rodinného domu č. p. X stojícího na pozemcích parc. č. XA a XB v katastrálním území X, část obce X, obec X (dále jen „rodinný dům“). Osoba zúčastněná na řízení vlastní ideální podíl ve výši 12111/31288 a žalobce vlastní podíl ve výši 19177/31288. Spoluvlastnické podíly odpovídají podlahové ploše bytů v rodinném domě tak, jak jej v současnosti oba užívají. Podíly rovněž odpovídají tomu, jako by byl rodinný dům rozdělen na dva samostatné domy.
3. Severní část rodinného domu, která je situovaná na pozemku parc. č. XA v k. ú. X („dále jen parc. č. XA“), je jednopodlažní s podkrovím a užívá ji osoba zúčastněná na řízení. Jižní část domu, která je situovaná na pozemku parc. č. XB v k. ú. X (dále jen „parc. č. XB“), má dvě nadzemní podlaží a podkroví; tuto část užívá žalobce. K rodinnému domu dále náleží pozemky parc. č. XD, parc. č. X a garáž pro 2 osobní automobily na pozemku parc. č. XC, vše v k. ú. X. Tyto pozemky v podstatě tvoří jeden oplocený celek. Uvedené nemovitosti včetně garáže jsou v evidenci katastru nemovitostí evidované jako podílové vlastnictví žalobce a osoby zúčastněné na řízení, přičemž každý má na garáži stejný spoluvlastnický podíl, tedy podíl ve výši 1/2.
4. Shora popsáný stav žalobci nevyhovuje a žádal po správních orgánech vypořádání a oddělení části „své nemovitosti“ tak, aby stav, jak byl rodinný dům ve skutečnosti vybudován a zkolaudován, odpovídal i právnímu stavu.
5. Dne 7. 12. 2021 bylo stavebnímu úřadu doručeno podání žalobce a osoby zúčastněné na řízení označené jako „Žádost o souhlas s rozdělením stavby RD X, Praha X, na dva RD – přidělení dvou čísel popisných a orientačních“, jehož přílohou byl formulář „OZNÁMENÍ ZMĚNY V UŽÍVÁNÍ STAVBY“; jako oznamovatel byl uveden pouze žalobce.
6. Usnesením č. j. MCP6 024178/2022 ze dne 20. 1. 2022 stavební úřad rozhodl podle § 127 odst. 4 stavebního zákona, že oznámenou změnu v užívání stavby projedná v řízení, neboť shledal, že předmětné oznámení není úplné a změna v užívání stavby nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby ve smyslu § 127 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad v odůvodnění usnesení rovněž uvedl, že rodinný dům je umístěn nejen na pozemcích parc. č. XA a XB, ale též na pozemku parc. č. XC v k. ú. X (dále jen „parc. č. XC“), neboť se na tomto pozemku nachází garáž, která je součástí rodinného domu č. p. X v k. ú. X, jelikož je s ní stavebně technicky a funkčně propojena (střecha garáže tvoří terasu domu). Stavební úřad vyzval žadatele, aby žádost upravili a upřesnili tak, aby zahrnovala i pozemek parc. č. XC.
7. Stavební úřad dne 21. 1. 2022 vyzval žadatele (žalobce a osobu zúčastněnou na řízení) k doplnění žádosti o požadované podklady rozhodnutí. Podáním ze dne 28. 2. 2022 žadatelé žádost k výzvě stavebního úřadu doplnili. Dne 17. 6. 2022 stavební úřad vydal prvoinstanční rozhodnutí, jímž podle § 127 odst. 4 stavebního zákona žádost žalobce a osoby zúčastněné na řízení zamítl. Stavební úřad dospěl k závěru, že pro navrhované rozdělení rodinného domu č. p. X, k. ú. X na dva samostatné rodinné domy, které vychází

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

z mylného předpokladu, že garáž na pozemku parc. č. XC není součástí rodinného domu, nejsou splněny podmínky jak z hlediska stavebnětechnického, tak i z hlediska stavebněprávního.

8. Žalovaný na základě podaného odvolání prvoinstanční rozhodnutí přezkoumal, vypořádal se se všemi odvolacími námitkami a dospěl k závěru, že společné odvolání žalobce a osoby zúčastněné na řízení je nedůvodné. Vycházel ze skutkového stavu zjištěného stavebním úřadem, neboť o tomto stavu nebyly důvodné pochybnosti a dospěl k závěru, že prvoinstanční rozhodnutí bylo vydáno v souladu se zákonem. Nebyla zjištěna žádná pochybení porušující práva účastníků řízení či jiná pochybení zakládající nezákonnost prvoinstančního rozhodnutí a správního řízení, které jeho vydání předcházelo.

### *III. Žaloba*

9. Žalobce úvodem konstatoval, že v chování žalovaného spatřuje libovůli. Rodinný dům je reálně dělitelný, avšak stavební úřad i žalovaný z nerelevantních důvodů odmítají přiznat možnost samostatnosti dvou částí rodinného domu. Žalovaný též věc nesprávně právně posoudil s ohledem na stavební zákon, nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „PSP“), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „OZ“), správní řád a zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon.
10. Žalobce se cítí být přímo zkrácen na svých veřejných subjektivních právech, neboť žalovaný napadeným rozhodnutím znemožnil rozdělení rodinného domu s odůvodněním, které žalobce považuje za nesprávné. Žalovaný znemožnil právní oddělení dvou částí budovy, které sice mají společné určité konstrukční části, což však nemůže bránit tomu, aby správní orgány odepřely možnost dělení nemovité věci, pakliže ji lze užívat v rámci kolaudačního určení po rozdělovaných částech separátně a bez jakýchkoli obtíží.
11. V prvním žalobním bodě žalobce namítl, že žalovaný přistoupil k hodnocení věci a možnosti rozdělení domu vysoce formálně. Nezohlednil, že dvě části rodinného domu byly vystavěny tak, aby do budoucna byla možnost obě stavby prohlásit za samostatné. Vyzdvihl, že se stále vychází z původního projektu a kolaudačních rozhodnutí, kdy obě části stavby prošly samostatným kolaudačním řízením, jejich užívání bylo povoleno po samostatné stránce. Obě části rodinného domu včetně garáže jsou samostatně užitelné a rozdělením rodinného domu by došlo k rozdělení tzv. vlastnické hranice v polovině společné zdi.
12. Pokud by došlo k právnímu rozdělení stavby, nic se nezmění ani na poměrech týkajících se samostatné stavby garáže, neboť oba žadatelé mají v této garáži zajištěno parkovací stání. Hranice vlastnického práva je dána hranicí pozemků, na kterých jednotlivé stavby garáže a rodinného domu stojí. Vertikální rozdělení garáže není možné, jelikož auta parkují v garáži nad sebou a horizontální rozdělení zákon neumožňuje. Odmítavý postoj stavebních úřadů k vyjmutí garáže z dělení rodinného domu žalobce považuje za účelový. Uvedl, že v nyní projednávané věci se řeší pouze rozdělení rodinného domu bez nutnosti vypořádávat a rozdělovat samotnou garáž. V tomto směru tak správní orgán nepřipadně použil výklad toho, co je součástí stavby a co je samostatnou věcí i z pohledu stavebního zákona, což má v této věci zásadní právní význam. Žalobce tak nesouhlasil se závěrem žalovaného, že garáž je nedílnou součástí rodinného domu, a pokud nelze garáž vertikálně rozdělit, nelze pak rozdělit ani rodinný dům.

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

13. Ve druhém žalobním bodě brojil žalobce proti postupu správních orgánů, které uzavřely, že budovu rodinného domu nelze rozdělit, neboť různé konstrukční části mají přesahovat na druhý z pozemků, či že část terasy rodinného domu, která je přístupná z jednotky, se nachází fakticky nad budovou garáže. Jedná se pouze o praktické otázky, jejichž řešení přísluší občanskoprávními normám a stavební úřad by se neměl vměšovat do toho, zdali vlastník té části rodinného domu smí mít část domu umístěnu i nad částí jiného pozemku. K uvedenému žalobce poznamenal, že oba vlastníci mají zájem tyto otázky vyřešit soukromoprávní cestou.
14. Ve třetím žalobním bodě žalobce brojil proti závěrům žalovaného, že výkresy, které žalobce předložil, vykazují nepřesnosti. Podotkl, že i dřívější geometrický plán může vykazovat určité nepřesnosti, avšak tato skutečnost nemůže jít k jeho tíži. Žadatel se toliko může do budoucna vynasnažit o zpřesnění či vyřešení těchto nesrovnalostí. Uvedené však nemůže být předmětem řešení v tomto řízení, ani by to nemělo bránit žalobci v tom, aby požadoval rozdělení rodinného domu, pokud jsou splněny podmínky a není důvod takové rozdělení odepřít. Zdůraznil, že je naprosto zřejmé, že dělicí „čára“ a budoucí hranice rozdělovaných domů má probíhat přímo na středu společné zdi mezi oběma částmi rodinného domu, a to ve všech podlažích (vertikálně).
15. Ve čtvrtém žalobním bodě žalobce namítl, že otázky požární bezpečnosti řešil s autorizovaným požárním technikem. Neměl důvod pochybovat o tom, proč by daná zpráva neměla v řízení obstát, přičemž správní orgány jej ani neupozornily na případnou nedostatečnost. Žalobce závěrem poznamenal, že výzvě stavebního úřadu ze dne 21. 1. 2022 vyhověl a zpracované požárně bezpečnostní řešení (dále jen „PBR“) doložil.
16. V pátém žalobním bodě žalobce uvedl, že u domu neprobíhaly žádné stavební změny a bylo třeba vycházet z původních kolaudačních rozhodnutí. Otázky inženýrských sítí, likvidace dešťových vod či úpravy kanalizace byly řešeny v rámci projektování a výstavby. Žalobce přesto předložil souhlas společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s. (dále jen „PVK“) k napojení obou domů na společnou přípojku do veřejné kanalizace. Stavební úřad nedbal toho, aby navrhované řešení ze strany žalobce bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, přičemž správní orgány pod záminkou hospodárnosti řízení zjevně odmítly odstranit případné rozpory, které podle nich bránily řádnému projednání a rozhodnutí dané věci.
17. V šestém žalobním bodě žalobce sporoval závěr žalovaného o tom, že není zaručena podmínka bezpečného a samostatného užívání stavby, pokud by byla garáž samostatnou stavbou. K hypotetickému případu odstranění stavby garáže, v důsledku čehož by stavba rodinného domu spadla, poukázal na to, že stavební zákon vyžaduje k odstranění stavby splnění předpokladů a odstranění stavby by nebylo možné, pokud by to znamenalo ohrožení budov okolních, a to bez ohledu na to, kdo je jejich vlastníkem. Doplnil, že užívání každého ze dvou bytů se nikterak nemění, žalobce a osoba zúčastněná na řízení samostatně užívají to, co je *de facto* jejich majetkem. Provoz je rovněž rozdělen, sítě jsou zdvojeny, každá má svá odběrná místa.
18. V sedmém žalobním bodě žalobce nesouhlasil ve vztahu k PSP se závěry žalovaného ohledně parkování, požární bezpečnosti, hospodaření se srážkovými vodami, zjednodušené dokumentace neřešící samostatný provoz RD a rozhrady a absence řešení přesahů staveb. Tyto problémy jsou podle něj řešitelné.

19. K parkování poukázal na § 33 PSP a stranu 6 prvoinstančního rozhodnutí. Uvedl, že v současnosti jsou parkovací stání celkem tři. Dvě tzv. vázaná stání pro rezidenty a jedno tzv. pro hosta, společné pro oba byty na pozemku parc. č. XD. Podle názoru žalobce jsou parametry o zajištění parkovacích míst podle PSP splněny. Výklad předpisů správními orgány je nesprávný, protože neposuzuje všechny možnosti zajištění parkování uvedené v PSP.
20. K požární bezpečnosti poukázal na § 39 PSP a konstatoval, že rozhodnutí stavebního úřadu zpochybňuje zprávu požárního znalce, avšak žádná výtku k obsahu tohoto posouzení žalobci nedošla. Správní orgány však závěr znalce nevyvrátily, pouze s ním polemizují, což jim nepřísluší. Odůvodnění stavebních úřadů žalobce shledává jako ryze tendenční s cílem uzavřít, že rozdělení stavby povolit nelze. Pokud by správní orgány shledaly, že je třeba stanovit podmínky pro budoucí užívání, mohly tak učinit.
21. K hospodaření se srážkovými vodami žalobce poukázal na § 38 PSP § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) a uvedl, že stavební úřad nežádal o dokladování změn v odvádění dešťových vod spolu se žádostí o rozdělení ani ve výzvě k doplnění. Není tak důvod, proč pro takový postup žádost zamítnout. Požadované dokladování hospodaření se srážkovými vodami bylo provedeno v rámci řízení o povolení stavby, kde je uvedena podmínka č. 9: „*Likvidace dešťových vod bude provedena zaústěním do jednotné kanalizace*“. S odkazem na § 38 odst. 3 PSP podotkl, že dešťová voda může být k žádosti doloženého souhlasu PVK pro oba domy společně svedena společným potrubím do veřejné kanalizace. Současné provedení hospodaření se srážkovými vodami splňuje stavební předpisy. Výklad předpisů provedený žalovaným shledal žalobce nesprávným, tendenčním a nezákonným.
22. Nesouhlasil ani se závěrem žalovaného týkajícím se projektové dokumentace. Žalobce spolu s osobou zúčastněnou na řízení předložili dvě dokumentace. První projektová dokumentace odpovídá na to, jak je zajištěno vytápění, dodávky energií, pitná voda, hospodaření se srážkovými vodami, zakreslení komínů, využití místností atp., pro samostatný provoz obou domů po rozdělení. Druhou projektovou dokumentaci žalobce předložil pouze pro vyznačení rozhrad. Projektová dokumentace (první) skutečného provedení splňuje stavebně technické požadavky na samostatný provoz obou budoucích rodinných domů. Od kolaudací nebyly na stavbě rodinného domu prováděny žádné stavební úpravy. Stav provedení stavby souhlasí se současnou situací. Rovněž prokazuje, že v užívání místností nedošlo ke změnám. Požadavek na podrobnější zákres rozhrad, v nichž nejsou žádné otvory, je dle žalobce nadbytečný a neměl by mít vliv na vydání rozhodnutí. Komín se nachází na severní straně rodinného domu, je u společné štítové zdi a nezasahuje více než do 1/3 její tloušťky. Využití rozhrad je v souladu s OZ, který stanovuje možnost využití do poloviny její tloušťky za předpokladu, že na protistraně není vikýř.
23. K problematice přesahů žalobce podotkl, že je nutno řešit přesah části rodinného domu na pozemek parc. č. XB; nad garáž na parc. č. XC; a části střechy stavby na parc. č. XA na parc. č. XB. Přesahy však vždy lze řešit občanskoprávní cestou, což v řízení nebyl problém odsouhlasit žalobcem i osobou zúčastněnou na řízení. Požadavek na podrobnější zakreslení může být řešen až následně v případě eventuálního provedení vkladu vlastnického práva v řízení o odstranění nesouladů v průběhu hranic pozemků dle katastrálního zákona.

#### IV. Vyjádření žalovaného

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

24. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl. K prvnímu žalobnímu bodu předně odkázal na stranu 5 až 6 napadeného rozhodnutí. Vyzdvihl, že důvodem zamítnutí žádosti byla nemožnost vertikálního rozdělení domu z důvodů popsaných v napadeném rozhodnutí. Zdůraznil, že garáž na pozemku parc. č. XC byla povolena a zkolaudována jako součást domu č. p. X v k. ú. X. To, jak je stavba zapsána v katastru nemovitostí, není pro stavební úřad rozhodné, přičemž z žádného rozhodnutí stavebního úřadu nevyplývá, že garáž je samostatnou stavbou. Přestože vlastní místnost garáže není provozně propojená s vedlejšími prostory domu, nelze ji považovat za samostatnou stavbu, neboť provozně propojená se zbývajících částmi domu je její střecha. Severní cca polovina střechy garáže je užívána jako terasa přístupná z bytu v severní části domu (parc. č. XA), jižní polovina střechy garáže je zastavěna prostorem, který je součástí bytu v jižní části (parc. č. XB) domu č. p. X, vše v k. ú. X. Provozní propojení střechy garáže s ostatními částmi domu č. p. X v k. ú. X zcela vylučuje, aby garáž mohla být samostatnou stavbou. Pokud žalobce žádá o rozdělení domu na domy dva, pak řešení musí vycházet z právního stavu domu jako celku, tj. včetně garáže.
25. Ke druhému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že právě přesahy jednotlivých konstrukčních částí domu nad, resp. do „sousední“ nemovitosti znemožňují vertikální rozdělení domu na dva. Hřeben sedlové střechy severní části domu na pozemku parc. č. XA proniká do střešní roviny sedlové střechy jižní části domu nad pozemkem parc. č. XB ve vyšší úrovni, nad pozemek parc. č. XA zase přesahuje volný okraj severní roviny sedlové střechy nad jižní částí domu (nad pozemkem parc. č. XB). Odkázal na § 506 odst. 1 a § 3058 odst. 1 OZ a uzavřel, že pokud má být stavba rozdělena, konstrukce jedné stavby by neměly přesahovat hranici pozemku stavby sousední. Žalovaný k této žalobní námitce závěrem zdůraznil, že stavební předpisy nestanoví žádné požadavky na rozdělování objektů. Mají-li však po rozdělení domu nadále existovat objekty dva, musí být každý z nich uspořádán tak, aby mohl existovat samostatně, a to jak po stavebně konstrukční stránce, tak i po stránce provozní.
26. Ve vztahu ke třetímu žalobnímu bodu žalovaný odkázal na strany 13 až 14 a 18 napadeného rozhodnutí, přičemž zdůraznil, že k tíži žalobce nepřipisuje nepřesnosti doložených výkresů či doloženého geometrického plánu, ale pouze odkazem na ně argumentuje nemožností vertikálního rozdělení rodinného domu.
27. Ke čtvrtému žalobnímu bodu žalovaný zdůraznil, že žalobcem doložené PBR vykazují vady, avšak pokud by se jednalo o jediný nedostatek žádosti, vyzval by žalobce k doplnění žádosti. V předmětné věci však správní orgány měly za to, že žádosti vyhovět nelze, a proto z důvodu hospodárnosti řízení žalobce již k dalšímu doplnění žádosti (odstranění nedostatků PBR) nevyzývaly.
28. K pátému žalobnímu bodu žalovaný konstatoval, že vyplněný formulář „Oznámení změny v užívání stavby“ nesplňoval podmínky pro vydání souhlasu se změnou užívání stavby ve smyslu § 127 odst. 1 stavebního zákona, a proto stavební úřad vyzval žalobce a osobu zúčastněnou na řízení (výzva ze dne 21. 1. 2022), aby svoji žádost doplnili o další podklady rozhodnutí. Stavební úřad postupoval v souladu s § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti a za tím účelem požadoval doplnění dokladů v rozsahu, který byl nezbytný pro posouzení žádosti. K argumentaci žalobce o případných rozporech žalovaný akcentoval, že pokud by odstraněním zjištěných rozporů bylo možné žádosti vyhovět, správní orgány by žadatelům nedostatky žádosti pomohly odstranit. Závěrem zdůraznil, že by bylo nevhodné žadatele zbytečně zatěžovat

vyžadováním dalších podkladů, jestliže bylo zjevné, že z důvodů stavebně-konstrukčního řešení stávajícího rodinného domu je jeho reálné rozdělení neproveditelné, a žádosti proto vyhovět nelze.

29. K šestému žalobnímu bodu žalovaný konstatoval, že argumentaci o zřízení stavby rodinného domu použil na dokreslení toho, proč nelze akceptovat tvrzení žalobce, že vestavěná garáž je samostatnou stavbou, kterou nelze zahrnout do rozdělení stávajícího rodinného domu na dva samostatné rodinné domy.
30. K sedmému žalobnímu bodu žalovaný podotkl, že ohledání na místě nemělo potenciál zpochybnit závěry vyplývající z předložených podkladů nebo je doplnit o nové rozhodné skutečnosti, které by zvrátily rozhodnutí stavebního úřadu. Primárním důvodem zamítnutí žádosti je skutečnost, že stavba je reálně nerozdělitelná. Veškeré vytknuté nedostatky vyplývající ze stavebně technických předpisů jsou sekundární a dokreslují nedostatečnost předložené dokumentace a dalších podkladů rozhodnutí doložených žadateli. Stavba byla povolena a zkolaudovaná jako rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami. Součástí rodinného domu je i vestavěná nikoliv samostatná garáž. S ohledem na to, že stavba byla zkolaudována, splňovala tehdy platné stavebně technické předpisy. Má-li tedy být rodinný dům rozdělen na domy dva, pak nyní platné stavebně technické předpisy, tj. PSP, musí splňovat každý z nich.
31. K argumentaci žalobce stran parkování žalovaný podotkl, že § 33 odst. 2 PSP na daný případ aplikovat nelze. V uvedeném případě se jedná o stavby již umístěné, nikoliv *umísťované* a stání v docházkové vzdálenosti do 300 m *musí být umístěna*, tzn. nepostačuje existence modrých zón parkování. Právní předpis vyžaduje umístění stání, tj. zajištění parkování na konkrétním místě, pozemku po dobu trvání předmětné stavby. Z podkladů doložených žalobcem nelze provést přepočítání kapacity parkování, resp. posoudit, zda stávající počet stání (2 garážová + 1 návštěvnícké) pro rodinný dům č. p. X v k. ú. X by i po rozdělení na dva samostatné domy splňoval požadavky § 32 PSP, jelikož pro výpočet kapacity parkování je nezbytné vycházet z hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“). Uvedl, že ustanovení § 33 odst. 2 PSP je neaplikovatelné a splnění § 32 odst. 2 a 3 PSP a § 33 odst. 6 PSP nebylo prokázáno. I pokud by však tyto podmínky splněny byly, neprolomily by závěr žalovaného o tom, že stavba je reálně nerozdělitelná.
32. K námitce stran požární bezpečnosti žalovaný odkázal na stranu 24 až 25 napadeného rozhodnutí a doplnil, že předložené PBŘ vykazuje vady, přičemž k vytknutí těchto vad, kvůli kterým předložené PBŘ nemá vypovídající hodnotu a pro předmětné řízení je z tohoto hlediska bezobsažné a nedostačující, žalovaný příslušný je.
33. K hospodaření se srážkovými vodami žalovaný poukázal na stranu 22 až 23 napadeného rozhodnutí a zdůraznil, že to, že stávající rodinný dům splňuje ustanovení § 38 PSP, neznamená, že by se splnění týkalo i oddělených domů. Poukaz žalobce na vyhlášku č. 501/2006 Sb., pokládá žalovaný za nepřipadný, neboť vyhláška je na území hl. m. Prahy neaplikovatelná. K uvedenému odkázal na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 3. 2017, č. j. 10 A 142/2015 (*pozn. soudu: správně č. j. 6 A 142/2015-51*).
34. Stran námítky týkající se projektové dokumentace žalovaný odkázal na stranu 9 napadeného rozhodnutí. Žalobcem předložená dokumentace je natolik zjednodušená, že je v podstatě nicneříkající a výkresová dokumentace předložená v řízení a označená jako „*Změna užívání objektu č. p. X v Praze X*“, datovaná „*XII – 2016*“, vykazovala nedostatky. Je nepochybné, že k řízení nebyla předložena dostatečně vypovídající dokumentace o

stávajícím stavu domu, z níž by bylo zřejmé, že stávající dům je možné rozdělit na dva zcela samostatné domy. I kdyby se některé vytknuté nedostatky podařilo objasnit, nemělo by to relevanci na posouzení věci jako takové. Stavební úřad podrobně popsal důvody v prvoinstančním rozhodnutí na stranách 4 až 8, s nimiž se žalovaný ztotožnil. Tvrzení žalobce, že „od kolaudací nebyly na stavbě rodinného domu prováděny žádné stavební úpravy“, neodpovídá zjištění stavebního úřadu učiněnému na základě porovnání doložených podkladů skutečného a posledního kolaudovaného stavu stavby, avšak uvedené je pro posouzení žádosti o předmětnou změnu v užívání stavby irelevantní. Žalovaný uzavřel, že podmínky § 127 odst. 2 stavebního zákona nebyly splněny, přičemž k nesplnění podmínek § 126 odst. 3 stavebního odkázal na strany 4 až 7 prvoinstanční rozhodnutí.

35. K problematice přesahů žalovaný poukázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000 a doplnil, že samostatným domem lze rozumět dům, který je jednak domem soběstačným, ale také stavebně oddělitelným od jiného domu tak, aby oba domy zůstaly funkčními. Stávající dům nelze vertikálně oddělit tak, aby oba nově vzniklé domy zůstaly funkční. To, že objekt stávajícího rodinného domu nelze po vertikále rozdělit na dvě samostatné stavby, vyplývá i ze zákresu hranice mezi jednotlivými oddělovanými domy v dokumentaci zpracované v XII-2016, která byla předložena k žádosti o změnu v užívání stavby. Stávající dům č. p. X v k. ú. X, jehož součástí je garáž, nelze minimálně z hlediska existujících zděných konstrukcí vertikálně rozdělit na dva samostatné domy tak, aby každá část byla na vlastním pozemku, přičemž stavba garáže by byla rovněž samostatnou stavbou na vlastním pozemku. Závěrem žalovaný poznamenal, že rozdělení stavby je odvislé nejenom na tom, že jednotlivé oddělované části jsou umístěny na vlastních pozemcích, ale i na stavebně-konstrukčním uspořádání stavby. Vertikálním rozdělením stavby by mělo být prokázáno, že oddělované části domu jsou schopné samostatné existence i v případě, že by jedna z částí byla v budoucnu odstraněna.

#### V. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

36. Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření pouze uvedla, že souhlasí s rozdělením nemovitosti na dva domy se samostatnými čísly popisnými.

#### VI. Posouzení věci soudem

37. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Dále přezkoumal napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, a to v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlédnout z úřední povinnosti; přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí.
38. Při rozhodování soud vycházel zejména z následující právní úpravy:
39. Podle § 2 odst. 8 stavebního zákona se *souborem staveb rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.*
40. Podle § 2 odst. 9 stavebního zákona se *stavbou hlavní souboru staveb rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.*

41. Podle § 126 odst. 2 stavebního zákona změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo změna doby trvání dočasné stavby nebo změna dočasné stavby na stavbu trvalou, je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Ustanovení § 81 není dotčeno.
42. Podle § 126 odst. 3 stavebního zákona změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.
43. Podle § 127 odst. 4 stavebního zákona dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení není úplné nebo změna v užívání stavby nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby, rozhodne usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze oznamovateli a nelze se proti němu odvolat. Podané oznámení se považuje za žádost o povolení změny v užívání stavby; řízení je zahájeno právní mocí usnesení. Pokud je to pro posouzení změny v užívání stavby nezbytné, vyzve stavební úřad oznamovatele k doplnění dalších podkladů. Bude-li oprávněnou osobou podána žádost o povolení, je zahájeno řízení a usnesení se nevydává. Povolení ke změně v užívání stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro nový účel užívání stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení.
44. Po provedeném řízení dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná.
45. Soud předně k některým, obecně formulovaným žalobním bodům uvádí, že rozsah a kvalita soudního přezkumu se odvíjí od formulace žalobních bodů. Je to žalobce, který se domáhá přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí. Soud podle § 75 odst. 2 s. ř. s. přezkouvává napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů. Je tak výlučně na žalobci, aby v žalobě konkrétně specifikoval skutkové a právní důvody, pro které se domáhá soudního přezkumu napadeného rozhodnutí. Neučiní-li tak, respektive uplatní-li námitku toliko v obecné rovině, soudu nezbude než žalobou napadené rozhodnutí přezkoumat taktéž toliko v obecné rovině. Soud totiž není oprávněn a rovněž ani povinen na žalobní body jakkoli usuzovat nebo je dovozovat. K obdobnému závěru dospěl i rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78. Míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci dostane. Čím je žalobní bod (byť i vyhovující) obecnější, tím obecněji k němu může soud přistoupit a posuzovat jej. Není přitom úlohou soudu, aby za žalobce žalobní argumentaci jakkoli dotvářel, nebo aby za něj spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by soud přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci advokáta žalobce. Konečně nelze přehlédnout ani to, že žalobce je v řízení zastoupen advokátem, tj. právním profesionálem, u něhož se předpokládá znalost právních předpisů a současně vyšší kvalita podání ve věci.
46. Soud souvztažně k výše uvedeným bodům a především k žalobě podotýká, že žaloba je na mnoha místech kopií odvolání. Žalobce tak do jisté míry vznáší námitky, se kterými se žalovaný již vypořádal v rámci napadeného rozhodnutí. V rámci žalobních bodů přitom žalobce místy pouze rekapituluje dosavadní průběh řízení, aniž by se způsobem, jakým žalovaný vypořádal jeho odvolací námitky, jakkoli polemizoval. Za situace, kdy žalobce vůči vypořádání odvolacích námitek neuplatňuje konkrétní a ve věci relevantní pochyby, argumentaci správních orgánů konkrétně nevyvrací, s jednotlivými úvahami správních

orgánů přímo nepolemizuje, ale jen opakuje to, na co už bylo reagováno, se soudu neotvírá možnost, aby působil jako arbitr mezi konkurujícími argumenty. Role soudu proto zůstává v tom, aby přezkoumal, zda úvahy správních orgánů obou stupňů jsou racionální a logicky soudržné. Soud proto níže k některým námitkám, které neshledal důvodné, jen stručně uvádí argumentaci žalovaného obsaženou v napadeném rozhodnutí, s níž se ztotožňuje, popřípadě doplňuje své vyjádření k některým dalším okolnostem.

47. Žalobní námitky soud vypořádal podle věcné souvislosti. Hlavním důvodem, pro který nebylo možno žádosti žalobce a osoby zúčastněné na řízení vyhovět, byla skutečnost, že rodinný dům neumožňuje reálné rozdělení tak, aby nově vzniklé rodinné domy byly schopny samostatného a bezpečného užívání k účelu, pro který byly určeny.
48. Soud k prvnímu žalobnímu bodu předně poznamenává, že touto námitkou se žalovaný i stavební úřad ve svých rozhodnutích řádně zabývali. Je třeba uvést, že vyhodnocení toho, zda garáž je či není součástí stavby rodinného domu, resp. zda je či není samostatnou stavbou, je esenciální otázkou v nyní projednávané věci. Ačkoliv žalobci (resp. též osobě zúčastněné na řízení) může současná situace stran garáže vyhovovat, pro posouzení žádosti je třeba vycházet z reálného (zkolaudovaného) stavu, nikoli toliko ze zápisu v katastru nemovitostí, jenž představuje ve smyslu § 980 odst. 2 OZ vyvratitelnou domněnku stran správnosti údajů zapsaných ve veřejném seznamu (srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27. 3. 2019 č.j. 15 Af 39/2018-64).
49. Z obsahu spisového materiálu plyne, že stavba (rodinného domu) byla povolena a zkolaudována jako rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami a garáží o dvou stáních. Rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 29. 10. 2004, č. j. výst.: 4661/P 63 Str/04/Fr bylo povoleno užívání části rodinného domu (severní část) osobě zúčastněné na řízení a současně bylo osobě zúčastněné na řízení a právní předchůdkyni žalobce povoleno užívání části stavby, a to dvougaráže umístěné na pozemku parc. č. XC. Rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 10. 3. 2008, č. j. MCP6 018944/2008 bylo žalobci povoleno užívání druhé části rodinného domu (jižní část). Z uvedeného jasně vyplývá, že předmětnými rozhodnutími bylo povoleno užívání vždy konkrétní části rodinného domu a nikoliv samostatné stavby. Řečeno jinak, to, že je kolaudovaná část stavby ucelenou částí, která umožňuje samostatné užívání, neznamená, že předmětnými kolaudačními rozhodnutími došlo ke kolaudaci samostatných staveb. Z obsahu spisu pak vyplývá i to, že sporná garáž je součástí rodinného domu, resp. jednou z jeho tří částí. Argumentace žalobce, že obě části domu (jižní a severní část) byly od počátku vystavěny tak, aby do budoucna byla možnost obě stavby prohlásit za samostatné, nemá oporu ve správním spisu. Žadatelé po celou dobu řízení usilovali o povolení stavby jednoho rodinného domu (včetně přípojek inženýrských sítí), nikoliv domů dvou. Nad rámec uvedeného lze poznamenat, že oba žadatelé mohli svou žádost o společné územní a stavební povolení v průběhu řízení změnit, a docílit tak povolení stavby dvou samostatných rodinných domů, což se však nestalo.
50. Soud nepřisvědčil ani druhé části námitky, že rozdělení rodinného domu je možné bez nutnosti vypořádávat a rozdělovat samotnou garáž.
51. Garáž na pozemku parc. č. XC byla povolena a zkolaudována jako součást rodinného domu. Tuto skutečnost žalobce po celou dobu řízení věcně nerozporoval. Z obsahu správního spisu, jakož i z napadeného rozhodnutí plyne, že střecha garáže je z části zastavěna konstrukcemi v úrovni 2. NP a podkroví jižní části rodinného domu, jež se většinou nachází na pozemku parc. č. XB. Garáž je dále vetknuta v úrovni přízemí do

půdorysu části objektu, který se větší částí nachází na pozemku parc. č. XB. Tento objekt je ve 2. NP realizován částečně nad garáží. Zbývající část střechy garáže je povolena a užívána jako terasa pro severní část rodinného domu (na pozemku parc. č. XA) a je provozně propojena s podkrovím bytu, který se nachází v severní části rodinného domu.

52. Žalobce netvrdil, že by v průběhu let došlo k nějaké změně, pokud jde o kolaudovaný stav garáže, pouze poukazoval na to, že garáž je v evidenci katastru nemovitostí evidována v podílovém vlastnictví žalobce a osoby zúčastněné na řízení (podíly ve výši  $\frac{1}{2}$ ). Jak již soud konstatoval výše, pro řízení je relevantní to, jak byla garáž na pozemku parc. č. XC povolena a zkolaudována, nikoli to, jak je zapsána v katastru nemovitostí. Současně je třeba dodat, že z obsahu spisu, jakož i ze skutkových zjištění stavebního úřadu vyplývá, že garáž (míněno jako místnost) sice není provozně propojena s vedlejšími prostory rodinného domu, avšak se zbývajících částmi rodinného domu je propojena její střecha. Severní polovina střechy garáže je užívána jako terasa přístupná z bytu v severní části rodinného domu (parc. č. XA), jižní polovina střechy garáže je zastavěna prostorem, který je součástí bytu v jižní části (parc. č. XB) rodinného domu. Ani k tomuto skutkovému stavu žalobce nic nenamítal. Provozní propojení střechy garáže s ostatními částmi rodinného domu vylučuje, aby garáž mohla být samostatnou stavbou. Jedná se o funkční a stavebně neoddělitelné propojení s rodinným domem, resp. jeho oběma částmi, jež žalobce navrhuje od sebe oddělit. Jak přitom správně podotkl žalovaný, vetknutí garáže v úrovni 1. NP (přízemí) do severní části objektu brání vertikálnímu rozdělení rodinného domu v místě hranice mezi pozemky parc. č. XA a XB a především mezi pozemky parc. č. XB a XC, neboť hranice mezi jednotlivými částmi domu by musela procházet i nad stávajícím pozemkem parc. č. XC, avšak prostor garáže nelze takto rozdělit ohledem na ztrátu jejího funkčního využití, které spočívá v parkování dvou osobních automobilů v zakladači nad sebou. Z výše popsanych důvodů je tak třeba do posouzení možnosti reálného rozdělení rodinného domu zahrnout i předmětnou garáž, jelikož je součástí rodinného domu.
53. Ke druhému žalobnímu bodu soud v obecné rovině poznamenává, že uplatňování práva veřejného je zcela nezávislé na uplatňování práva soukromého. Pokud nejsou splněny zákonné předpoklady v oblasti veřejného práva, nelze tyto předpoklady, resp. podmínky (nedostatky) „dohánět“ soukromoprávní cestou. Předpokladem rozdělení rodinného domu je to, aby každý dům po rozdělení stávajícího rodinného domu byl uspořádán tak, aby mohl existovat samostatně a nezávisle na oddělené části domu zejména z hlediska provozního a požárně bezpečnostního.
54. Soud tedy nesouhlasí s tvrzením žalobce, že přesahy částí rodinného domu na odlišné pozemky představují pouze praktické otázky, jejichž řešení přísluší občanskoprávním normám. Tuto námitku žalobce uplatnil již v rámci svého odvolání a žalovaný se s ní náležitě vypořádal. Soud se se závěrem žalovaného plně ztotožňuje a v podrobnostech na něj odkazuje. Žalobce si je nepochybně vědom toho, že různé konstrukční části rodinného domu mají přesahovat na druhý z pozemků a že část terasy rodinného domu, která je přístupná z jedné části domu, se nachází fakticky nad budovou garáže. Ačkoli stavební předpisy nestanovují žádné požadavky na rozdělování objektů, je třeba si uvědomit, že právě předmětné přesahy jednotlivých konstrukčních částí domu znemožňují vertikální rozdělení objektu na dva samostatné domy. Konkrétně hřeben sedlové střechy severní části rodinného domu na pozemku parc. č. XA proniká do střešní roviny sedlové střechy jižní části rodinného domu nad pozemkem parc. č. XB ve vyšší úrovni. Nad pozemek parc. č. XA přesahuje volný okraj severní roviny sedlové střechy nad jižní částí rodinného domu

nad pozemkem parc. č. XB. Za dané situace tak nelze dosáhnout rozdělení rodinného domu tak, aby dva rodinné domy existovaly jak po stavebně konstrukční stránce, tak i po stránce provozní samostatně. Soud se v tomto směru se závěry stavebního úřadu, jakož i žalovaného ztotožňuje. Nemožnost rozdělení rodinného domu na dva samostatné rodinné domy soud shledává i v tom, že prostor garáže nelze rozdělit s ohledem na následnou ztrátu jejího funkčního využití, a dále pak ve skutečnosti, že střecha garáže – terasa je funkčně propojena s částí rodinného domu. Jak ostatně namítl sám žalobce, k vertikálnímu rozdělení garáže není možné přistoupit, jelikož auta parkují v garáži nad sebou a horizontální rozdělení zákon neumožňuje.

55. Námitky soustředěné pod prvním a druhým žalobním bodem tudíž nejsou důvodné.
56. Soud dále přistoupil k vypořádání námitek uvedených pod třetím až sedmým žalobním bodem. Jádrem zamítnutí žádosti žadatelů je skutkové zjištění o reálné nerozdělitelnosti rodinného domu na dva samostatné domy. Námitky soustředěné pod třetím až sedmým žalobním bodem se přitom týkají dílčích nedostatků, které žalovaný, resp. stavební úřad, detekovali v podkladech předložených žadateli, a představují tak pouze sekundární důvod pro zamítnutí žádosti.
57. Ve třetím žalobním bodě žalobce brojil proti závěrům žalovaného, že výkresy poskytnuté žadatelem vykazují nepřesnosti a žalovaný je přikládá k tíži žalobce.
58. Předně je třeba podotknout, že žalovaný nezpochybnil to, že dělicí „čára“ a budoucí hranice rozdělovaných domů má probíhat přímo na středu společné zdi mezi oběma částmi domu, a to ve všech podlažích (vertikálně). K uvedené žalobní námitce soud odkazuje na obsah napadeného rozhodnutí, kde žalovaný mimo jiné uvedl, že *„Za předpokladu, že navržené rozdělení domů má odpovídat pozemkům vyznačeným v katastrální mapě, pak je logické, že zákres hranice mezi objekty by měl na půdorysných výkresech korespondovat se zákresem hranic podle katastrální mapy, resp. geometrického plánu, přičemž tento zákres hranice mezi oddělovanými domy by měl být shodný ve všech podlažích rozdělovaného domu. V daném případě hranice naznačená v dokumentaci na výkresu 1. patra přerušovanou čarou nejenže v celé své délce nekoresponduje se zákresem hranice mezi pozemky na výkrese přízemí, a tedy i s katastrální mapou, ale navíc se v tomto podlaží v blíže neurčeném místě nosné zdi mezi rozdělovanými částmi domu zalamuje k jejímu vnějšímu líci. Předmětná nosná zeď by tedy měla být z části společná oběma částem domu a z části (zřejmě v prostoru nad střechou garáže) by měla být součástí jižní části domu. Z výše uvedeného je zřejmé, že stávající dům č. p. X v k. ú. X, jehož součástí je garáž, nelze minimálně z hlediska existujících zděných konstrukcí vertikálně rozdělit na dva samostatné domy tak, aby každá část byla na vlastním pozemku, přičemž stavba garáže by byla rovněž samostatnou stavbou na vlastním pozemku.“* Shora uvedené žalovaný rozvedl dále, kde uvedl, že *„K takto navrženému dělení je však třeba podotknout, že nejenže hranice mezi objekty je nad úrovní pozemku parc. č. XC vedena v jednotlivých podlažích rozdílně, takže domy nebudou odděleny vertikálně, ale není ani prokázáno, že naznačené hranice mezi objekty tak, jak jsou v dokumentaci z XII-2016 zakresleny, odpovídají skutečným hranicím mezi pozemky dle katastru nemovitostí.“* Žalovaný tedy uzavřel, že vertikální rozdělení rodinného domu v místě společné štitové zdi je neproveditelné, jelikož to znemožňuje konstrukční řešení obou domů. Hřeben střechy severní části rodinného domu je vetknut do střechy jižní části rodinného domu, která za rozhradou přesahuje nad severní část rodinného domu. Při vertikálním oddělovacím řezu by bylo zasaženo do konstrukcí střech jak jižní, tak severní části domu. Ze shora uvedeného tak nevyplývá, že by žalovaný přikládal k tíži žalobci to, že i dřívější geometrický plán může vykazovat určité

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

nepřesnosti. Odkazem na doložené výkresy či geometrický plán žalovaný jen demonstroval nemožnost reálné dělitelnosti rodinného domu. Soud tedy třetí žalobní námitku shledal rovněž nedůvodnou.

59. Pokud jde o šestý žalobní bod, soud do jisté míry souhlasí se žalobcem, že stavební zákon vyžaduje k odstranění stavby splnění poměrně striktních předpokladů. K odstranění stavby by nebylo možné přistoupit, pokud by to znamenalo ohrožení okolních budov. Současně soud doplňuje, že stavební zákon umožňuje odstranění i části stavby. Z tohoto důvodu soud nepovažuje argument stavebního úřadu a potažmo i žalovaného ohledně zřízení stavby za stěžejní. Podstatnou skutečností v daném případě je to, že provozní propojení střechy garáže s ostatními částmi rodinného domu vylučuje, aby garáž mohla být samostatnou stavbou, v důsledku čehož není možné rodinný dům rozdělit na dva samostatné rodinné domy. Předmětná garáž je součástí rodinného domu, jak již bylo zmíněno výše. Provozní propojení střechy garáže s ostatními částmi rodinného domu zcela vylučuje, aby garáž mohla být samostatnou stavbou, a v tomto důsledku pak není možné žádosti žadatelů vyhovět. V případě rozdělení stavby by nedošlo k funkčnímu oddělení dvou rodinných domů (viz výše). Úvahy žalovaného o (ne)možném odstranění jednoho či druhého rodinného domu soud považuje za předčasné, a tudíž nadbytečné, neboť řešení těchto otázek spadá do řízení o povolení odstranění stavby, nikoliv do řízení, v němž se posuzuje, zda lze rodinný dům reálně rozdělit na dva samostatné rodinné domy.
60. Ve čtvrtém žalobním bodě žalobce brojil proti postupu žalovaného ve vztahu k PBŘ, neboť nebyl v průběhu řízení vyzván k odstranění vytčených vad.
61. Ze spisu vyplývá, že žadatelé v řízení o žádosti předložili PBŘ zpracované v únoru 2022 Ing. R. K., autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb. Stavební úřad v odůvodnění prvoinstančního rozhodnutí poukázal na vady doloženého PBŘ. Následně pak žalovaný v napadeném rozhodnutí dospěl k závěru, že PBŘ vykazuje vytýkané vady. Stěžejním důvodem pro zamítnutí žádosti žadatelů však nebyly vytýkané vady PBŘ, nýbrž to, že stavebnětechnicky a hlavně funkčně jsou všechny tři části rodinného domu (včetně garáže) natolik propojené, že je nelze zcela oddělit. Vzhledem k tomu, že žádosti žadatelů nebylo možno vyhovět (viz vypořádání první a druhé žalobní námitky), bylo by v rozporu se zásadou hospodárnosti trvat na tom, aby stavební úřad žadatele vyzýval k odstranění zjištěných vad v PBŘ.
62. Shora uvedené obdobně platí i pro žalobcem uplatněné námitky soustředěné pod pátým a sedmým žalobním bodem.
63. Z obsahu spisu vyplývá, že stavební úřad vyzval žadatele výzvou ze dne 21. 1. 2022, aby svoji žádost doplnili o další podklady rozhodnutí. Současně v pěti bodech uvedl, že je třeba doplnit 1) dokumentaci s vyznačením stávajícího a nového způsobu užívání jednotlivých místností a prostor předmětného domu, ze které bude zřejmé, že dvě nově vzniklé stavby jsou stavebně technicky schopny samostatného užívání, splňují obecné požadavky na výstavbu stanovené PSP, včetně řešení dopravy v klidu, využití nezastavěných pozemků a zákresu do katastrální mapy, 2) PBŘ stavby zpracované oprávněnou osobou, 3) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou je stavba rodinného domu napojena, z nichž bude zřejmé, jak na ni mohou být po rozdělení domu napojeny i nově vzniklé samostatné stavby, 4) závazné stanovisko odboru dopravy a životního prostředí ÚMČP Praha 6 k rozdělení domu, 5) doklady o smluvním ošetření věcných břemen na společně užívané části nemovitosti.

64. V sedmém žalobním bodě žalobce ve vztahu k PSP nesouhlasil se závěry žalovaného ohledně parkování, požární bezpečnosti, hospodaření se srážkovými vodami, zjednodušené dokumentace (ne)řešící samostatný provoz RD, rozhrady a absence řešení přesahů staveb.
65. Pokud jde o dílčí námitku týkající se parkování, soud odkazuje na znění ustanovení § 33 odst. 2 PSP, z něhož jednoznačně plyne, že *mimo stavební pozemek, popřípadě mimo společně řešený celek lze stání umístit v případě, že se umísťuje jednotlivá stavba do stávající zástavby a vzhledem k místním podmínkám nelze stání zřídit na pozemku stavby; v takovém případě musí být stání umístěna v docházkové vzdálenosti do 300 m.* Z dikce ustanovení tak bezpochyby vyplývá, že tato úprava se váže pouze na umísťování jednotlivých staveb do stávající zástavby, nikoliv na stavby již umístěné. Z tohoto důvodu nelze v daném případě § 33 odst. 2 PSP aplikovat. Pokud jde o argumentaci týkající se existence parkovacích zón, ani tu soud neshledává opodstatněnou. I zde je třeba zdůraznit, že ze shora citovaného ustanovení lze jednoznačně dovodit úmysl zajistit parkování na konkrétním místě, resp. pozemku po dobu trvání předmětné stavby. Poukaz žalobce na parkování v již existujících modrých zónách požadavky citovaného ustanovení naplnit nemůže.
66. Ostatně, jak správně podotkl žalovaný na straně 22 napadeného rozhodnutí, i pokud by bylo možné dům rozdělit a stavbu garáže vyčlenit jako samostatnou na pozemku parc. č. XC, pak za situace, kdy je stání zajištěno ve dvougaráži (2 stání v zakladači nad sebou), před kterou je řešeno stání pro hosta, stání v garáži nesplňují § 33 odst. 6 PSP. V daném případě, byť se jedná o stání pro stavby individuálního bydlení, nejsou stání řešena pro každou stavbu samostatně na jejím pozemku. Pouze v takovém případě by se totiž výjimka, že stání musí být jednotlivě přístupná pro příjezd vozidel, uplatnila. Argumentace žalobce, že přístup k jednotlivým samostatně stojícím autům bude možný i přes to, že auto zaparkované hostem bude překážet, když bude stát před vjezdem do garáže, je zcela lichá až absurdní. Rovněž argumentace týkající se požadavku na provedení výpočtů kapacity parkování se soudu nejeví jako případná. Je to právě žalobce, kdo má zájem na rozdělení rodinného domu, a měl by tak odpovědně přistupovat k tomu, jaké podklady ke své žádosti předloží. Žalobce přitom doložil výkresovou část dokumentace zpracovanou v 12/2016 a část výkresové dokumentace skutečného stavu z 09/2004, 02/2000 a 10/2000. Z těchto dokumentů však nelze provést výpočet kapacity parkování dle § 32 PSP. Lapidárně řečeno, ze žalobcem předložených podkladů nelze určit, zda stávající počet stání (2 garážová a 1 návštěvnické) pro rodinný dům by i po rozdělení na dva samostatné rodinné domy splňoval požadavky ustanovení § 32 PSP, neboť pro výpočet kapacity parkování je třeba vycházet z HPP, přičemž pro výpočet parkovacích stání se užije hrubá podlažní plocha účelu užívání. Doložená výkresová část z 12/2016 vykazuje určité odchylky oproti doložené výkresové části skutečného stavu z 09/2004, 02/2000 a 10/2000, a to v kótách či dispozičním uspořádání. V nyní posuzované věci se nejedná o standardní objekt, u kterého by bylo možno bez dostatečného kótování přepočítat kapacitu parkování provést. Pokud by byl rodinný dům rozdělen na dva samostatné rodinné domy, pak musí podmínky stanovené PSP splňovat každý z těchto domů.
67. K požární bezpečnosti se žalovaný podrobně vyjádřil na straně 24 až 25 napadeného rozhodnutí a soud se s jeho argumentací ztotožňuje. Je zřejmé, že pokud má dojít k rozdělení rodinného domu, pak musejí všechny oddělené části domu splňovat požadavky na požární bezpečnost pro samostatný objekt.
68. Ze spisu vyplývá, že žadatelé v řízení o změně v užívání rodinného domu předložili PBŘ zpracované v únoru 2022 Ing. R. K., autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost

staveb. Stavební úřad v prvoinstančním rozhodnutí ke zpracovanému PBR uvedl, že z předložené zprávy není zcela zřejmé, jaká dokumentace byla ke zpracování předložena, a současně je koncipována tak, že i po rozdělení rodinného domu na dva samostatné domy tvoří jeden požární úsek (a to včetně garáže). Z uvedeného tak jasně vyplývá, že PBR neodpovídá tomu, čeho chtějí žadatelé dosáhnout. Stavební úřad dále poukázal na to, že v článku „zhodnocení technických a technologických zařízení stavby“ posuzuje zpracovatel zprávy jediný objekt. Vytápění je dle zpracovatele zajištěno napojením na rozvod z jednoho plynového kotle. Ze zprávy však není zřejmé, o vytápění kterého z nově zamýšlených rodinných domů se jedná. Stejně tak zpracovatel hodnotí komíny, kouřovody a odvětrání vždy pouze k jedinému objektu. Stavební úřad proto správně uzavřel, že předložená zpráva pro své vnitřní rozpory dostatečně neprokazuje splnění požadavků na požární bezpečnost ve smyslu § 39 odst. 1 písm. b) PSP. Řečeno jinak, z obsahu PBR není zřejmé, jakou projektovou dokumentaci zpracovatel posuzuje a jaký charakter objektu je posuzován, neboť objekt je buď označen jako rodinný dům s objektem garáže, nebo na jiném místě jako budova se dvěma obytnými buňkami, kde požární úsek tvoří celý objekt rodinného domu včetně garáže, popřípadě jako dva samostatné rodinné domy. Soud k této dílčí žalobní námitce podotýká, že je nepochybně právem stavebního úřadu či žalovaného, aby vady zjištěné v předloženém PBR vytkl. Stavební úřad konstatoval, že předložené PBR nemá vypovídající hodnotu, neboť neobsahuje posouzení dvou samostatných rodinných domů. V tomto směru soud nechápe argumentaci stran vyvracení závěrů jinými důkazy či znaleckým posudkem, pakliže předložené PBR je u k nyní posuzované věci bezobsažné a neodpovídá na otázky vztahující se k podané žádosti.

69. K argumentaci žalobce stran hospodaření se srážkovými vodami soud poznamenává, že ačkoli rodinný dům nyní splňuje § 38 PSP, automaticky to neznamená, že požadavky uvedené v § 38 PSP budou naplňovat i dva samostatné rodinné domy vzniklé po jeho rozdělení. V tomto směru soud odkazuje na podrobné vypořádání totožné odvolací námitky na straně 22 až 23 napadeného rozhodnutí, neboť argumentaci žalovaného soud shledává správnou a plně se s ní ztotožňuje. V předložené dokumentaci není doloženo technické řešení omezení odtoku srážkových vod do jednotné nebo oddílné srážkové kanalizace. Dále z obsahu vyjádření PVS plyne požadavek, aby množství odtoku srážkových vod z pozemku bylo v souladu s § 38 odst. 2 PSP, přičemž naplnění požadavku § 38 PSP by znamenalo rozvody dešťové vody od stávajícího systému kanalizace odpojit, vybudovat retenční nádrž nebo retenční potrubí pro regulované odvádění dešťové vody tak, aby odtok dešťové vody byl snížen na max. 10 l/s z hektaru plochy pozemku a potrubí následně z tohoto retenčního zařízení zaústit do jednotné kanalizace. Z výše uvedeného je tedy zjevné, že byt stávající rodinný dům splňuje § 38 PSP, v případě rozdělení rodinného domu na dva samostatné rodinné domy by požadavek citovaného ustanovení za stávajících okolností nebyl naplněn.
70. Poukaz žalobce na vyhlášku č. 501/2006 Sb., soud považuje za nepřipadný, neboť rodinný dům se nachází na území hlavního města Prahy. Pro stručnost lze odkázat na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 16. 3. 2017, č. j. 6 A 142/2015-51, v němž soud dospěl k následujícímu závěru: *„Pokud žalobkyně uvádí, že správní úřady nepostupovaly podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., pak je nutné uvést, že podle názoru soudu stavební zákon jednoznačně stanoví v ust. § 194 písm. e) zákonnou kompetenci hlavního města Prahy nařízením stanovit požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, čímž je územní platnost obecných požadavků na výstavbu, které vydává ministerstvo právním*

*předpisem podle ust. § 194 písm. a) stavebního zákona, z území hlavního města Prahy vyloučena. Tím, že zákonodárce hlavnímu městu Praze v právní normě umožnil příslušnou materii upravit nařízením vydaným v přenesené působnosti, tak zároveň omezil územní platnost právního předpisu ministerstva. Skutečnost, že ministerstvo v tomto svém právním předpise tuto okolnost již nezmínilo, je tak podle názoru soudu nepodstatná, neboť územní omezení tohoto předpisu provedl sám zákonodárce právní normou vyšší právní síly, a to stavebním zákonem.“ Pokud tedy stavební úřad, jakož i žalovaný posuzovali soulad navrhovaného záměru (žádosti) podle PSP a vyhlášku č. 501/2006 Sb., neaplikovali, a to ani subsidiárně, postupovali zcela správně.*

71. Žalobce nesouhlasil ani se závěrem žalovaného týkajícím se projektové dokumentace. Tuto odvolací námitku žalovaný vypořádal na stranách 4 až 7 a 9 napadeného rozhodnutí. Žalovaný dospěl k závěru, že žadateli předložená projektová dokumentace je natolik zjednodušená, že je v podstatě nicneříkající, přičemž i výkresová dokumentace vykazovala nedostatky. Porovnáním podkladů, které žadatelé předložili v řízení, lze skutečně zjistit rozdíly, které by bylo možné odstranit provedením kontrolní prohlídky, aby bylo postaveno na jisto, zda se jedná o vadu zákresu v dokumentaci nebo o zákres skutečného stavu. Pokud však žalovaný či správní úřad nepřistoupili k provedení prohlídky, soud v tom nespatřuje vadu, která by zakládala důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí. Postavením na jisto této sporné skutečnosti by totiž nedošlo ke změně závěru o nemožnosti rozdělit rodinný dům tak, jak bylo žadateli navrhováno. K uvedenému pak soud odkazuje na vypořádání námitek výše a na odůvodnění napadeného rozhodnutí, v němž žalovaný mimo jiné uvedl: *„Na výkresech nejsou vyznačeny účely užívání jednotlivých místností, jejich základní půdorysné kóty, umístění komínů, instalačních jader. Zcela chybí situace na podkladě katastrální mapy se zákresem přípojek inženýrských sítí, na které je dům napojen, umístění vodoměrné šachty, kanalizační šachty, přípojkové skříně elektriny, příp. plynu, dále vnitřních rozvodů inženýrských sítí, technická zpráva s uvedením informací o napojení na inženýrské sítě, způsobu likvidace dešťové vody, způsobu vytápění, zákres komínů a větracích šachet. Předložené výkresy neobsahují žádnou legendu ani zákres na podkladě katastrální mapy.“* Dle názoru soudu je nepochybné, že v řízení nebyla předložena dostatečně vypovídající dokumentace o stávajícím stavu rodinného domu. To však nic nemění na tom, že ani perfektně zpracovaná projektová dokumentace by v nyní projednávané věci nevedla k vyhovění žádosti žadatelů.
72. K problematice přesahů soud předně odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2002, zn. 22 Cdo 1465/2000, z něhož vyplývá, že *„Dokud není stavba reálně rozdělena, lze platně učinit předmětem převodu buď celou věc, nebo její ideální díl. Pokud má být např. převedena reálná část stavby, musí jít o takovou její část, která má již právně povahu samostatné věci. Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže vzniknou na základě stavebních úprav učiněných podle stavebních předpisů samostatné věci. Přitom k reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí nestačí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem (rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 20.12.1985, sp. zn. 3 Cz 43/85, publikovaný v Bulletinu Nejvyššího soudu ČSR č. 1/1987). Stavbu lze reálně dělit jen vertikálně (srov. například R 285/47 Sbírky rozhodnutí československých soudů).“* Jak už soud uvedl výše, předmětný rodinný dům nelze rozdělit zejména proto, že střecha garáže na pozemku parc. č. XC, která byla povolena a je zkolaudována jako součást rodinného domu, je z části zastavěna konstrukcemi v úrovni 2. NP a v podkroví jižní části rodinného domu, která se většinově nachází na pozemku parc. č. XB. Garáž je vetknuta v úrovni přízemí do půdorysu části objektu, který se větší částí nachází na pozemku parc. č. XB. Tento

objekt je ve 2. NP realizován částečně nad garáží. Zbývající část střechy garáže je povolena a užívána jako terasa pro severní část rodinného domu, a z tohoto důvodu je provozně propojena s podkrovím bytu, který se nachází v severní části rodinného domu. Provozní propojení střechy a prostor nad střechou garáže s ostatními částmi rodinného domu jednoznačně svědčí o tom, že garáž je součástí rodinného domu, a v tomto důsledku tak brání reálnému rozdělení rodinného domu na dva samostatné rodinné domy.

73. Jak už soud zmínil výše, uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Poukaz žalobce na možné vypořádání existujících přesahů (které žalobce v žalobě ani nespороval) soukromoprávní – občanskoprávní cestou soud v předmětném řízení nepovažuje za přílehu a relevantní argumentaci. Smyslem a účelem reálné dělitelnosti, resp. reálného rozdělení rodinného domu je, aby dva nově vzniknuvší rodinné domy byly na sobě vzájemně nezávislé. Dva rodinné domy by tak měly být napojeny samostatně na inženýrské sítě, měly by mít zajištěn samostatný zdroj vytápění a ohřevu teplé vody, měly by mít vyřešenou dopravu v klidu a likvidaci dešťové vody na vlastních pozemcích. Každá z oddělovaných částí by zároveň měla splňovat požadavky požární ochrany staveb. Vzhledem k tomu, že v řízení bylo prokázáno, že reálné rozdělení předmětného rodinného domu není možné převážně v důsledku funkčního propojení jednotlivých částí rodinného domu, nebylo možné žádosti žadatelů vyhovět.

#### *VII. Závěr a náklady řízení*

74. Soud tedy neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl. Za splnění podmínek zakotvených v § 51 odst. 1 s. ř. s. tak učinil bez nařízení jednání.
75. Výrok o nákladech řízení má oporu v ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobce nebyl ve věci úspěšný a procesně úspěšnému žalovanému žádné důvodně vynaložené náklady v řízení nevznikly.
76. Soud neuložil osobě zúčastněné na řízení žádnou povinnost a neshledal ani důvody hodné zvláštního zřetele, pro které by jí mohl přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Proto ve třetím výroku tohoto rozsudku v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s. rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

#### **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. 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](http://www.nssoud.cz).

Praha 30. května 2024

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.

Mgr. Martin Kříž v. r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje I. V.