



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D., a Mgr. Filipa Skřivana v právní věci

žalobce: **statutární město Brno, městská část Brno-Maloměřice a Obřany**
sídlem Selská 32/66, Brno

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Dominikánské nám. 1, Brno

za účasti: **I. MITEKO Stavby s.r.o.**
sídlem Botanická 605/19, Brno
zastoupena Mgr. Hanou Krutilovou, advokátkou
sídlem Všetického 615/5, Brno

II. CETIN a.s.
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha

III. EG.D, a.s.
sídlem Lidická 1873/36, Brno

IV. Dopravní podnik města Brna, a.s.
sídlem Hlinky 64/151, Brno

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31.5.2022, č.j. MMB/0306064/2022, sp. zn. OUSR/MMB/0171599/2022,

takto:

- I. Rozhodnutí Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení, ze dne 31.5.2022, č.j. MMB/0306064/2022, sp. zn. OUSR/MMB/0171599/2022, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 3 000 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce brojí proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31.5.2022, č.j. MMB/0306064/2022, sp. zn. OUSR/MMB/0171599/2022, kterým žalovaný zamítl jeho odvolání a potvrdil rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 21.1.2022, č.j. McBMOB/01349/22, sp. zn. STU/06096/20/ULB, kterým stavební úřad dle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), a §13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, povolil stavbu nazvanou „Nástavba domu Obřanská 41, Brno“ spočívající ve změně dokončené stavby rodinného domu Obřanská č.p. 609/41 nástavbou, čímž vznikne bytový dům o 14 bytových jednotkách (a 4 nadzemních podlažích) na pozemku parc. č. X v katastrálním území M., obci B.

I. Shrnutí žalobní argumentace

2. Žalobce poukazuje na rozpor stavebního záměru s Územním plánem města Brna. Pokud by stavebník standardním postupem podal stavebnímu úřadu žádost o odstranění jednopodlažního rodinného domu s jednou bytovou jednotkou a následně podal žádost o vydání stavebního povolení na identickou novou stavbu bytového domu (o 14 bytových jednotkách na celkem 4 bytových podlažích), pak tuto žádost stavební úřad zamítne pro rozpor s platným Územním plánem města Brna. Stavebník podle žalobce žádostí o povolení změny dokončené stavby mění způsob využití stavby rodinného domu; takovou změnou dochází k porušení požadavku na „zachování charakteru stávajících staveb“ a stavba je tak rovněž v rozporu s § 126 odst. 3 a 4 stavebního zákona.
3. Žalobce dále podrobnou argumentací dovozuje nepřezkoumatelné, nezákonné a neodůvodněné udělení výjimky dle § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), poukazuje přitom i na možné zneužití této výjimky z povinnosti stavebníka zajistit normový počet parkovacích stání na pozemku stavby. Důvody udělení výjimky žalovaný blíže nespecifikuje, neuvádí, zda jde o územně technické důvody nebo stavebně technické důvody nebo o kombinaci těchto důvodů. Žalobce dále odkazuje na str. 30 technické zprávy, podle níž odpovídá předmětné stavbě celkový počet parkovacích stání 11, a nikoli 8, jak uvádí žalovaný Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

v napadeném rozhodnutí. Žalovaný se nezabýval tím, zda v daném případě nastala skutečně objektivní nemožnost zajistit parkovací stání, či zda je tato nemožnost dána ryze ekonomickými důvody (tu žalobce odkazuje na stavebně složitější řešení v podobě podzemního stání s vjezdem z ul. Selská). Správní orgány se nezabývaly ani tím, zda stavebník doložil platné užívací tituly k provozování parkovacích stání na cizím pozemku, stejně jako splněním povinnosti stavebníka podle § 21 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v minimální formě, tj. doložením nájemní smlouvy na zajištění normového počtu parkovacích stání dle technické normy ČSN 73 6110. Žalovaný měl rovněž podle žalobce odůvodnit technickou splnitelnost zajištění parkovacích stání v docházkové vzdálenosti delší než vyhláškou stanovených 300 m.

4. Žalobce dále poukazuje na odlišnou rozhodovací praxi, pokud jde o zajištění potřebného počtu parkovacích míst (rozhodnutí žalovaného ze dne 3.9.2020, č.j. MMB/0365466/2020, sp. zn. OUSR/MMB/0275327/2020, v řízení, jehož byl žalobce také účastníkem); v tomto případě šlo o zamítnutí žádosti stavebníka o povolení stavby „Stavební úpravy – objekt pro bydlení, Obránská 167, za účelem zvýšení počtu bytových jednotek“ na pozemku parc. č. X, katastrální území M., B.
5. Žalovaný tak podle žalobce rozhodl v rozporu se zásadou materiální pravdy ve smyslu § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, neboť nezjistil stav věci, o němž jsou důvodné pochybnosti.
6. Žalobce rovněž odkázal na závěry rozsudků Nejvyššího správního soudu ze dne 28.1.2009, č.j. 8 As 31/2007-165, a ze dne 12.3.2014, č.j. 6 As 120/2013-41, které podle něj dopadají na posuzovanou situaci.
7. Žalobce navrhl, aby zdejší soud napadené rozhodnutí i jemu předcházející prvostupňové rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Na svém procesním postoji žalobce setrval v podané replice, jakož i v doplnění žaloby, a poté celou dobu řízení před zdejším soudem.

II. Shrnutí procesního stanoviska žalovaného

8. Žalovaný nesouhlasí se žalobou, věcně setrvává na závěrech obsažených v napadeném rozhodnutí a navrhuje, aby zdejší soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.
9. Žalovaný k aplikaci § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. uvádí, že každá stavba je v tomto ohledu posuzována individuálně; v kontextu předložené projektové dokumentace stavby a navrženého záměru je třeba vyhodnotit, zda místo a technický stav stavby umožňuje realizaci parkovacích stání. Odkaz žalobce na stavbu Obránská 167, Brno, není přílehlavý, neboť u této stavby bylo jednak prvostupňové rozhodnutí nepřezkoumatelné a žalovaný rovněž upozornil stavebníka, že nedostatečně odůvodnil technické důvody pro nemožnost realizovat parkování v přízemí představovaného domu. Pokud jde o tvrzení, že se žalovaný nevypořádal s náhradním řešením povinnosti zřízení parkovacích stání formou nájemní smlouvy, pak, jak plyne z napadeného rozhodnutí, vlastníci nemovitostí, které by umožňovaly parkování v docházkové vzdálenosti, takové řešení odmítli. Žalovaný rovněž nesouhlasí ani s tím, že pro kolaudaci stavby je třeba zajistit zabezpečení parkovacích stání formou nájemní smlouvy. Stavebníkem předložený výpočet parkovacích míst koresponduje s technickou normou a žalovaný jej považuje za správný.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

10. Rovněž žalovaný setrval na svém procesním stanovisku po celou dobu řízení před zdejšímu soudem.

III. Vyjádření osoby zúčastněné na řízení I.

11. Osoba zúčastněná na řízení I. (dále též „stavebník“) navrhuje zamítnutí žaloby a uvádí, že byty, jež mají v domě vzniknout, jsou cíleny na mladé lidi, případně osamělé osoby, studenty či zahraniční pracovníky. U těchto osob tak lze předpokládat, že nebudou vlastníky či uživateli aut, tím méně dvou připadajících na jeden byt, jak dovozuje žalobce. Dům se nachází u zastávky tramvaje, v docházkové vzdálenosti lze parkovat buď u obchodu Billa či na jiných veřejných parkovacích plochách. Osoba zúčastněná na řízení rovněž odkazuje na možnost pronájmu parkovacích míst v areálu Teplárny Brno a.s., a rovněž poukazuje na opožděné rozšíření žalobních bodů v podání žalobce ze dne 24.7.2023.
12. Zbývající osoby zúčastněné na řízení se k věci nevyjádřily.

IV. Posouzení věci

13. Žaloba byla podána včas (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, dále jen „s.ř.s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s.ř.s.), žaloba je přípustná (§ 65, § 68 a § 70 s.ř.s.).
14. Zdejší soud napadené rozhodnutí přezkoumával v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s.ř.s.) podle skutkového a právního stavu ke dni rozhodnutí žalovaného (§ 75 odst. 1 s.ř.s.) a dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) s.ř.s. nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.
15. Pokud jde o poukaz žalobce na rozpor stavebního záměru s požadavky platného územního plánu, resp. jejich obcházení, tak této argumentaci, jež byla uplatněna již ve včas podané žalobě, zdejší soud přisvědčit nemůže. Zároveň k tomu poznamenává, že z procesního hlediska je třeba rozlišovat rozšíření (§ 71 odst. 2/s.ř.s.) a rozvinutí žalobních bodů. Argumentace žalobce uplatněná dne 24.7.2023 (obsahující odkaz na judikaturu Nejvyššího správního soudu) představuje rozvinutí včas uplatněných žalobních bodů, nikoli nový žalobní bod, jak namítá osoba zúčastněná na řízení ve svém procesní stanovisku (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.8.2010, č.j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS).
16. Podle § 2 odst. 5 stavebního zákona je změnou stavby a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje, b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.
17. Předně je třeba odkázat na obsah správního spisu, jehož součástí je kladné závazné stanovisko Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje, ze dne 22.6.2020, č.j. MMB/0258897/2020/SiZ, podle něhož je uvedený záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný. Podstatné je, zda se v předmětné věci jedná o stavbu novou, nebo jde o změnu stavby; a o jakou stavbu jde, plyne z popisu uvedeného v technické zprávě: „*Nástavba je řešena nad uliční částí domu. Podzemní podlaží zůstává zachováno, včetně stropní konstrukce. Dispozičními úpravami v 1.PP vznikne technické zázemí domu. V 1.NP budou provedeny stavební úpravy. Budou zachovány obvodové a střední nosné stěny, stropní konstrukce*“

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

nad 1.NP a z větší části také dispoziční řešení. Garáž pro osobní vozidlo se nemění. Umístění schodiště v dispozici bude stávající, konstrukce schodiště bude upravena na dvouramenné. Vstup do domu z ulice i ze dvora zůstává zachován. V 1.NP bude zachován stávající byt 1+kk, byt 1+1 bude stavebními úpravami rozdělen na dva byty 1+kk. Ve 2.NP budou rovněž zachovány stávající nosné stěny a štíty. Stavebními úpravami a dostavbou podlaží v ploše stávající půdy vzniknou čtyři byty 1+kk. Nástavbou plnohodnotného 3.NP vzniknou čtyři byty 1+kk. V ustupujícím 4.NP je navržený jeden byt 2+kk a dva byty 1+kk...Dvorní část domu je určena ke zbourání.“ (část B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího užívání, Řešení nástavby domu, str. 14, 15). Z citované části technické zprávy tedy plyne, že jde o změnu stavby ve formě nástavby, a to přesto, že jde nepochybně o významnou změnu stavby a mění se i její funkční účel. Odkazoval-li žalobce na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28.1.2009, č.j. 8 As 31/2007-165, č. 2722/2012 Sb. NSS, a ze dne 12.3.2014, č.j. 6 As 120/2013-41, pak jejich závěry, s ohledem na odlišný skutkový stav, plně na nyní posuzovanou věc nedopadají, neboť se týkají situace, kdy došlo k odstranění stavby až po úroveň základů a následné realizaci nové stavby, v případě věci sp. zn. 8 As 31/2007 s využitím několika fragmentů stavby původní; zde také Nejvyšší správní soud konstatoval: „[n]ení-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemní podlaží (typicky při úplné destrukci obvodových zdí) je nepochybné, že původní stavba zanikla ...“ Tak tomu v nyní posuzované věci s ohledem na výše citovanou technickou zprávu není, neboť zůstávají zachovány nosné stěny, stropní konstrukce nad 1.NP a z větší části také dispoziční řešení. Stejně tak se nemění garáž pro osobní vozidlo a vstup do domu z ulice i ze dvora. Tyto parametry stavby je pak stavebník povinen dodržet a stavbu realizovat v souladu s projektovou dokumentací; a je povinností stavebního úřadu postup stavebníka kontrolovat (§ 160 odst. 2 stavebního zákona, § 292 zákona

č. 283/2021 Sb., stavebního zákona). Ve smyslu žalobcem citované judikatury (zejména rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12.3.2014, č.j. 6 As 120/2013-41) nelze za daného stavu skutkových podkladů dovodit účelové obcházení zákona, které by spočívalo v tom, že ve skutečnosti dochází ke stavbě nového bytového domu.

18. Namítá-li žalobce, že změna stavby je v rozporu s § 126 odst. 3 a 4 stavebního zákona, pak ani tu mu nelze přisvědčit.
19. Podle § 126 odst. 3 stavebního zákona musí být změna v užívání stavby 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.
20. Podle § 126 odst. 4 stavebního zákona pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, stavební úřad projedná změnu dokončené stavby. Podle charakteru změny dokončené stavby se postupuje podle § 78 až 96a a § 104 až 117 tohoto zákona. V ohlášení nebo v žádosti o stavební povolení nebo v oznámení podle § 117 se současně uvede navrhovaná změna v užívání. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle § 122 tohoto zákona; v oznámení užívání nebo v žádosti o kolaudační souhlas se současně uvede nový účel užívání.
21. Zdejší soud k této námitce zdůrazňuje, že citovaná ustanovení stavebního zákona nejsou ve vztahu k posuzované věci přílehlavá. Zahrnují totiž situace, kdy dochází ke změně účelu stavby nad rámec povolený stavebním úřadem. V nyní posuzované věci stavebník již Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

podáním žádosti ze dne 4.12.2020 inicioval řízení o změně stavby spočívající v její nástavbě. Stavba byla takto posuzována a zůstává stavbou pro bydlení; k žádnému odklonu od původně stavebním úřadem aprobovaného účelu tedy nedošlo. Bez toho, že by žalobce konkretizoval pochybení ze strany správních orgánů (k čemu konkrétně nepřihlídl, co nebylo z jejich strany dostatečně posouzeno a odůvodněno), tak k tomu zdejší soud uzavírá, že taková žádost stavebníka přípustná je, stejně jako povolení změny stavby, avšak za podmínek stanovených stavebním zákonem.

22. Zdejší soud se dále zabýval námitkou nezákonné a neodůvodněné aplikace výjimky dle § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalobce v žalobě argumentoval tak, že nejsou zřejmé (dostatečně zdůvodněné a doložené) závažné územně technické nebo stavebně technické důvody opravňující stavebníka realizovat stavbu bez zajištění parkovacích stání ve smyslu citované vyhlášky.
 23. Z části B.4 Souhrnné technické zprávy předložené stavebnímu úřadu plyne, že dům Obřanská 41, na kterém bude provedena dvoupodlažní nástavba, je situovaný v řadové zástavbě domů na ulici Obřanská v městské části města Brna-Maloměřice a Obřany. Na chodníku přiléhajícím k domu Obřanská 41 jsou sjezdy do garáží stávajících rodinných domů. V ulici nejsou řešena vyhrazená parkovací stání, ani parkovací stání pro imobilní. V části „Doprava v klidu“ zpracovatel technické zprávy odkazuje na příslušná ustanovení vyhlášek č. 268/2009 Sb. a č. 501/2006 Sb., na technické normy a na Územní plán města Brna, podle něhož „Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže: nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel“. Podle technické normy ČSN 73 6110/2006 vypočetl zpracovatel potřebu 3 parkovacích stání pro obyvatele domu ve stávajícím stavu s tím, že v přízemí je garáž pro jedno vozidlo. Pro nový stav domu je pak potřeba navýšit parkovací stání o 8 stání (11-3) s tím, že v domě je garáž pro jedno vozidlo, která zůstane zachována (*tzn. s ohledem na existenci garáže pro jedno vozidlo odpovídá těmto údajům potřeba ještě deseti parkovacích stání, pozn. soudu*). Dále technická zpráva uvádí, že na pozemku bytového domu ani v domě samotném nelze vytvořit nová parkovací stání. Dům je jen částečně podsklepený, a to v části od střední nosné zdi ke dvorní obvodové zdi. Jedná se o zděný objekt postavený jako podélný troj-trakt. Nosný systém je zde tvořen obvodovými stěnami, vnitřními podélnými a příčnými nosnými stěnami. Není zde volná dispozice, kterou by umožňoval např. konstrukční systém s využitím sloupů. Výška podlahy 1. NP je cca 0,6 m nad úroveň přilehlého terénu v ulici, výška podlahy 1.PP je cca 2,3 m pod úroveň terénu. Podél domu prochází veřejný chodník, ve kterém jsou uloženy inženýrské sítě a úzký zelený pás. Výškové uspořádání v 1. PP a 1. NP vůči komunikaci, konstrukční systém domu ani prostorové uspořádání domu zřízení parkovacích stání v domě neumožňují. Možnost zřízení parkovacích stání v domě vyhodnotil také statik. Uvedl, že v případě požadavku na vybudování např. podzemních garáží by nebylo možné stávající konstrukce zachovat a původní objekt by tak byl ztracen. Pokud budou stavební úpravy provedeny tak, jak je navrženo, je možné z hlediska statiky stávající objekt jako celek nadále využít. Dvůr ani zahradu za domem také není z prostorových důvodů možné k parkování vozidel využít a nelze na ně ani zajistit příjezd. Na tento pozemek je možný přístup pouze osob, a to přes chodbu domu a domovní schodiště. Pozemek za domem není možné k parkování využít zejména z hlediska platného územního plánu a urbanistické studie Maloměřice-západ. Pokud objekty ve stabilizované ploše všeobecného bydlení tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň
- Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

a hřiště). Zahrada za domem tak bude sloužit k rekreaci obyvatel domu. Z výše uvedeného podle zpracovatele technické zprávy vyplývá, že odstavná a parkovací stání není možné řešit jako součást stavby nebo jako provozně neoddělitelnou část stavby, nebo na pozemku stavby, neboť to závažné územně technické a stavebně technické důvody vylučují. V rámci tohoto projektu byla také prověřena možnost zřízení parkovacích stání v docházkové vzdálenosti 300 m od objektu. Komunikace ulice Obřanská je městská komunikace obousměrně pojížděná osobními vozy, nákladní dopravou, autobusy MHD, středem komunikace vedou koleje tramvajové dopravy MHD. K uliční fasádě domu přiléhá chodník a úzký zelený pás, přes které jsou vjezdy do stávajících garáží. Stavebník v docházkové vzdálenosti nevlastní žádný pozemek vhodný ke zřízení parkovacích stání a ani se tam takový pozemek nenachází. Na plochách vhodných ke zřízení parkovacích stání již jsou stání vybudována. Zbývají většinou jen úzké travnaté pásy. Ostatní pozemky v docházkové vzdálenosti jsou určeny k jinému využití, nebo je nutné je s navrženou zástavbou řešit jako celek. Parkování není možné budovat ani na úkor ploch zeleně. Z výše uvedeného je podle zpracovatele technické zprávy zřejmé, že odstavná a parkovací stání není možné zbudovat ani ve skutečné docházkové vzdálenosti 300 m ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., protože to není technicky možné. Pro parkování tak budou využity stávající plochy veřejných parkovišť. Po dohodě pro bydlení občany je možné využít i stávající parkoviště Tepláren Brno, a.s.

24. Podle § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky.
25. Podle § 21 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musejí být odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, *je-li to technicky možné*.
26. Podle § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se ustanovení části druhé této vyhlášky použije při vymezování ploch v územních plánech. Ustanovení částí třetí a čtvrté této vyhlášky se použije při vymezování pozemků a umísťování staveb na nich; při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách, změně vlivu stavby na využití území, při vymezování pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se podle vyhlášky postupuje, *pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují*.
27. Podle § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“), se odstavná a parkovací stání řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření.
28. Vztah vyhlášky č. 501/2006 Sb. a vyhlášky č. 268/2009 Sb. je vzájemně komplementární (viz body 110 až 112 rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 24.3.2021, č.j. 45 A 52/2017-215). Pokud jde o parkovací stání, pak § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve spojení s příslušnou českou technickou normou (ČSN 73 6110) upravuje, jakým způsobem se stanoví počet odstavných a parkovacích stání.

29. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.6.2019, č.j. 10 As 224/2018-56, „*stavební zákon a prováděcí předpisy podmiňují povolení stavby povinností zabezpečit stavbu odpovídajícím počtem parkovacích míst ... Zákon ani žádný prováděcí předpisy nevyžadují jednotu pozemku stavby a pozemku, na němž budou zřízena parkovací místa. Nevyžadují ani to, aby stavebník vlastnil jak pozemek stavby, tak pozemek, který bude užíván k parkování. Právní předpisy nekladou ani žádné podmínky formy, jakou je třeba zabezpečit parkovací stání. V souladu s ústavní zásadou, co není zakázáno, je dovoleno (čl. 2 odst. 4 Ústavy, čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod) je proto zcela v pořádku, pokud stavebník zajistil dostatečný počet parkovacích míst skrze dvoustranné právní ujednání – nájemní smlouvu. Na základě nájemní smlouvy tedy stavebník může zřídit užívací právo k pozemkům (tzn. parkovací stání) i jiným osobám (konkrétněji vlastníkům bytových jednotek, které mají vzniknout v rámci přestavby sporného domu) ...Požadavek na skutečnou docházkovou vzdálenost 300 metrů není nepřekročitelný ... Dovětek „je-li to technicky možné“ v jednotlivých odůvodněných případech umožňuje odchýlení se od tohoto požadavku, není-li splnitelný například z důvodu husté městské zástavby.“*
30. Námitku týkající se nezajištění dostatečného počtu parkovacích míst žalobce uplatnil již před stavebním úřadem. Stavební úřad toliko odkázal na citovanou část projektové dokumentace (souhrnná technická zpráva bod B.4 dopravní řešení) s tím, že potřebná parkovací stání nejsou navržena v projektové dokumentaci, jelikož to vylučují závažné územně technické a stavebně technické důvody (jedná se o nástavbu stávajícího objektu) ve smyslu § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
31. Žalovaný se touto otázkou zabýval na straně 4 až 7 napadeného rozhodnutí. Podle žalovaného se ustanovení § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 2 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. uplatní při změně stavby v případech, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují. Při projektové činnosti i při rozhodování v případě nástavby (jeden z případů změny dokončené stavby) se neuplatní všechny obecné požadavky na výstavbu stanovené těmito vyhláškami, ale pouze ty, u kterých to konkrétní situace (územně technická a stavebně technická) umožňuje. Podle žalovaného není slovní spojení *závažné územně technické nebo stavebně technické důvody* stavebním právem jednoznačně definováno a jedná se o neurčitý právní pojem. Proto jeho aplikace závisí vždy na posouzení konkrétního případu a náleží pouze příslušnému stavebnímu úřadu, potažmo odvolacímu správnímu orgánu.
32. Žalovaný dále uvedl, že je vázán obsahem žádosti a nemá kompetenci určovat stavebníkovi alternativní řešení stavby. Žalovaný odkázal na technickou zprávu a statický výpočet D.1.2.01. Pozemek stavby je součástí stavební stabilizované plochy všeobecného bydlení BO, a pokud objekty tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci v místě bydlících obyvatel. V hlavním urbanistickém výkresu 03.1 je pozemek za domem vyznačen jako plocha zeleně ve stavebních plochách. V plochách bydlení jsou přípustné přírodní zahrady rodinných a bytových domů a vnitrobloková zeleň. Zahrada za domem bude v souladu s výše uvedenými požadavky sloužit pro rekreaci obyvatel domu; dvůr ani zahradu za domem není z prostorových důvodů možné k parkování vozidel využít a nelze na ně ani zajistit příjezd. Na tento pozemek je možný přístup pouze osob a přes chodbu domu a domovní schodiště. Žalovaný dále odkázal na aplikace k nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizenedokn.cuzk.cz>) a mapy (<http://maps.google.com>), z nichž plyne, že dům Obřanská 41 na pozemku parc. č. X, a

s ním související pozemek parc. č. XB, nejsou ze západní strany přímo přístupné z pozemní komunikace, tj. místní komunikace III. třídy na pozemku parc. č. XC a XD ukončené parkovištěm. Přímému napojení brání pozemek parc. č. XE ve vlastnictví jiné právnické osoby. Tento pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha (při jihovýchodním rohu pozemku má šíři cca 2,5 m). Vybudování podzemních garáží ve dvorní části není možné, protože tato část není přístupná z pozemní komunikace. Žalovaný uzavřel, že důvody, které stavebník popsal v textové části dokumentace, považuje za dostatečně prokazující nemožnost řešit parkovací stání jako součást stavby nebo na pozemku stavby (str. 5 a 6 napadeného rozhodnutí).

33. Pokud jde o umístění parkovacích stání v docházkové vzdálenosti 300 m od stavby, pak žalovaný vycházel z výše citované technické zprávy a z toho, že stavebník poukázal na místa, kde se dá parkovat (víceúčelový objekt Obřanská 43, po dohodě občany též parkoviště společnosti Teplárny Brno, a.s.). Žalovaný dále odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.6.2019, č.j. 10 As 224/2018-56, a poukázal na to, že stavebník opakovaně jednal s okolními vlastníky pozemků a staveb, aby zajistil parkovací stání v docházkové vzdálenosti, alespoň formou nájemních smluv, ale neúspěšně. Stejně neúspěšně proběhlo jednání se žalobcem ohledně možnosti realizace parkovacích stání na území městské části.
34. Na základě shora uvedeného dospěl žalovaný k tomu, že stavebník učinil všechny kroky k zajištění požadovaného počtu parkovacích míst a uvedl nezbytné důvody, proč nelze zajistit splnění požadavků upravujících dopravu v klidu. Správní orgán měly podle žalovaného dostatečné podklady k tomu, aby mohly posoudit jak splnění požadavků plynoucích ze stavebního zákona, tak pro aplikaci § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 2 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb.
35. Zdejší soud předesílá, že pokud jde o neurčitý právní pojem, tak jeho výklad a aplikace závisí na konkrétních skutkových okolnostech. Správní orgány jsou povinny posoudit, zda konkrétní situace pod neurčitý právní pojem spadá či nikoli (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 22.4.2014, č.j. 8 As 37/2011-154, č. 3073/2014 Sb. NSS, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.1.2021, č.j. 1 As 141/2020-35). Správní uvážení zahrnuje vyhodnocení skutkových okolností, jehož výsledkem je závěr, který nemá alternativu (není přípustná libovůle při posuzování shodných či obdobných případů). Výklad neurčitého právního pojmu a jeho aplikace na konkrétní skutkový stav (tu *stavebně a územně technické důvody*) plně podléhá soudnímu přezkumu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28.1.2015, č.j. 1 Azs 200/2014-27, č. 3200/2015 Sb. NSS).
36. Nedílnou součástí výstavby je i vybavenost zařízení pro dopravu v klidu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29.11.2012, č.j. 7 As 120/2012-40). Jestliže se ustanovení vyhlášek č. 501/2006 Sb. a č. 268/2009 Sb. mj. uplatní u změn dokončených staveb, *pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují*, pak existence takových závažných důvodů musí být prokázána. Součástí argumentace správních orgánů musí být zdůvodnění jejich závažnosti (mimořádnosti), jinými slovy, proč se lze v daném konkrétním případě na rozdíl od typově obdobných stavebních záměrů (změna stavby na bytový dům) od obecných požadavků na výstavbu a technických požadavků na stavby odklonit. Správní orgány tyto závažné důvody in abstracto nedefinují, nýbrž odůvodňují, zda podmínky konkrétního záměru lze pod tyto závažné důvody podřadit.

37. Přitom k naplnění § 2 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a § 1 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jak plyne i ze samotného textu vyhlášek, je třeba i ze stavebně technického hlediska významnějšího důvodu než toho, že dle tvrzení stavebníka jeho záměr zpracovaný na základě předložené dokumentace neumožňuje těmto požadavkům vyhovět; takto by ostatně šlo danou výjimku vztáhnout de facto na jakýkoliv stavební záměr, který by následně nemusel vyhovovat obecným požadavkům na využívání území a technickým požadavkům na stavby. Zákonodárce citovaná ustanovení vyhlášek nespojuje s pouhou nemožností vyhovět územně technickým a stavebně technickým požadavkům, neboť v takovém případě by pojem *závažné* byl v dikci § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 2 odst. 1 vyhlášky č. 289/2009 Sb. nadbytečný a postrádal by smysl; k výjimce z obecných požadavků na výstavbu a technických požadavků musí tedy vést skutečné závažné důvody bránící těmto požadavkům vyhovět, což musí především přesvědčivě vyplynout z odůvodnění rozhodnutí správních orgánů.
38. Jestliže tedy žalovaný dospěl k závěru, že v nyní posuzované věci existují závažné územně technické nebo stavebně technické důvody vylučující naplnění požadavku na zajištění parkovacích míst, pak měl jejich závažnost (mimořádnost) i dostatečnost věcně zdůvodnit. Musí jít nadto o důvody spočívající v okolnostech *technického rázu* (územně a stavebně technické důvody), kupř. takové, že stavbu z *technického hlediska* nelze navrhnout či umístit jinak, nikoli o důvody čistě ekonomické či právní.
39. Stavební úřad může vycházet z předložené projektové dokumentace (tak tomu zejména po stránce stavebně technické také bude), ta by však měla být pouze východiskem úvah správních orgánů. V napadeném rozhodnutí vycházel žalovaný výlučně z tvrzení stavebníka obsaženého jak v technické zprávě, tak z jeho vyjádření k podanému odvolání (str. 5 napadeného rozhodnutí). Je pravdou, že stavební úřad nemá kompetenci určovat stavebníkovi alternativní řešení stavby; v tomto závěru lze se žalovaným souhlasit. Stavebník prostřednictvím žádosti vymezuje předmět řízení, nicméně stavební úřad tuto žádost posuzuje; není povinností správních orgánů v roli stavebních úřadů přebírat vyjádření autorizované osoby, ale posoudit, zda konkrétní žádost skutečně vyhovuje požadavkům stavebního zákona a souvisejících vyhlášek. Pokud předložená žádost o stavební povolení nevyhovuje požadavkům stavebního zákona, pak je v zájmu žadatele (stavebníka) upravit žádost způsobem, aby těmto požadavkům vyhovovala a žádosti bylo možno vyhovět.
40. Zatímco z prvostupňového rozhodnutí není zřejmá jakákoliv úvaha ohledně územně technických a stavebních možností, toliko závěr, že umístění parkovacích stání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. je s odkazem na technickou zprávu předloženou stavebníkem nemožné, tak přestože se poté žalovaný jednotlivými důvody vylučujícími zajištění potřebného počtu parkovacích stání zabýval (byť v podstatné části parafrázoval obsah technické zprávy), zdejší soud v nich onu závažnost neshledal, resp. z úvah žalovaného není zřejmá. Také prověření možnosti parkování v okolí bylo ze strany žalovaného nedostatečné (žalovaný se zabýval umístěním parkovacích stání toliko na ulici Obránská, aniž by posoudil širší okolí). A pokud je snad žalovaný posuzoval jinde (žalovaný poukazuje na jiné možnosti v „docházkové vzdálenosti“), pak není zřejmé, které konkrétní oblasti žalovaný zvažoval a následně vyhodnotil jako nevhodné. Posouzení, jaké provedl žalovaný, by nadto šlo vztáhnout na jakoukoliv stavbu v dané lokalitě, která by nezahrnovala vybudování parkovacích míst v rámci samotné stavby; požadavky na umístění parkovacích stání ve

smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. by tak byly pro lokalitu Obřanská v zásadě vyprázdněny; a takovým pohledem by ve výsledku došlo k situaci popisované žalobcem (naprosto nedostačující kapacity veřejných parkovišť), které mají požadavky na řešení dopravy v klidu zabránit.

41. Jestliže vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 21 odst. 1 stanoví, že parkovací stání musí být umístěna v docházkové vzdálenosti 300 m, je-li to technicky možné, pak i v souvislosti se shora citovaným závěrem rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.6.2019, č.j. 10 As 224/2018-56, je požadavek vyhlášky dodržen i za předpokladu, že zajištění parkovacích stání vzdálenost 300 m přesahuje; o to se však stavebník ani nepokusil, jak plyne z výše citované části technické zprávy.
42. Za takto nedostatečně zjištěného skutkového stavu a bez úvah vysvětlujících, v čem spočívá „závažnost“ důvodů umožňujících výjimku z povinnosti zajistit odpovídající počet parkovacích stání, nelze než konstatovat, že závěry správních orgánů jsou v tomto směru nepřezkoumatelné.
43. Pokud jde o výpočet parkovacích stání, tu žalovaný přebíral argumentaci stavebníka, nicméně v odvolání žalobce pouze v obecné rovině namítal, že žádá o revizi výpočtu parkovacích míst a že by měl stavebník doložit plnou potřebu dle výpočtu. V žalobě zpochybňovaný způsob výpočtu dle ČSN 736110 proto předně musí žalobce uplatnit v dalším řízení před žalovaným a svoji obecnou odvolací argumentaci doplnit o relevantní vysvětlení toho, co mu na výpočtu uvedeném v technické zprávě vadí. Namítá-li žalobce v žalobě, že výpočet by měl mít jiný (vedoucí k výsledku 17,1875), tak by měl předně vysvětlit a doložit, v čem spočívá chyba stavebníka při aplikaci normy ČSN 736110 a o co opírá svůj předestřený vzorec výpočtu, a poté bude na žalovaném prověřit, zda byla norma ČSN 736110 v technické zprávě, resp. stavebníkem ve vzorci použité proměnné, správně aplikovány.
44. Za tohoto stavu je předčasné zabývat se odlišnou správní praxí a námitkou porušení zásady legitimního očekávání (včetně dokazování jiným rozhodnutím Magistrátu města Brna, odboru územního a stavebního řízení); tak, jak jsou důvody výjimky koncipovány v nyní posuzované věci, by šly vztáhnout prakticky na jakoukoliv stavbu v lokalitě Obřanská, z čehož může plynout libovůle při posuzování stavebních záměrů v dané lokalitě.
45. Za tohoto stavu zdejšímu soudu nezbylo, než napadené rozhodnutí bez jednání podle § 76 odst. 1 písm. a) s.ř.s. zrušit a věc vrátit žalovanému k dalšímu řízení; v něm je žalovaný vázán právním názorem zdejšího soudu vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s.ř.s.). Osud prvostupňového rozhodnutí odvisí od navazujících úvah žalovaného.

V. Náklady řízení

46. O nákladech účastníků řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s. Žalovaný ve věci nebyl úspěšný, proto právo na náhradu nákladů řízení nemá. Žalobce byl ve věci úspěšný, a proto mu náleží právo na náhradu nákladů řízení proti neúspěšnému žalovanému. Z obsahu soudního spisu vyplývá, že žalobci vznikly náklady za zaplacený soudní poplatek ve výši 3 000 Kč (za úspěšnou žalobu, nikoli již za neúspěšný návrh na přiznání odkladného účinku žalobě). K zaplacení byla žalovanému stanovena přiměřená lhůta.

47. Ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení pak zdejší soud rozhodl tak, že nemají právo na náhradu nákladů řízení o žalobě. Osoby zúčastněné na řízení mají právo na náhradu pouze těch nákladů, které jim vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jim soud uložil; případně jim soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh přiznat i náhradu dalších nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s.ř.s.). V daném případě však žádná z těchto zákonem předvídaných situací nenastala.

Poučení:

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

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

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

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 16. července 2024

David Raus v.r.
předseda senátu