



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Michaely Bejčkové a soudců Faisala Husseiniho a Ondřeje Mrákoty ve věci žalobkyně: **STROJE SVOBODA s. r. o.**, Svitavská 2397, Blansko, zastoupené advokátem JUDr. Lukášem Klicperou, Uruguayská 17, Praha 2, proti žalovanému: **Městský úřad Adamov**, Pod Horkou 2, Adamov, zastoupenému advokátem JUDr. Michalem Skoumalem, Drobného 34, Brno, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **MOREFREE s. r. o.**, Lidická 19, Brno, proti kolaudačnímu souhlasu ze dne 8. 10. 2021, čj. MěÚ/2878/21/SÚ, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 29. 6. 2023, čj. 31 A 142/2021 - 129,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

[1] Ve věci jde o stavbu víceúčelové budovy s mnoha bytovými jednotkami. Žalobkyně (sousedka budovy) usiluje o zrušení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby. Neúspěšně: namítání skutečností, o kterých věděla už ve společném řízení o umístění a povolení stavby, jí nemůže prospět.

1. Popis věci

[2] Žalobkyně vlastní pozemek, jehož součástí je jednopodlažní průmyslový objekt (hala). Na sousedním pozemku byl mnohopodlažní dům, který těsně přisedal k průmyslovému objektu stěžovatelky a nebyl plně využíván. Osoba zúčastněná na řízení – developerská společnost – přebudovala dům na víceúčelovou budovu s desítkami bytových jednotek. Společné územní rozhodnutí a stavební povolení vydal Městský úřad Adamov v září 2019, odvolací řízení se nevedlo.

[3] V říjnu 2021 městský úřad vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby (víceúčelové budovy). Mimo jiné v něm uvedl, že záznamem do spisu odsouhlasil rozdělení velkometrážních bytů ve vyšších podlažích na vícero menších jednotek a dále souhlasil se zvýšením počtu parkovacích míst.

[4] Žalobkyně napadla kolaudační souhlas žalobou. Bránila se zejména proti zmnožení parkovacích míst, a tedy i dopravní zátěže v okolí bytového domu, a proti tomu, že zateplení domu (fasáda) zasahuje nad její halu, a to dokonce tak, že do sebe v dotčeném místě pohlcuje atiku haly. Krajský soud v Brně žalobu zamítl.

[5] Proti rozsudku krajského soudu podala žalobkyně (*stěžovatelka*) kasační stížnost.

2. Kasační řízení

[6] Stěžovatelka tvrdí, že stavba nebyla provedena ve shodě s povolením. Z projektové dokumentace ani povolení nevyplývalo, že víceúčelová budova bude přesahovat nad halu stěžovatelky. Stěžovatelčin pozemek není ve společném (územním a stavebním) rozhodnutí zmíněn, stěžovatelka nesouhlasila s umístěním stavby na svém pozemku. Krajský soud nemá pravdu v tom, že se stěžovatelka měla proti přesahu stavby nad svou halu bránit dříve. Stěžovatelka to udělat nemohla, protože se o tom, že stavba přesahuje, dozvěděla až na základě jejího provedení. Přesah stavby na sousední pozemek je přitom v rozporu s obecnými požadavky na využívání území stanovenými vyhláškou (č. 501/2006 Sb.).

[7] Krajský soud nemá podle stěžovatelky pravdu ani v tom, že stěžovatelku nemůže nijak neblaze ovlivnit zvýšení počtu potřebných parkovacích míst. Za situace, kdy jsou některá místa zajištěna jen smlouvou o budoucí smlouvě o výpůjčce, hrozí, že nakonec zajištěna nebudou a zaparkovaná vozidla budou bránit volnému průjezdu ke stěžovatelčině nemovitosti. Zvýšení počtu parkovacích míst navíc nemohlo být schváleno při kontrolní prohlídce stavby, protože se negativně dotýká podmínek společného rozhodnutí.

[8] Stěžovatelka závěrem upozorňuje, že kolaudační souhlas ani nebyl vydán do 15 dnů od konání kontrolní prohlídky. Za takové situace podle ní mělo být zahájeno řádné kolaudační řízení.

[9] Městský úřad Adamov ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že zateplení budovy v tloušťce 15 cm bylo povoleno a stěžovatelka proti zateplení až doposud nic nenamítala. Přitom bylo (vzhledem k těsnému přisedání zateplované budovy a stěžovatelčiny haly) zřejmé, že zateplení mírně přesáhne nad stěžovatelčin pozemek. Tento (stěžovatelčin) pozemek je navíc v celé ploše už zastavěn, přesah fasády na jeho zastavitelnost tedy nemá vliv.

pokračování

Co se týče dopravy týkající se víceúčelového objektu, ta (vzhledem k prostorovému uspořádání) nutně nebude směřována kolem stěžovatelčiny haly. Příjezd těžších a rozměrnějších vozidel ke stěžovatelčině hale je navíc umožněn cestou, která kolem víceúčelové budovy neprochází.

[10] V reakci na vyjádření městského úřadu stěžovatelka zopakovala své kasační námitky a zdůraznila, že stávající zastavěnost pozemku nedává třetím osobám právo ho dále zastavovat. Tvrdila také, že městským úřadem zmiňovaná alternativní cesta k její hale je součástí soukromého pozemku, a nemůže tedy nahradit veřejně přístupnou komunikaci. Městský úřad a stěžovatelka se ohledně výše shrnutých tvrzení přely ještě v dalších podáních.

3. Právní hodnocení

[11] Kasační stížnost není důvodná.

[12] Ve stavebním povolení může stavební úřad stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu (§ 115 odst. 1 „starého“ stavebního zákona, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který platil do 31. 12. 2023). Stavební úřad v reakci na žádost stavebníka o kolaudační souhlas stanoví termín kontrolní prohlídky stavby; při prohlídce pak projedná nepodstatné odchylky skutečného provedení stavby od ověřené (projektové) dokumentace a vyhodnotí, zda je možné vydat souhlas s užíváním stavby k určitému účelu (§ 122 odst. 2 starého stavebního zákona). Nepodstatnými odchylkami, které lze projednat při kontrolní prohlídce (tj. u nichž není třeba žádat o povolení změny stavby před dokončením podle § 118 odst. 3 starého stavebního zákona), jsou odchylky, které nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahují do nosných konstrukcí stavby, nemění vzhled stavby ani způsob jejího užívání, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a svým provedením nemohou negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby. Takové odchylky může stavební úřad při kontrolní prohlídce projednat, jen pokud se nedotýkají práv ostatních účastníků stavebního řízení, podmínek územního rozhodnutí, případně veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy (§ 118 odst. 7 starého stavebního zákona).

[13] Stavební úřad vydá kolaudační souhlas (neprovádí kolaudační řízení), pokud je (1) žádost o kolaudační souhlas úplná a (2) dokončená stavba je v souladu (2.1) s povolením stavby a (2.2) dokumentací nebo ověřenou projektovou dokumentací, (2.3) se stanovisky nebo závaznými stanovisky, (2.4) popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, (3) jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu a (4) skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat (4.1) život a veřejné zdraví, (4.2) život nebo zdraví zvířat, (4.3) bezpečnost anebo (4.4) životní prostředí. Kolaudační souhlas je dokladem o povoleném účelu užívání stavby (§ 122 odst. 3 starého stavebního zákona).

[14] Kolaudační souhlas je rozhodnutím správního orgánu, lze se proti němu bránit žalobou podle § 65 a násl. s. ř. s. (usnesení rozšířeného senátu ze dne 17. 9. 2019, čj. 1 As 436/2017-43, č. 3931/2019 Sb. NSS, bod 33). Soud žalobě nemůže vyhovět, pokud ten, kdo ji podal, nebyl kolaudačním souhlasem zkrácen na svých právech. Žalobě dále nelze vyhovět, pokud ve skutečnosti napadá předchozí společné rozhodnutí o povolení a umístění stavby; to je totiž třeba považovat za zákonné, nebylo-li zrušeno (usnesení rozšířeného senátu ze dne 22. 10. 2019, čj. 6 As 211/2017 - 88, č. 3948/2019 Sb. NSS, bod 37; rozsudek NSS

ze dne 28. 4. 2023, čj. 10 As 199/2021 - 88, bod 22). Naopak prostý soulad stavby se společným rozhodnutím, které jí umístilo a povolilo, k vydání kolaudačního souhlasu nestačí. Navzdory tomuto souladu nelze kolaudační souhlas vydat, pokud stavba (její užívání) zjevně ohrožuje třeba veřejné zdraví nebo životní prostředí (rozsudek NSS ze dne 14. 3. 2023, čj. 10 As 102/2021 - 35, bod 16).

[15] Stěžovatelka v první řadě tvrdí, že pro vydání kolaudačního souhlasu nebyly splněny podmínky 2.1 a 2.2 (viz bod [13]) – dokončená stavba nebyla v souladu s povolením a projektovou dokumentací, protože zateplení budovy přesahovalo nad stěžovatelčinu halu. Jelikož tento přesah nebyl v plánu (není zřejmý z povolení ani dokumentace), stěžovatelka se proti němu nemohla bránit ve společném řízení o umístění a povolení stavby.

[16] Krajský soud stěžovatelce vysvětlil, že stavba sice přesahuje nad její pozemek, ovšem bránit se proti tomu měla stěžovatelka už ve společném řízení o umístění a povolení stavby. Z projektové dokumentace (slovního popisu a některých výkresů) totiž bylo zřejmé, že původní (přestavovaný) objekt se bude zateplovat; vzhledem k jeho původnímu těsnému přisedání ke stěžovatelčině hale tak bylo třeba očekávat, že zateplení přesáhne nad halu (body 12 až 19 napadeného rozsudku).

[17] NSS s krajským soudem souhlasí. Stěžovatelka se proti tomu, že zateplení (fasáda) domu zasahuje nad její halu, brání pozdě. NSS si ve správním spisu ověřil, že zvětšení objemu původního objektu v důsledku jeho zateplení bylo v plánu (části B.2.2 a B.2.6 souhrnné technické zprávy) a přesah zateplení nad stěžovatelčinu halu byl graficky znázorněn (výkres Svislý řez A-A). K nedorozumění mohlo dojít proto, že výška stěžovatelčiny haly sahá do půlky 3NP, na jeho půdorysu tedy zateplení ještě není vidět; na půdorysu 4NP pak už není vidět stěžovatelčina hala. Závěr krajského soudu je však správný: stěžovatelka se žalobou napadající kolaudační souhlas nemohla bránit proti skutečnostem, které mohla namítat už ve společném řízení. K tomu NSS ještě jen poznamenává, že odvolání proti společnému rozhodnutí vzala stěžovatelka zpět.

[18] Stěžovatelka dále tvrdí, že před dokončením stavby došlo k její změně; ta spočívala ve zmnožení bytových jednotek, a tedy i potřebných parkovacích míst. Tuto změnu nelze považovat za nepodstatnou odchylku, kterou by stačilo projednat při vydávání kolaudačního souhlasu: změna naopak mohla být povolena jen formálnějším postupem. Tento postup neproběhl a změna povolena nebyla, stavba tedy měla být v souladu s původním rozhodnutím a dokumentací. To se nestalo, proto neměl být vydán kolaudační souhlas.

[19] Krajský soud stěžovatelce vysvětlil, že zmnožením parkovacích míst nemůže být dotčena na svých právech. Původně bylo plánováno 105 parkovacích míst, vybudováno bylo 108 míst (norma jich vyžaduje 106). Zhuštění dopravy o zanedbatelné procento stěžovatelka nemůže ani postřehnout. Za rozpor se stavebním povolením nelze považovat to, že stavebník zajistil větší než ve společném povolení požadované nejmenší množství parkovacích míst (body 20 až 28 napadeného rozsudku).

[20] NSS souhlasí i s těmito závěry krajského soudu. Stěžovatelka v žalobě i kasační stížnosti uváděla, že zmnožení parkovacích míst ohrozí dostupnost její nemovitosti. Takový důsledek si jistě lze představit, ovšem stěžuje za situace, kdy jsou přidána tři parkovací místa

pokračování

k plánovaným sto pěti. Stěžovatelce se nepodařilo objasnit, jak právě tato tři nová parkovací místa (respektive potřeba jejich zajištění) ohrozí dostupnost její nemovitosti.

[21] Stěžovatelka konečně namítala, že kolaudační souhlas nebyl vydán do 15 dnů od konání kontrolní prohlídky. Ovšem namítala to teprve v kasačním řízení; v řízení před krajským soudem tuto námitku nevznesla. Touto nepřipustnou námitkou (§ 104 odst. 4 s. ř. s.) se tedy NSS nebude zabývat.

4. Závěr a náklady řízení

[22] NSS shrnuje, že stěžovatelčiny kasační námitky jsou nedůvodné. Krajský soud při vypořádání žalobních bodů postupoval v souladu s právními předpisy a ve shodě se související judikaturou. Stěžovatelka se svými námitkami neuspěla, a NSS proto její kasační stížnost zamítl.

[23] Neúspěšná stěžovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Městský úřad, který se nechal zastupovat advokátem, nemá právo na náhradu nákladů, protože ty nelze považovat za účelně vynaložené; spor o kolaudační souhlas spadá do jeho běžné činnosti (rozsudek NSS ze dne 23. 1. 2020, čj. 2 As 1/2019 - 58, č. 3971/2020 Sb. NSS, bod 16 a judikatura tam citovaná). Osoba zúčastněná na řízení by měla právo na náhradu jen těch nákladů řízení, které by jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti uložené soudem; to ale v této věci nenastalo.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 29. července 2024

Michaela Bejčková
předsedkyně senátu