



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců
JUDr. Václava Štencla, MA, a Mgr. Jana Jirásky, Ph.D., ve věci

žalobkyně: **R. S. T.**
trvale bytem X
zastoupená advokátem Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D.
sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Městský úřad Vyškov**
sídlem Masarykovo nám. 108/1, 682 01 Vyškov

za účasti
osoby zúčastněné
na řízení: **Série Zahrada, s. r. o., IČO 11912367**
sídlem Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno

o žalobě proti společnému souhlasu žalovaného ze dne 28. 7. 2022, č. j. MV 61743/2022,

takto:

- I. Společný souhlas Městského úřadu Vyškov ze dne 28. 7. 2022, č. j. MV 61743/2022, se
ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.

- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 12 228 Kč, a to k rukám advokáta Mgr. Františka Korbela, Ph.D., do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalovaný vydal dne 28. 7. 2022 pod č. j. MV 61743/2022, sp. zn. MV58503/2022/SÚ/Km, osobě zúčastněné na řízení společný souhlas – územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru „Ateliér a zkušební herna Kučerov č. p. 1“ (dále jen „záměr“) dle § 96a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 23. 1. 2023 (dále jen „stavební zákon“).
2. Předmětem sporu mezi stranami je především otázka, zda žalovaný pochybil, pokud vydal společný souhlas k záměru, aniž osoba zúčastněná na řízení jakožto stavebník ke společnému oznámení záměru připojila souhlas žalobkyně ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) resp. § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

II. Stanoviska účastníků řízení

3. Žalobkyně se domáhá zrušení společného souhlasu a vrácení věci žalovanému k dalšímu řízení. Namítá nesplnění podmínek pro jeho vydání, neboť žalobkyně neudělila se záměrem souhlas, ačkoliv je její vlastnické právo záměrem přímo dotčeno. Žalovaný vydáním společného souhlasu zkrátil žalobkyni na jejích procesních právech, která mohla uplatnit ve správním řízení jako dotčený vlastník sousedních pozemků. Došlo k zásahu do vlastnického práva žalobkyně, neboť realizací záměru dojde ke snížení hodnoty dotčených pozemků a snížení komfortu bydlení v lokalitě. K záměru nebylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování. Záměr není v souladu s územním plánem obce Kučerov. Záměr nespadá ani pod jednu z kategorií hlavního a přípustného využití plochy BI, tj. „Bydlení v rodinných domech“. Záměr vyžaduje nové nároky na dopravní infrastrukturu, v důsledku čehož nebyly naplněny podmínky stanovené v § 96 odst. 1 stavebního zákona. Kromě osob uvedených v § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona jsou záměrem dotčena i práva jiných osob, a proto mělo dojít k zahájení společného územního a stavebního řízení.
4. Žalovaný ve svém vyjádření navrhuje, aby soud žalobu zamítl. Dodává, že vlastnické právo žalobkyně nemůže být umístěním stavebního záměru dotčeno. Samotná stavba se nachází 6,6 metrů od hranice pozemku žalobkyně, což se jeví jako dostatečná vzdálenost a nehrozí tak zastínění sousedního pozemku či jiné negativní vlivy stavby na sousední pozemek. Tvrzení žalobkyně, že výstavbou stavebního záměru dojde ke snížení hodnoty její nemovitosti a ke snížení komfortu bydlení v dané lokalitě, je zcela nepodložené. Stavební záměr nevyžaduje nové nároky na dopravní infrastrukturu, neboť přístup ke stavbě je zajištěn po místní komunikaci obce Kučerov a přes stávající rodinný dům č. p. X na pozemku par. č. st. X v k. ú. K. Předmětná místní komunikace je umístěna zčásti na pozemku žalobkyně, nicméně místní komunikace jsou v souladu se zákonem č. 13/1997 veřejně přístupné. Toto vlastnické právo nezakládá žalobkyni právo být účastníkem řízení u staveb, které jsou po této místní komunikaci přístupné. Stavební záměr byl posuzován

jako stavba související s bydlením, pro kterou se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává. Činnost, pro kterou je záměr budován, nemůže mít vliv na okolní nemovitosti. Jedná se tedy o stavbu, která je v souladu s územním plánem obce Kučerov, její umístění je v zóně „Bydlení v rodinných domech (BI)“.

III. Posouzení věci krajským soudem

5. Krajský soud v Brně se v projednávané věci v první řadě zabýval posouzením včasnosti žaloby. Podle § 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), lze žalobu podat do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, nestanoví-li zvláštní zákon lhůtu jinou. Podle odst. 4 téhož ustanovení zmeškání lhůty pro podání žaloby nelze prominout.
6. V případech, kdy písemné vyhotovení správního rozhodnutí nebylo žalobci doručeno, vychází ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu při posuzování včasnosti žaloby z okamžiku, kdy se žalobce seznámil s obsahem tohoto rozhodnutí (rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 2. 2009, č. j. 2 As 25/2007-118, č. 1838/2009 Sb. NSS, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 6. 2020, č. j. 9 Afs 316/2019-44). Mezi stranami není sporu o tom, že společný souhlas byl žalobkyni doručen na základě její žádosti o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to dne 16. 3. 2023. Tohoto dne tak měla žalobkyně prokazatelně poprvé možnost se seznámit se společným souhlasem. Jelikož žalobkyně podala žalobu dne 30. 3. 2023, učinila tak v rámci zákonné dvouměsíční lhůty. Zdejší soud proto uzavírá, že žaloba byla podána včas.
7. Krajský soud v Brně přistoupil k přezkumu napadeného společného souhlasu žalovaného v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2, věta první zákona s. ř. s.), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za splnění zákonných podmínek (§ 51 odst. 1 s. ř. s.). Při rozhodování vycházel z obsahu správního spisu, nad jehož rámec nebylo potřeba provádět dokazování.
8. Podle § 96a odst. 2 stavebního zákona platí, že „[p]odá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105 (dále jen „společné oznámení záměru“), vydá stavební úřad společný souhlas, za předpokladu, že jsou splněny požadavky a podmínky § 96 a 105. Ke společnému oznámení záměru stavebník připojí doklady podle § 96 odst. 3 písm. a) až e) a dokumentaci podle povahy záměru uvedenou v § 105 odst. 2 až 6.“
9. Podle § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona je oznamovatel k oznámení záměru povinen připojit mimo jiné i „souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno“.
10. Stejně tak je dle § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona stavebník povinen připojit k ohlášení stavby „souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno“.
11. V projednávané věci byly stavebníkem ke společnému oznámení záměru přiloženy dva souhlasy s umístěním záměru, a to souhlas vlastníka pozemku par. č. XA v k. ú. X (tj. pozemku, na kterém má být záměr umístěn) a souhlas vlastníka sousedního pozemku parc.

č. XB v k. ú. X. Žalobkyně namítá, že k vydání společného souhlasu měl být předložen i její souhlas, neboť je vlastníkem druhého sousedního pozemku a její vlastnické právo může být stavebním záměrem přímo dotčeno.

12. Výkladem pojmů „sousední pozemek“ a „přímé dotčení vlastnického práva prováděním stavebního záměru“ se opakovaně zabývala judikatura správních soudů. Za osobu ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d), resp. § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona je nutno považovat každého, kdo má vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitosti, které může být stavebním záměrem přímo dotčeno. Postačuje tedy samotná možnost (potencialita) přímého dotčení na jejím vlastnickém právu v důsledku provádění stavebního záměru (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2023, č. j. 5 As 118/2021-51, či ze dne 31. 7. 2018, č. j. 5 As 228/2017-32). Tato osoba ani správní orgány nemusí za tímto účelem prokázat, že k takovému dotčení v případě provádění záměru skutečně dojde. Vždy se však musí jednat o možnost skutečnou, nikoli zcela hypotetickou, vyplývající z podmínek provádění stavby (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 5. 2016, č. j. 1 As 35/2016-38, či ze dne 24. 3. 2021, č. j. 2 As 238/2019-27). Rozhodující jsou vždy konkrétní okolnosti toho kterého případu. Pro posouzení sousedství bude významná typicky vzdálenost nemovitosti posuzované osoby od stavebního záměru, povaha a parametry této nemovitosti i záměru. Pro posouzení přímého dotčení práv jsou rozhodující možné dopady stavebního záměru do sféry posuzované osoby, způsobené především zvýšenou dopravou, stíněním, hlukem, prachem, pachem, kouřem, vibracemi, světlem apod. (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 17/2013-25).
13. První ze zákonných podmínek, tj. vlastnictví sousedního pozemku, je zjevně splněna, neboť záměr je umístěn na pozemku přímo sousedícím s pozemkem ve vlastnictví žalobkyně. Ve vztahu k druhé podmínce žalobkyně výslovně uvádí možnost snížení komfortu bydlení a snížení hodnoty nemovitosti. Byť je tvrzení žalobkyně obecnější, zejména snížení komfortu bydlení nelze v jejím případě podle názoru soudu s ohledem na rozsah stavby (půdorysné rozměry stavby jsou 9 x 6 metrů) a vzdálenost stavby od pozemku žalobkyně (6,6 metrů) *a priori* vyloučit. O snížení komfortu bydlení přitom nelze hovořit výlučně ve vztahu k vlastníkovi, nýbrž ve vztahu ke každému, kdo se souhlasem vlastníka nemovitost k bydlení využívá. Je proto bezpředmětné, zda se žalobkyně zdržuje převážně na tomto či jiném místě. Krajský soud je navíc přesvědčen, že i sám stavebník si byl vědom toho, že možné dotčení vlastnického práva žalobkyně není zjevně vyloučeno. Jak sám uvádí v rámci svého vyjádření k návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě, požádal před podáním společného oznámení žalobkyni o udělení souhlasu s provedením záměru, byť tak dle svých slov učinil „z důvodu procesní jistoty a sousedského klidu“. Nevnímal-li budoucí výsledek postupu stavebního úřadu jako „procesně“ jistý, zjevně nepocitoval úplnou jistotu v tom, že žalobkyně v žádném případě nemůže být na svých právech přímo dotčena. V tomto směru je projednáváná věc obdobná té, kterou posuzoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 2. 2024, č. j. 5 As 232/2023-82 (viz zejména jeho body [43] a [44]).
14. Žalovaný ve svém vyjádření vychází ze skutečnosti, že se záměr nachází 6,6 metrů od hranice pozemku žalobkyně, z čehož vyvozuje, že žalobkyni nehrozí ani zastínění pozemku, ani jiné negativní vlivy záměru. Soud se s touto strohou úvahou žalovaného neztotožňuje. Uvedená vzdálenost sama o sobě nemůže zabránit dopadu všech potenciálně existujících negativních vlivů záměru na pozemek žalobkyně (příkladmo lze uvést zvýšený hluk, zhoršení výhledu, snížení míry soukromí, snížení pohody bydlení – kromě výše citované judikatury viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 6. 2009, č. j.

5 As 67/2008-111, ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011-85, nebo ze dne 22. 7. 2020, č. j. 2 As 267/2019-81). Vysvětlení žalovaného navíc nepůsobí přesvědčivě, pokud na druhou stranu považuje za opodstatněné předložení souhlasu vlastníka druhého sousedního pozemku, který je od záměru vzdálen cca 3 metry. Dle názoru zdejšího soudu není rozdíl ve vzdálenosti pozemků od záměru natolik výrazný, aby sám o sobě v případě daného konkrétního záměru opodstatňoval udělení souhlasu vlastníka jednoho bezprostředně sousedícího pozemku a druhého nikoli.

15. Obecně lze přisvědčit argumentaci žalovaného, že záleží vždy na individuálním posouzení, zda je vlastnické právo konkrétních osob přímo dotčeno či nikoliv. Ostatně, i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 20. 10. 2021, č. j. 1 As 352/2020-28, konstatoval, že nelze připustit, aby stavební úřad musel přistoupit ke společnému územnímu a stavebnímu řízení již na základě vyjádření pocitu přímého dotčení práv *ad absurdum* jakékoliv osoby. A ačkoliv jistě existují případy, kdy i vlastník přímo sousedícího (mezujícího) pozemku nebude ve svých právech záměrem dotčen, zpravidla se možné dotčení práv vlastníka takového pozemku více méně předpokládá (srov. nález Ústavního soudu ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. III. ÚS 609/04). Žalobkyně tvrzené vlivy záměru na její pozemek mohou být sporné, ale dokud nejsou vyloučeny, je nutno je považovat za možné. V tomto ohledu lze odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 2. 2010, č. j. 5 As 36/2009-123, podle kterého „[k] tomu, aby právnícká či fyzická osoba měla postavení účastníka správního řízení, je dostačující pouhý předpoklad existence dotčení jejích práv, právem chráněných zájmů nebo povinností, které mohou být povolením dotčeny. Protože postačuje pouhá možnost dotčení práv, je nutné jako s účastníkem řízení jednat s každým, u něhož nebude možné nade vší pochybnost jednoznačně vyloučit, že jeho vlastnická nebo jiná práva nemohou být za žádných okolností povolením dotčena.“
16. S ohledem na výše uvedené zdejší soud uzavírá, že vlastnické právo žalobkyně může být umístěním a prováděním stavebního záměru přímo dotčeno ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d), resp. § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Potencialita zásahu do práv žalobkyně realizací a provozem záměru není nemyslitelná. Žalovaný měl proto před vydáním společného souhlasu vyzvat stavebníka k připojení chybějícího souhlasu žalobkyně dle § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona a poučit jej o následcích neodstranění nedostatků ve stanovené lhůtě (§ 107 odst. 1 stavebního zákona). Jestliže tak neučinil, vydal společný souhlas bez splnění zákonných podmínek. Ten je proto nezákonný.
17. S ohledem na charakter zjištěné vady postupu žalovaného se soud nemohl zabývat námitkami žalobkyně, jimiž se snaží zpochybnit soulad samotného záměru se zákonem či územně plánovací dokumentací. Nesouhlasila-li by žalobkyně se záměrem, bylo by standardně na místě rozhodnutí podle § 96a odst. 5 stavebního zákona o provedení společného řízení. Až v tomto řízení by byl prostor pro uplatnění věcných námitek proti záměru, jimiž by se musel nejprve zabývat žalovaný. Shodný prostor by žalobkyně měla v případném řízení o dodatečném povolení stavby, pokud by již provedení společného řízení nebylo možné. Posoudil-li by důvodnost těchto věcných námitek již nyní krajský soud (a správní orgány by byly jeho závěry vázány), upřel by tím účastníkům společného řízení právo brojit proti úvahám správních orgánů opravnými prostředky, potažmo následně správní žalobou.
18. Nad rámec správního spisu, jímž soud dokazování neprovádí, žalobkyně navrhla k důkazu sdělení žalovaného ohledně poskytnutých stanovisek a vyjádření k záměru. Touto listinou

krajský soud neprováděl dokazování, neboť by nemohla přispět k dalšímu objasnění skutkového stavu věci.

IV. Shrnutí a náklady řízení

19. Soud z výše uvedených důvodů zrušil žalobou napadené rozhodnutí ve smyslu § 78 odst. 1 s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V dalším řízení je žalovaný vázán právním názorem zdejšího soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
20. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 60 odst. 1 s. ř. s. Podle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobkyně byla ve věci úspěšná, soud jí proto přiznal právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Náklady řízení žalobkyně sestávají ze zaplacených soudních poplatků za žalobu a návrh na přiznání odkladného účinku žalobě ve výši celkem 4 000 Kč a z odměny a náhrady hotových výdajů zástupce žalobkyně. Odměna zástupce činí dle § 9 odst. 4 písm. d), § 7 bod 5. a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb. za dva úkony právní služby (příprava a převzetí věci a sepsí žaloby) 2 x 3 100 Kč a náhrada hotových výdajů činí dle § 13 odst. 3 citované vyhlášky 2 x 300 Kč. Jelikož zástupce vykonává advokacii jako společník společnosti HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, která je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšuje se odměna a náhrada hotových výdajů o částku odpovídající této dani, tj. o 1 428 Kč. Celková výše nákladů řízení žalobkyně tak činí 12 228 Kč.
21. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jí náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario*).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 20. září 2024

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu