



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Jaroslava Škopka a soudců JUDr. Ondřeje Szalonnáse a Mgr. Jaroslavy Krivánkové ve věci

žalobce: **M. M.**, nar. X,
bytem X,

proti
žalovanému:

Krajský úřad Plzeňského kraje,
se sídlem Škroupova 1760/18, 301 00 Plzeň,

za účasti
osob zúčastněných
na řízení:

- a) **SIRUCES, spolek**, IČO: 26675498,
se sídlem Rokycanská 1524/116a, 312 00,
zastoupen Mgr. Bc. Nikolou Šimlovou, advokátkou,
se sídlem Lochotínská 1108/18, Plzeň 301 00,
- b) **TERASY ŠVABINY s.r.o.**, IČO: 07337361,
se sídlem Šafaříkovy sady 2455/5, 301 00 Plzeň,
zastoupená Mgr. Petrem Dolejšem, advokátem,
se sídlem Šafaříkovy sady 2455/5, 301 00 Plzeň,
- c) **CETIN a.s.**, IČO: 04084063,
se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9,

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 4. 2024, č. j. PK-RR/576/24,

takto:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

III. Žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Předmět řízení

1. Žalobce brojí proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 4. 2024, č. j. PK-RR/576/24, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání a potvrzeno rozhodnutí Magistrátu města Plzně ze dne 6. 11. 2023, č. j. MMP/436703/23. Tímto rozhodnutím plzeňský magistrát vydal podle § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále též jen: „StZ06“) územní rozhodnutí o umístění stavby „Bytové domy Rokycanská II“ včetně komunikace, parkovacích stání, přeložky vodovodu kanalizace, retenční nádrže, veřejného osvětlení, STL plynovodu a přípojek, oplocení a vodovodních šachet pro objekty Rokycanská, 106, Rokycanská 120 a Rokycanská 116“ na pozemcích p. č. X (zastavěná plocha a nádvoří), p. č. XA (zahrada), p. č. XB (ostatní plocha), p. č. XC (ostatní plocha), p. č. XD (ostatní plocha), p. č. XE (ostatní plocha), p. č. XF (zahrada), p. č. XG (zahrada), p. č. XH (ostatní plocha), p. č. XCH ostatní plocha), p. č. XI (ostatní plocha), p. č. XJ (ostatní plocha), p. č. XK (ostatní plocha) a XL (ostatní plocha) v katastrálním území X (dále též jen: „*předmětná stavba*“).

Obsah žaloby

2. Ve své v podstatě blanketní žalobě ze dne 13. 6. 2024 uvedl žalobce, že má za to, že jej napadené rozhodnutí jako vlastníka přímo dotčených nemovitostí a staveb a dále jako osobu, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbách na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, poškozuje na právech, neboť správní orgány postupovaly tak, jako by vlastnická práva a jiná věcná práva žalobce vůbec neexistovala.
3. Správní orgány i přes četná upozornění žalobce postupovaly tak, že o právech žalobce nezákonně rozhodly nepřímo tak, že je vůbec neřešily, nebo přímo, když prohlásily jejich neexistenci, a to za situace, kdy k takovému rozhodování vůbec nemají kompetenci a měly žalobce okamžitě vyzvat k řešení formou podání patřičných žalob. Zvláště v případě napadeného rozhodnutí jde o absolutní nerespektování žalobcových práv, protože i když již v době jeho vydání žalobce z vlastní iniciativy podal příslušné žaloby a nechal zapsat poznámky spornosti do katastru nemovitostí na přímo dotčené pozemky předmětnou stavbou, tak žalovaný postupoval a rozhodl opět tak, jako by tomu tak nebylo.
4. V doplnění žaloby následně žalobce uvedl následující dílčí námitky.
5. Stran demolice plotu, který představuje jedinou překážku v přístupu k nemovitostem z hlavní silnice na Prahu, žalobce uvedl, že tato demolice nebyla dodnes nijak správními orgány řešena, ačkoli je demolice podmínkou k požadovanému vyústění chodníku na hlavní silnici a je nutná z hlediska požárního přístupu k jedinému hydrantu, který je umístěn těsně u paty plotu směrem od hlavní silnice.
6. Dále nebyla řešena demolice minimálně jedné z žalobcem vlastněných vodovodních přípojek, která je určena pro žalobcem vlastněné nemovitosti na adrese Rokycanská E110/104C. Tato demolice nebyla správními orgány nijak řešena a přesto byla vydána souhlasná rozhodnutí, ač je demolice opět podmínkou k požadovanému a požárně

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

nutnému blízkému přístupu k případnému budoucímu požárnímu zásahu, neboť na místě, kde se nachází předmětná vodovodní přípojka, vodoměrová šachta a vnitřní rozvody, musí být zřízeno stání pro hasičský vůz.

7. Demolice žalobcovy studny umístěné přímo na dotčeném pozemku p. č. XA je nutná k umístění předmětné stavby. Správní orgány žalobce ale nevyzvaly k podání příslušné žaloby a ani jej řádně nepoučily o tom, že se dle zákona musí v určené lhůtě v tomto demoličním řízení patřičně bránit, jinak to již nebude možné.
8. Existence jediné přístupové cesty k žalobcovým nemovitostem je reálně ohrožena, a proto se žalobce začal bránit žalobou na určení věcného břemene práva cesty na část místní účelové komunikace, která není podle žalobcových informací veřejnou.
9. Dále žalobce namítal nadměrné zastínění svých nemovitostí. Uvedl, že v poslední studii jsou naprosto vylhané některé pro posouzení nezbytné skutečnosti a také z ní nebylo možné zjistit zastínění konkrétních částí žalobcových nemovitostí. S ohledem na tuto skutečnost je tato studie naprosto tendenční a její výsledek neodpovídá realitě.

Vyjádření žalovaného

10. Námitky stejného obsahu žalobce uplatnil v územním a odvolacím řízení, a vypořádal je jak stavební úřad, tak žalovaný. Napadeným rozhodnutím nebylo povoleno odstranění žádných staveb. Ve věci poznámek spornosti zapsaných v katastru nemovitostí na základě občanskoprávních žalob podaných žalobcem žalovaný odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí ze dne 18. 7. 2023, č. j. PK-RR/2756/23, v němž odůvodnil, proč zapsané poznámky spornosti nejsou důvodem pro přerušování případně pro zastavení územního řízení.
11. Žalovaný dále v podrobnostech odkázal na odůvodnění výroku II. napadeného rozhodnutí. Napadené rozhodnutí bylo vydáno v souladu s právními předpisy a je správné, odůvodnění a přezkoumatelné.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

12. Ve věci se vyjádřila osoba zúčastněná na řízení – společnost TERASY ŠVABINY s. r. o. (dále též jen „TERASY ŠVABINY“). Uvedla, že s podanou žalobou nesouhlasí. Ze strany žalobce se jedná o další šikanózní krok. Motivace žalobce je po celou dobu zjištěná, žalobce více než čtyři roky využívá různé obstrukce a námitky za účelem získat více peněz od společnosti TERASY ŠVABINY za odkup spoluvlastnického podílu žalobce na sousedních nemovitostech, jejichž druhou polovinu TERASY ŠVABINY nevlastní. Žalobce a jeho syn podali vůči TERASY ŠVABINY řadu žalob, v jejichž podstatné části byli procesně neúspěšní.
13. TERASY ŠVABINY se připojila k vyjádření žalovaného. K argumentaci žalobce pak dále uvedla, že o demolici plotu sousedícího s hlavní silnicí neví a není ani součástí stavebního záměru. Situace s vodovodními přípojkami byla vyřešena. Žádná vodovodní přípojka nevede přes pozemek TERASY ŠVABINY a netýká se tedy jejího stavebního záměru. Historicky zde jedna přípojka vedla, ale ta byla po vybudování nové vodovodní přípojky zaslepena, měla být dokonce odstraněna. Pokud jde o studnu, pak tato záležitost byla již pravomocně vyřešena samostatným rozhodnutím, které je pravomocné. Přístup žalobce

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

byl zachován, žalobce se opakovaně pokusil žalobami na určení existence věcného břemene cesty domoci bezplatného zřízení služebnosti, jak ve vztahu k pozemku ve vlastnictví TERASY ŠVABINY, tak k pozemkům ve vlastnictví města Plzně, jeho žaloby byly ale zamítnuty. S námitkou zastínění se správní orgány zabývaly, byly předloženy příčinné studie, které argumentaci žalobce popírají. Mimo to strana domu přiléhající k pozemkům TERASY ŠVABINY obsahuje pouze chodby, schodiště a technické místnosti, nejsou zde tedy žádné obytné místnosti, které by mohly být předmětnou stavbou dotčeny.

Posouzení věci

14. Soud ve věci konal dne 28. 5. 2025 jednání. Toho se na straně žalující zúčastnil zástupce žalobce, M. M. ml., za žalovaného se jej zúčastnila Mgr. Bc. M. C., pověřená zaměstnankyně. Jednání se také zúčastnil jednatel osoby zúčastněné na řízení TERASY ŠVABINY s.r.o., Mgr. Martin Zikmund.
15. Ve svém přednesu k soudu zástupce žalobce uvedl následující námitky (soud uvádí téměř doslovný přepis, aby zabránil možným sporům o tom, zda správně interpretuje žalobcova tvrzení). Správní orgány porušily žalobcova práva, když nepřerušily územní řízení ani na podaný návrh, ani v době, kdy věděly, že probíhají civilní soudní řízení o právech k jeho nemovitostem, čímž znemožnily žalobci uplatnit jeho práva, resp. předložit mu doklady o tom, zda je či není účastníkem řízení a zda je účastníkem hlavním či vedlejším. Toto účastenství vlastně nebylo hodnoceno vůbec. Oba úřady přitom měly povinnost takové rozhodnutí vydat, tj. rozhodnout, zda je žalobce účastníkem řízení, ale hlavně, zda je účastníkem hlavním nebo vedlejším. V žalobě tato námitka sice uvedena není, ale jde o další věc, vedle toho, co je obsahem žaloby. Soud by k těmto námitkám měl přesto přihlídnout, protože žalobci nebyl ustanoven zástupce, který by jej v soudním řízení zastupoval, navíc žádal o poskytnutí lhůty k doplnění žaloby, ale soud mu odpověděl, že lhůta k podání žaloby již uplynula, takže může pouze rozvíjet již uplatněné žalobní body, což ale podle názoru žalobcova zástupce nebylo správné poučení, protože daná lhůta jistě ještě neuplynula. Žalobce navíc v průběhu územního řízení o porušení tohoto svého práva nevěděl, je právním laikem, není tu od toho, aby prováděl coby účastník řízení supervizi postupu správních orgánů. Podstatná tato otázka byla proto, že žalobce je vlastníkem přímo dotčených nemovitostí, a dané rozhodnutí bylo potřeba pro rozřešení otázky, zda je nutný jeho souhlas se záměrem.
16. Až nyní (pozn soudu: zástupce žalobce měl zřejmě na mysli okamžik, kdy byl nahlížet do spisu, což bylo dne 26. 5. 2025) také ze spisu zjistil, že záměr má být napojen na žalobcovu elektropřípojku. To, že si ČEZ myslí, že jsou jeho, není dosud vyřešeno, žaloba na věcné břemeno je podána právě jen na věcné břemeno z toho důvodu, že žalobce vůbec nepředpokládal, že někdo bude tvrdit, že dané přípojky jsou jeho. Prostě ty přípojky odjakživa patří k nemovitosti a to, že si to patrně ČEZ vykládá jinak, je věc další. K tomu se ale ještě dostane.
17. Prostě, měly správní orgány vydat rozhodnutí o účastenství a neučinily tak. Ač byla tvrzena práva k nemovitostem a nešlo o práva, o kterých musí správní orgán rozhodnout, nebo může správní orgán rozhodnout, a ani o práva, která nejsou ze zákona důvodem pro účastenství ve správním řízení. Se žalobcem nebylo jednáno jako s hlavním účastníkem, který by musel dát souhlas s umístěním záměru na jeho nemovitosti, minimálně nyní

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

řečené přípojky, nebo na nemovitosti, na které má věcná práva, viz právo cesty, sice nezapsané věcné břemeno, ale pokud si dobře vzpomíná, žalovaný se s tím vypořádal tím způsobem, že jeho nemovitostí vede veřejně přístupná komunikace, což neví, z čeho dovedl, což není vůbec pravda.

18. Jde o to, že žalobce učinil nějaké návrhy z nějakého důvodu, správní orgán nekonal tak, jak měl. Žalobce to prostě nevěděl, nevěděl, že nepostupuje dle zákona. Až nyní zjistili, že takováto povinnost je, že musí být vydáno rozhodnutí o účastenství. Žalobce o tom v době sepsu žaloby neměl vůbec ponětí. Už v době, kdy podávali odvolání, šel žalobce po své linii, to, že ho zastupuje nyní on, to prostě vyplynulo, nějak. Žalobce jako běžný občan prostě nemohl už v té době zjistit, že prostě byla porušena tato práva, konkrétně čím byla porušena. Nemohl to vlastně zjistit ani v době samotného řízení, ale ani v době podání žaloby, ani v době jejího doplnění. Zjistil to nyní až on jako jeho zástupce. Jde ale o to, že on, coby zástupce, díky tomu, že je, jak to říct, že až teďka v rámci přípravy na své jednání (pozn. soudu: zástupce žalobce má na mysli řízení ve věci vedené pod sp. zn 77 A 18/2024, kde sám žaloval nyní napadené rozhodnutí) zjistil tyto skutečnosti. Tak proto to uvádí nyní prakticky ve stejném znění, jako to uváděl sám. Zjistil to prostě až v rámci své přípravy. teď jde o právní výklad a o to, jak se k tomu, resp. jak o tom mluví judikatura, což samozřejmě není možno vyčíst jen z těch zákonných ustanovení, teda kdyby je otec žalobce vůbec četl, ta ustanovení právního řádu. S judikaturou se otec vůbec neměl šanci jakkoli seznámit v rámci jeho věku atd. Takže kdyby to bylo označeno jako pozdě podaný žalobní bod, byl by to přepjatý formalismus a porušovalo by to jeho práva.
19. Tím chce říct, že pokud by byl uznán jako hlavním účastníkem, to znamená, že jeho nemovitosti jsou přímo dotčené, teda na přímo dotčených pozemcích, tak by prostě musel dát výslovný souhlas. Ty nemovitosti opravdu jsou na těch pozemcích a je to předmětem žalob, které rozhodně nejsou skončeny a ve většině ani projednány. Výsledkem je to, že se žalobcem nebylo jednáno jako s hlavním účastníkem, ale co má žalobce jako námítku je to, že k tomu se měl správní orgán dostat tak, že měl tu jeho žádost, aby k němu přistupovali podle prvního odstavce, vyřešit rozhodnutím o účastenství a na základě toho dále postupovat. Ale k tomuto rozhodnutí o účastenství správní orgán nemohl sám dospět bez toho, aby bylo o žalobách rozhodnuto. O žalobách na věcná břemena, které byly podány. Správní orgán o tom věděl, byly podány poznámky spornosti, včas, a tvrdil už od začátku, že ty přípojky jsou jeho, nikoli jak tvrdí OZNŘ TERASY ŠVABINY, že jsou její ty vodovodní přípojky. Tento spor se vede prakticky už od začátku správního řízení. Ale o tom správní orgán vůbec nezjišťoval, jak to je či není, nenechával si dokladat od žadatele vůbec žádné doklady o jeho tvrzeních o vlastnictví. Žalobce sice vyzval k doložení důkazů o svých tvrzeních, ale neměl k tomu právo, protože on nemůže rozhodovat o tom, zda někdo je vlastníkem přípojek nebo není, nebo zda tam vznikla věcná břemena ze zákona nebo vydržením. Jde o to, že jak žalobce požádal o přerušování řízení do té doby, než se rozhodne soudem.
20. Na základě žalobcových námitek, že vlastnictví přípojek a věcná práva k přímo dotčeným nemovitostem tam existují, tak ho měl správní orgán vyzvat k podání žalob. Nikoli k dokládání čehokoliv. Správní orgány nepostupovaly tak, jak měly na základě jeho prohlášení, že budou přímo dotčeny jeho nemovitosti nebo věcná práva k nim, nepostupoval tak, jak měl, tj. ho vyzvat k tomu, aby podal předmětné žaloby a přerušil řízení. Po tom, až by byly vyřešeny žaloby, jako nutnou předběžnou otázku k tomu, aby ho mohl zařadit buď jako hlavního nebo vedlejšího účastníka, což tak neučinil.

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

21. Toto jeho účastenství měly brát vážně do té doby, než by bylo eventuálně správním úřadem prokázáno, že tvrzeným účastníkem hlavním je či není. Pokud by teda on disponoval nějakým nezvratným důkazem o tom, že jeho tvrzení o vlastnictví přípojek je nepravdivé, tak v tom případě by mohl rozhodnout tak, že není účastníkem rovnou on. Jinak musel vyčkat na rozhodnutí civilního soudu. Opět zdůrazňuje, že správní orgán nemá kompetenci vůbec rozhodovat o tomto typu věcných práv či vlastnictví k nemovitosti, prostě nemohl sám o této otázce rozhodnout.
22. V celém řízení, ač je tam projektováno a v záměru tvrzeno, že tam bude chodník, který bude ústít volně na hlavní silnici I/26, tak není vůbec řešeno, že nutně musí dojít k demolici alespoň části toho plotu. Což není řešeno v celém řízení, není to řešeno vůbec. Nehledě na to, že žalobce se cítí vlastníkem toho plotu, protože ten plot je tam připlocený v rámci stavby čtyřproudé komunikace na Prahu někdy v roce 1987 a bylo to připloceno k nemovitostem jako náhrada za vyvlastněné pozemky, které byly zabrány na tu stavbu. To, že to nyní není zaploceno je vyvoláno jen tím, že tam proběhly demolice. Jinak to bylo minimálně do roku 2018 připloceno k pozemku, který spoluvlastní žalobce. Demolice plotu tedy nebyla řešena, tím pádem si to žalobce ani neuvedomil, že by k něčemu takovému mohlo dojít.
23. Přípojky, jak už bylo řečeno, žadatelka tvrdí z hlediska připojení na vodu, že tam v podstatě vlastní, že jí je fakturováno za vodu, která se tam brala, což není pravda, protože dodnes má všechny smlouvy na všechny přípojky žalobce. Takže správní úřad vůbec neřešil skutečný stav věci. Prostě toto nechával i přes neustálé připomínky žalobce, že to tak není, tak to nechal bez povšimnutí a nečinil k tomu žádné zjištění. Ani přesto, že z vyjádření, resp. z přílohy č. 1 smlouvy o připojení s ČEZem, tak jsou dvě přípojky ve vlastnictví žalobce historicky, tak podle té přílohy to vypadá to tak, že oni tam mají udělat nějaké úpravy a připojit se na ně. Takže je přímo dotčený i když by to bylo mimo pozemky, na kterých se přímo staví, ale ty přípojky leží i přímo na těch pozemcích, na kterých se staví. Žalobcem bezpochyby vlastněná přípojka vodovodní vybudovaná někdy v roce 2011, na kterou je také podána žaloba na věcné břemeno, prostě ač to měla žadatelka v podmínkách, že si má napřed zjistit stanoviska vlastníků přípojek, věděla o nich z vyjádření magistrátu, tak i ze situace od vodáren atd., tak přesto, ani žadatelka nevstoupila do jednání, ani správní orgán se o to nezajímal, prostě vydal rozhodnutí na pozemcích a s úpravou na těch pozemcích takovou, že např. nástupní místo požárníků má stát přímo, opakují přímo na vodovodní šachtě a přípojce žalobce. Prostě proto, že to v té situaci, v tom situačním výkresu schválně není zaneseno a správní orgán k tomu žádné zjištění nezjišťoval, tak došlo k tomu, k čemu došlo.
24. Požární ochrana. V rámci požární ochrany tam v rámci řízení bylo x krát namítáno, že to není podle zákona, nebo prostě podle norem. Tam bylo, když to shrnu, jak v prvním, tak druhém požárním posudku, nevím ani proč se měnil, když ta rádobý dokumentace je furt stejná, tak tam se uvádí, že je nutná minimální dimenze hydrantu rozměru PN 100. Správní orgán i hasiči ví naprosto přesně, že ten hydrant je PN 80. Všem se to zdá v pořádku. Za druhé. Žadatelka tvrdí, že požární výška zvlášť na straně k nemovitosti žalobce je do 12 m, protože nad 12 m to má jiné normové a jiné souvislosti. Není to pravda. Už z těch pohledů, z té situace, je vidět, že ze strany severní, tj. od nemovitostí žalobce ta požární výška je 12,4 m minimálně. Protože se bere jinak než je stavební výška na druhé straně, protože tam je rozdíl bezmála 4,5 m, jedna strana v kopci a druhá strana v kopci. Což opět není jakkoli zohledněno a tak dále. Druhá věc. I když tam nástupní místa na základě našich

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

připomínky byla doplněna a chci zdůraznit, že do situačního výkresu, který je i v žalobě, byla doplněna až v šestém měsíci 23, ačkoliv poslední požární posudek byl v roce 22. Takže my, co jsme podávali námítky, jsme podávali furt na to, jak to bylo v tom předchozím situačním výkresu, kde ta nástupní místa vůbec nejsou zakreslená. Další věc, podle normy to nástupní místo musí mít minimálně 15 m. Což nemá. Minimální šířku má mít 4 m. Tady je kóta 3,72 m. Opět. Prostě naprosto flagrantní porušení norem a nikdo se nad tím nepozastavoval. Tuto skutečnost zástupce žalobce teďka ví, nějakou dobu to ví. Ty normy zná v poslední době. V žalobě se uvádí, že i z hlediska požárního, že je dotčeno i z hlediska požární ochrany, tím byl určen okruh námítek a v tom okruhu nyní on jako zástupce uvádí prostě milion skutečností. Normy, ty hodnoty, z hlediska přístupu k normám to není jednoduché, než se ověří přesné skutečnosti, to nějakou dobu trvá, ale ano. Jinak, před správním orgánem měli oba námítky. Žalobce věděl, že to není dobře už proto, že tam ta nástupní místa nejsou a byl si schopen dovodit jen dvě základní, tj. ta, že jak nebyly ty nástupní místa původně navrženy, tak to nebylo do 20 m, jak bylo tvrzeno a odsouhlaseno hasiči, ale bylo 31. I na základě toho nechával žalobce přezkoumávat ta rozhodnutí hasičského sboru, takže to přezkoumání proběhlo a v podstatě nikdo nezjistil žádná jiná porušení. A druhá věc je ta, že demolice plotu v souvislosti s požárním, to je právě to, že ten plot by se měl minimálně demolovat vlastně ještě v druhé části, protože někde v půlce je ten předmětný hydrant, ke kterému chtějí mít požárníci přístup už od nemovitosti budoucí a ne aby tam byli přes plot. To je z hlediska požárního. Jenom by rád řekl, že až z těch stanovisek nebo resp. normy vyčetl, že vlastně to, že bude nástupní místo na té žalobcovo přípojce a vodoměrové šachtě, tak to umístění je tam naprosto nepřípustný už proto, že tam musí být tak velké zhutnění, které znamená aby to ustálo na jednu nápravu, což prostě není možné, aby pod tím byla vodovodní přípojka, už jenom z toho hlediska, že vodovodní přípojky mají nějaká ochranná pásma atd., což kdyby správní orgán zjišťoval, tak by mu bylo jasné, že tam není něco v pořádku, když by správně vyčetl a z těch situačních výkresů nebo mapy sítí vodáren bylo naprosto patrné, že tam ta přípojka vodovodní je.

25. Co se týče další přípojky vodovodní, tak tam jde o to, že sice tam půjde pouze a jenom o to, že tam bude komunikace a parkovací stání, ale z hlediska přístupu k té přípojce, protože opravy atd. by měl řešit žalobce, tak z hlediska toho, že žadatelka v podstatě nikde nebylo dáno a není to ani v rozhodnutí, že by vybudovaná komunikace, která vede od konce veřejné komunikace k nemovitosti žalobce, že by se někdy aspoň měla stát veřejnou. Toto teďka se řeší na magistrátu, resp. na městě Plzeň, aby to zasmluvnili žadatelce do její budoucí kupní smlouvy, aby ji donutili, aby tam někdy byla veřejná komunikace. Žadatelce je známo, že tam veřejná komunikace není a bylo jejím zájmem, aby to zůstalo soukromým pozemkem, protože tam budou parkovací místa, která bude jako developer prodávat. Takže to je prostě, takže by to nebylo veřejnou komunikací na veřejném prostranství, tím pádem by žalobce musel platit opravy sám, protože sám by to nemusel platit jenom tehdy, kdyby to bylo na veřejně přístupném pozemku, což asi není ani pravda, neví.
26. Dodávky inženýrských sítí, to je víceméně navazující, protože nikde neviděl, ani teď co nahlížel do spisu, tak neviděl připojovací podmínky od vodáren, což také namítali, ale prostě nejsou. Je tam jenom vyjádření k sítím s tím, že mají potom předtím než se oni vyjádří k připojení, tak jim mají předložit kompletní dokumentaci. Nestalo se tak. A je tam uvedeno, že oni mají napřed vyřešit vlastnická a jiná práva k těm daným přípojkám k těm vodárenským zařízením, co tam jsou na těch pozemcích a sami je vytyčít, že to je

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

jenom orientační. Což žadatelka neučinila a správní orgán k tomu také nečinil další kroky. Elektrárny už říkal, že až nyní zjistil, že existuje smlouva o připojení k elektře, o té jsme vůbec nevěděli, to zjistil až teď, protože mu ji nikdy nikdo nepředložil. O jediné jsme věděli, ta je na plyn, ta existovala.

27. Bezpečnost či dokonce další existence přístupové cesty. To už nakousl. Zjištění správního orgánu o tom, že tam až k nemovitostem žalobce vede veřejně přístupná komunikace, není pravdou. A bezpečnost? Bezpečnost této cesty je, a to nenamítal jenom žalobce, ta komunikace, přes kterou chtějí připojit dva bytové domy, má v nejužším místě šířku nejvíce 6,30 m, a to ještě nadsazuje. Kdežto ve vyhlášce pro umísťování staveb je určeno, že ta komunikace může být umísťována o prostranství minimálně o šířce 12 m. Je to dokonce i v nějaké metodice projektantů, resp. tam je to zdůvodněno, že je nutno toto dodržovat kvůli bezpečnosti provozu. Je důležité také zmínit, že ač je ten prostor takhle velký, tak vlastně žadatelka bude ještě tu šířku vlastně zmenšovat o chodník, který bude minimálně 1,5m. Tím navazuje na zjištění o vyhovující kapacitě té komunikace. Je tvrzeno, že vlastně je v pořádku, protože splňuje normu pro provoz na jednopruhovém komunikaci, ale nikde není tento provoz zohledněn, ani ve vyjádření policie, ani v ničem jiném. Vyjádření policie bylo pouze jenom k tomu, že tato stávající komunikace se napojuje na konci veřejné komunikace na novou komunikaci. Ale je tam zmíněna pouze jenom norma, která se týká křižovatek. Není tam vůbec upraven provoz na jednopruhovou, nejsou tam doplněny jiné nutné značky v rámci jiných nutných výjezdů, které na tu komunikaci jsou, nehledě k tomu, že jak ta komunikace je, je nepřehledná, jsou tam minimálně dva nebezpečné nepřehledné úseky, nebyl to řešeno dopravním inspektorátem, protože to ani nikdo řešit nechtěl. Takže nehledě na to, že ta kapacita, která je, která vlastně byla rádoby odsouhlasena jakoby do budoucna, tak ta vůbec nepočítá s tím, co je uvedeno i v řízení, že na tuto komunikaci má být napojena i další zástavba, další dopravní obslužnost dalších částí toho území. Což tam není v té kapacitě vůbec zohledněno. Nehledě na to, že i z té situace je jasné i z hlediska smlouvy atd., tak je jasné, že i ta komunikace, co vede rovně z té stávající komunikace, tak je tam vybudována právě proto, aby se dopravně zásobovala ještě jiná část. Takže i to kapacitní posouzení je už z tohoto principu naprosto na vodě. A opět zdůrazňuji, není to jednopruhovému komunikaci, v budoucnu, aspoň podle posudku by musela být jednopruhovému minimálně, není to upraveno v žádném rozhodnutí atd. Rozhodnutí silničního úřadu, resp. nějaký jeho vyjádření, tak tam se opět vyjadřuje jen k napojení nové komunikace. Žádné jiné zohlednění nějaké kapacity a zjišťování nebylo, resp. tento správní úřad vlastně to ani neodůvodňoval, protože ani nepodkládal za nutné všechny ty subjekty kterých se ta komunikace týká, přizvat do správního řízení, když se vyjadřoval k úpravě té komunikace, nebo neúpravě komunikace atd. atd. My jako účastníci řízení obecně, žalobce, jsme se nemohli vlastně bránit v rámci správního řízení, které bylo vedeno o té pěší komunikaci, protože tam byla uvedena jen úprava komunikace z hlediska povrchu, žádné jiné změny kromě šířky a povrchu tam nejsou, a bylo by sporné, právě kdyby to bylo řešeno jednopruhovému komunikací, takže to. Ale komunikace jako taková tam řešena nebyla, takže my jsme nemohli, chodník nás nijak neomezuje atd., takže v tom to řízení jsme nemohli v podstatě nic dělat, ale žadatel tam vlastně na toto odkazuje, že vlastně v rámci tohoto tam bude ta komunikace upravena tak, aby vyhovovala kapacitně a bezpečnostně atd. atd.
28. Žaloba na věcné břemeno práva cesty byla podána v té době, kdy bylo rozhodováno a byly jak k tomuto, k této žalobě a k ostatním žalobám zapsány poznámky spornosti. Takže

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

v podstatě kromě pozemků žadatelky XA, tak asi jediné na tento nebyly zapsány poznámky spornosti, jinak na všechny pozemky, na kterých se má stavět, teda na většinu, kde se má stavět, jsou ty poznámky spornosti.

29. Jelikož takto i přes četná upozornění nadále postupovaly, tak v podstatě o těchto mých (pozn. soudu, zástupce žalobce zřejmě myslí práva žalobce, ne svá) právech naprosto nezákonně rozhodly, buď nepřímo, že je vůbec neřešily, viz vlastnictví a tak dále, anebo přímo, prohlásily je za neexistenci, jak, jak tady píše, a to za situace, kdy k tomuto rozhodnutí neměly vůbec kompetenci a měly mě okamžitě vyzvat k řešení formou podání patřičných žalob. Zvláště v případě potvrzujícího rozhodnutí krajského úřadu jde o absolutní nerespektování jeho práv, protože i když již v době jeho rozhodování z vlastní iniciativy podal příslušné žaloby a nechal zapsat poznámky spornosti do katastru nemovitostí na přímo dotčené pozemky umístovaným záměrem. Rozhodl tak, jako by v podstatě absolutně tomu tak nebylo, nebo žádné připomínky by žalobce v rámci řízení nenamítal.
30. V rámci řízení se řešila studna. Že tam existuje, že je propojená atd. Že existuje na pozemku žadatelky, na kterém, má být stavěno, že je propojená se studnou pak žalobce zjistil, že vlastně je vlastníkem, protože v dědickém řízení nebyla převedena, takže na to je taky žaloba. A tím chce říct, že správní orgán se vůbec tou spojitostí, která je vyjevena i v geologickém průzkumu, tak prostě se jí vůbec nezabýval, že tam existuje ještě nějaké jiné právo k nějaké věci, která tam je. To samozřejmě není schopen specifikovat, co to je, jestli to je věcný právo, asi není, neví. Ale je to rozhodně nějaké funkční právo, něco, co je prostě nějakým způsobem právně řešit. Tady to nikdo neřešil, akorát žadatelka tuhle studnu vůbec, protože na naše upozornění se vůbec začalo řešit, že tam nějaká studna vůbec je, až na základě toho žadatelka změnila dokumentaci a podala návrh na demolici té studny, o které musela vědět, že není jejím vlastníkem, a toto nesdělila dalšímu správnímu úřadu, takže v rámci tohoto správního řízení nebyl žalobce vůbec účastníkem řízení. Což jsme během řízení my v podstatě nadřízenému orgánu toho stavebnímu úřadu, který o demolici rozhodoval, tak jsme to sdělili a ten nás ani nevyzval, ani nás nepoučil o tom, že bychom měli podat nějaký návrh ve stavebním řízení.
31. Věcné námitky, tedy vlastnické námitky, opět i když ví, že to tak ve správním spisu, podává námitku na stav správního spisu, že prostě nelze z něj vlastně dostatečně zjistit skutečnosti rozhodné k rozhodnutí.
32. Zmocněná zaměstnankyně žalovaného upozornila na zmatečnost přednesu žalobcova zástupce, který se snaží malými krůčky rozšiřovat žalobu, v níž byly uvedeny jen zcela obecné námitky. Stavební záměr byl napadeným rozhodnutím pouze umístěn, stavebník nemůže zahájit jeho realizaci. Z toho důvodu jsou všechny zástupcem žalobce zmíněné obavy o přístupovou komunikaci, požární bezpečnost, existenci nezbytné cesty a imise liché. Součástí napadeného rozhodnutí ani jemu předcházejícího řízení nebyla žádná demolice plotu ani přípojek. Přes pozemky stavebníka žádná vodovodní přípojka nevede, žalobce se domáhá na pozemcích města o vydržení věcného práva k vodovodní přípojce, což neprokazuje její existenci. Pokud jde o studnu na pozemku p. č. XA, její odstranění bylo povoleno jiným rozhodnutím v roce 2022, žalobce usiloval o obnovu řízení, ale žádost mu byla zamítnuta. Jde o žalobní námitky, které byly uplatněny opožděně.
33. Zástupce žalobce pak sdělil, že pokud jde o studnu na pozemku p. č. XA, ta je právě funkčně spojena se studnou na žalobcově pozemku p. č. XS. Bylo tam kdysi zahradnictví,

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

měli to propojené, to je tvrzeno od počátku, vlastnické právo je tvrzeno až relativně nedávno, když zjistili, jak proběhlo dědické řízení.

34. Kromě toho zástupce žalobce zapomněl zmínit zastínění parcely žalobce. Tam z té studie zastínění, ta vůbec nezohledňuje, že v určité části jde o stavební parcelu, že to není zahrada. A právě proto žalobce furt namítal, že z toho není jasné, jaké části jeho nemovitostí, jsou v souvislosti s tím, že vlastně ta parcela č. XT, na které stojí nemovitost, tak je ještě stavební parcelou daleko větší než jenom pod daným domem, a to zastínění se právě týká této stavební parcely. Takže ve výsledku to, že zastínění splňuje těch 65 %, já nevím, jestli to je to akceptovatelné procento, tak v podstatě se týká zahrady, což je asi pravda, ale rozhodně se netýká stavební parcely, která je přímo sousedící se stavbou. To namítal i ve správním řízení, ale myslí si, že to nebylo vypořádáno, ale v žalobě to není, i když to prokazatelně věděli, asi to bere jako to samý, jak bylo s těma okruhami předtím.
35. Podle zmocněné zaměstnankyně žalovaného byla studie zastínění součástí námitek ze strany žalobce a byla řádně vypořádána. Žádný oponentní posudek žalobce nepředstavil.
36. Jednatel OZNR TERASY ŠVABINY poukázal na neopodstatněnost žalobcových námitek.
37. Zástupce žalobce navrhl, aby soud zajistil vypracování nových znaleckých posudků, a to ve vztahu k zastínění stavební parcely p. č. XT, tak posudku dopravního, kapacitní i jiné vhodnosti komunikace, napojení takto velkého záměru, tak i požární ochrany, protože to, co je v tom uvedeno, není pravdou, protože to nekoresponduje s technickou dokumentací stavby jako takovou. Strana žalovaná žádné důkazy nenavrhla.
38. Soud dokazování neprováděl. Důkazní návrhy žalobce soud považoval za nadbytečné. Skutkový stav věci byl zjištěn dostatečně. Studie zastínění, ze které vychází napadené rozhodnutí, poskytuje potřebné informace. Pokud jde o znalecké posudky týkající se požární ochrany a vhodnosti přípojné komunikace, jde o důkazní návrhy vztahující se k žalobní argumentaci, jež byla uplatněna opožděně, tedy nepřipustně.
39. Protože ze shora uvedeného obsahu přednesu žalobcova zástupce při jednání soudu dne 28. 5. 2025 je kromě jeho výrazné nekonzistence, zabíhavosti až zmatečnosti patrné, že se snaží podstatně rozšířit obsah žaloby, což se stalo ostatně i předmětem dílčí diskuze v rámci samotného jednání, uvádí soud následující chronologii projednávané věci. Na jejím základě bude následně možno uzavřít, které žalobní námitky byly uplatněny včas a které byly uplatněny opožděně.
40. Napadené rozhodnutí bylo žalobci doručeno dne 15. 4. 2024.
41. Žaloba ve věci byla podána dne 13. 6. 2024, byla však v podstatě blanketní (námitky v ní obsažené byly natolik obecné, že nevytvářely ani v hrubých obrysech prostor pro soudní přezkum) a spojená se žádostí o osvobození od soudních poplatků a s návrhem na ustanovení zástupce pro řízení.
42. Usnesením ze dne 1. 7. 2024-43, č. j. 77 A 27/2024-43, soud žalobcovu žádost o osvobození od soudních poplatků zamítl a zamítl i žalobcův návrh na ustanovení zástupce pro řízení. Toto usnesení bylo žalobci doručeno fikcí do jeho datové schránky dne 11. 7. 2024 (čtvrtek).
43. Usnesením ze dne 18. 7. 2024, č. j. 77 A 27/2024-46, vyzval soud žalobce k odstranění vad jeho žaloby ve lhůtě 2 týdnů od doručení této výzvy, přičemž jej poučil o způsobu, kterým

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

tak může učinit. Toto usnesení bylo žalobci doručeno fikcí do jeho datové schránky dne 29. 7. 2024 (pondělí).

44. Podáním doručeným soudu dne 12. 8. 2025 žalobce odstranil vady své žaloby a uvedl argumentaci, která je shrnuta výše v tomto rozsudku.
45. Podle § 35 odst. 10 věty třetí s. ř. s.: „*Požádá-li navrhovatel o osvobození od soudních poplatků nebo o ustanovení zástupce, po dobu od podání takové žádosti do právní moci rozhodnutí o ní neběží lhůta stanovená pro podání návrhu na zahájení řízení.*“
46. Dle § 71 odst. 2 věta třetí s. ř. s.: „*Rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky rozhodnutí nebo ji rozšířit o další žalobní body může jen ve lhůtě pro podání žaloby.*“
47. Podle § 72 odst. 1 s. ř. s.: „*Žalobu lze podat do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, nestanoví-li zvláštní zákon lhůtu jinou.*“
48. Ze shora uvedené rekapitulace vyplývá, že pokud žalobci bylo napadené rozhodnutí doručeno dne 15. 4. 2024, žalobu byl povinen podat do 15. 6. 2024 (jde o sobotu, ale v nyní projednávané věci to nehraje roli). Žalobce podal (v podstatě blanketní) žalobu spolu s žádostí o ustanovení zástupce a osvobození od soudních poplatků dne 13. 6. 2024, tedy pouhé dva dny před koncem lhůty k jejímu podání. Toho dne se její plynutí staví. Pokračuje pak právní mocí rozhodnutí, kterým byly obě žádosti zamítnuty, tj. 11. 7. 2024. Od tohoto okamžiku měl žalobce na odstranění vad žaloby pouhé dva dny. Bylo tedy jen dobrodiním asistenta soudce, že žalobci ve výzvě k odstranění vad žaloby stanovil další lhůtu v délce 2 týdnů. Žalobce ve stanovené lhůtě vady své žaloby (částečně; k tomu viz níže) odstranil. Za této situace proto soud žalobu projednal v té podobě, ve které ji žalobce podal včetně jejího doplnění. Žalobce však již na jednání soudu dne 28. 5. 2025 žalobu nemohl doplňovat o nové žalobní body, byl však oprávněn dotvářet již uplatněné žalobní body nebo jejich zárodky.
49. Podle § 2 s. ř. s. totiž platí, že ve správním soudnictví poskytují soudy ochranu veřejným subjektivním právům fyzických a právnických osob způsobem stanoveným tímto zákonem a za podmínek stanovených tímto nebo zvláštním zákonem. Za takové podmínky je třeba považovat i podmínky jednotlivých řízení upravených s. ř. s., mezi nimi tedy i lhůty k podání žaloby. Ty je nutno uplatňovat bez ohledu na to, zda je žalobcem právní laik či právní profesionál. Nelze proto akceptovat žalobcův názor, že by v jeho případě bylo trvání na této lhůtě přepjatým formalismem, protože jde o právního laika a starobního důchodce. Drtivá většina adresátů právních norem je právními laiky, a přesto jsou povinni se jimi řídit. Žalobcem zastávaný názor by pak ve svém důsledku vedl k rozvalu procesního rámce výkonu správního soudnictví, neboť by vytvářel kategorie osob, pro něž ta či ona pravidla neplatí či se uplatňují mírnějším způsobem, který není pro jiné osoby dostupný. Není přitom přepjatým formalismem, pokud soudy adekvátně vykládají jednoznačná zákonná pravidla. Bylo by naopak porušením rovnosti před zákonem, pokud by s přihlédnutím k (v daném případě) právně irrelevantním charakteristikám osoby žalobce dovozovaly, že se na něj určité podmínky řízení nevztahují.
50. Lze tedy zrekapitulovat, že žalobce řádně (včasně) uplatnil námitky, které jsou obsaženy v doplnění jeho žaloby ze dne 12. 8. 2024. Jde o námitky obsahující tvrzení ohledně a) nijak neřešené demolice jeho plotu, b) předem schválené demolice minimálně jedné z jím

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

vlastněných vodovodních přípojek, c) nezákonně schválené demolici žalobcovy studny, d) ohrožení přístupové cesty k jeho nemovitosti a e) nadměrného zastínění jeho nemovitostí. Přitom jen námitka ad e) splňuje předpoklady žalobního bodu, jak je vymezuje § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s (v této souvislosti soud připomíná závěr NSS obsažený v jeho rozsudku ze dne 8. 12. 2005, č. j. 6 Azs 101/2004-52, podle něhož: „Žalobní musí být formulován konkrétně, aby byl jasně vymezen předmět soudního přezkumu. Přípuštěním vágních a nekonkrétně formulovaných žalobních bodů by toto ustanovení ztratilo smysl.“). Je z ní totiž patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje žalobce napadené rozhodnutí za nezákonné. Naopak, námitky ad a) – ad d) trpí významnými vadami ve své konkrétnosti až srozumitelnosti, takže je lze považovat nejvýše za zárodky žalobních bodů, jak je fakticky vymezil rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS. Není z nich totiž patrné jednoznačné vymezení skutkových dějů a okolností individuálně odlišitelné od jiných ve vztahu ke konkrétnímu případu žalobce, jež žalobce považoval za relevantní k jím domnělé nezákonnosti správního rozhodnutí. Naopak, námitky týkající se žalobcem tvrzených a) procesních vad při rozhodování správních orgánů ohledně účastenství žalobce v územním řízení, b) vad při posuzování elektropřípojek, c) vad napadeného rozhodnutí z hlediska požární bezpečnosti (dimenze hydrantu, požární výšky a nástupního místa), d) vad napadeného rozhodnutí z hlediska bezpečnosti a kapacity přístupové cesty a bezpečnosti provozu na ní, e) vad při vedení správního spisu a jeho obsahu je nutno považovat za argumentaci uplatněnou opožděně. Nerozvíjí totiž v žádném směru argumentaci již (včasně) uplatněnou v žalobě či jejím doplnění, nedotváří tedy ani ze zárodků žalobních bodů řádné žalobní body.

51. Jen pro pořádek konstatuje, že pokud žalobce ve své žalobě ze dne 13. 6. 2024 uvádí, že jej napadené rozhodnutí i jemu předcházející rozhodnutí správního orgánu I. stupně velice poškozují na jeho právech, protože tyto úřady postupovaly tak, jako by jeho vlastnická a jiná věcná práva vůbec neexistovala, nejde o žalobní bod ani o jeho zárodek, protože není v nejhrubších rysech jasné, jaké pochybení žalobce správními orgány vlastně vytýká. Totéž platí i pro jeho námitku, podle níž správní orgány o jeho právech naprosto nezákonně rozhodly buď přímo nebo nepřímo, ač k tomu nemají kompetenci, aniž by jej vyzvaly k podání příslušných žalob. To má platit nejvíce pak o napadeném rozhodnutí, které dle žalobce nerespektovalo poznámky spornosti, jež nechal zapsat do katastru nemovitostí. Ani zde totiž není jasné, o jaké poznámky spornosti se má jednat a ohledně jakých pozemků měly být vyznačeny. Nadto soud uvádí, že i kdyby tuto námitku bral alespoň jako zárodek žalobního bodu, zjevně by nebyl důvodný. Poznámka spornosti podle § 24 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona totiž není způsobilá osvědčit vlastnické (ani jiné věcné) právo k nemovitosti. Poznámka spornosti plní toliko informační funkci o tom, že se někdo domáhá odstranění jím tvrzeného nesouladu v katastru nemovitostí. Katastrální úřad poznámku spornosti zapíše na základě splnění formálních předpokladů, kterými jsou žádost dotčené osoby a průkaz toho, že se tato osoba svého práva domáhá u soudu. Pokud by platil žalobcův názor, že by s ním mělo být jednáno jako s účastníkem územního řízení již na základě poznámky spornosti, případně že by územní řízení mělo být přerušeno do pravomocného rozhodnutí o žalobě, na jejímž základě byla poznámka spornosti zapsána, jednalo by se o snadný způsob, jak průběh územního řízení obstruovat, a to v zásadě do nekonečna.
52. Před samotným vypořádáním uplatněné žalobní argumentace pak soud konstatuje, že „míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod, byť i vyhovující, obecnější, tím obecněji k němu může

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta“ (viz již citovaný rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Soud však v rámci možností bude reagovat i na zárodky žalobních bodů, které žalobce uplatnil, a to i s přihlédnutím k argumentaci uvedené při jednání soudu.

53. Úvodem se sluší připomenout, že napadeným rozhodnutím bylo při zamítnutí mj. žalobcova odvolání potvrzeno rozhodnutí plzeňského magistrátu ze dne 6. 11. 2023, č. j. MMP/436703/23, kterým byla ve smyslu § 79 a § 92 StZ06 umístěna stavba „bytové domy Rokycanská II“.
54. Podle § 79 odst. 1 věta první StZ06 platí: „Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“
55. Dle § 92 odst. 1 StZ06: „Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby; tato dokumentace musí být zpracována vždy u stavebních záměrů podle § 103 odst. 1 písm. f) bodů 4 až 8. V rozhodnutí stavební úřad stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon, a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V případech podle § 78 odst. 6 stanoví v potřebném rozsahu podmínky pro provedení záměru.“
56. Z citované právní úpravy plyne, že územní rozhodnutí ještě není veřejnoprávním povolením samotné stavby. U staveb, které však vyžadují rozhodnutí o svém umístění, představuje podmínku pro vydání stavebního povolení [§ 110 odst. 2 písm. b) StZ06]. Teprve stavební povolení je však veřejnoprávním souhlasem se zahájením stavební činnosti. Žalobcem zmíněné obavy z bezprostřední realizace stavební činnosti na základě žalobou napadeného rozhodnutí proto nejsou důvodné.
57. V doplnění své žaloby nejprve žalobce namítal, že demolice plotu, který odděluje jeho pozemky od silnice na Prahu, nebyla dodnes nijak řešena příslušnými úřady, a přesto byla souhlasná rozhodnutí vydána, ačkoliv je tato demolice podmínkou vyústění chodníku na hlavní silnici a hlavně z hlediska nutného požárního přístupu k hydrantu.
58. Tato dílčí žalobní námitka je z několika důvodů problematická. Žalobce v ní totiž předně vůbec nekonkretizoval, o jaký plot na kterém pozemku se mu jedná, jakkoli z kontextu věci a z vyjádření žalobce při soudním jednání se jeví pravděpodobným, že má jít o pozemek p. č. XS, který sousedí s komunikací na Rokycanské ulici v Plzni a který spoluvlastní žalobce a společnost TERASY ŠVABINY. Další důvod problematickosti této dílčí žalobní námítky však tkví v tom, že ani napadené rozhodnutí, ani jemu předcházející rozhodnutí prvostupňového správního orgánu žádnou demolici jakéhokoli plotu nepovoluje. Žalobce tak v této námitce fakticky toliko sporuje postup správních

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

orgánů, které vydaly územní rozhodnutí a následně napadené rozhodnutí, aniž by se zabývaly demolicí žalobcova plotu, která bude podle žalobce nezbytná pro zajištění vyústění chodníku na hlavní silnici a pro přístup k hydrantu. Jinými slovy tedy žalobce tvrdí, že správní orgány v posuzované věci zasáhly do jeho práv méně, než podle jeho představy zřejmě měly.

59. V takovém jejich postupu však nelze shledávat dotčení žalobcových veřejných subjektivních práv. Správní soudnictví je však určeno právě k ochraně veřejných subjektivních práv (§ 2 s. ř. s.). Žalobce se nemůže domáhat soudní ochrany před takovým postupem správních orgánů, které jeho práva zasahuje méně, než by sám považoval za optimální či nezbytné.
60. Současně se žalobce nemusí obávat rizika, že by jeho plot mohl být zbourán tzv. bez dalšího. Je věcí žadatele (a případného stavebníka), vyvstane-li skutečně žalobcem předvídaná potřeba demolice jeho plotu či jeho části, aby si právem předvídaným postupem k tomu obstaral oprávnění např. v podobě žalobcova souhlasu. Toho času však taková potřeba není na stole, neboť napadené rozhodnutí ani jemu předcházející územní rozhodnutí s demolicí žalobcova plotu nepočítá a ani ji nepovoluje. Došlo-li by pak snad k odstraňování žalobcova plotu bez příslušného povolení či žalobcova souhlasu, bude moci žalobce k ochraně svého vlastnického práva využít právní prostředky ochrany.
61. Tato dílčí žalobní námitka proto není důvodná.
62. Obdobně je tomu v případě druhé dílčí žalobní námitky, v níž se žalobce ohrazuje proti „předem schválené“ demolici „minimálně jedné z jím vlastněných vodovodních přípojek“. Rovněž ohledně této žalobní námitky je nutno předeslat, že žalobce nespecifikuje žádnou vodovodní přípojku v jeho vlastnictví, jejíž demolice měla být žalobou napadeným rozhodnutím povolena. Ponechává tak na soudu, aby sám ze správního spisu zjišťoval, zda žalobce snad vlastní nějakou vodovodní přípojku a zda je taková vodovodní přípojka nějak dotčena umísťovaným záměrem. To je však nepřípustné, zvláště za situace, kdy žalobce hovoří o tom, že vlastní v předmětné lokalitě více vodovodních přípojek. Soud by tak musel za žalobce dotvářet obsah jeho žalobní námitky (identifikovat jím vlastněné přípojky, pátrat po jejich dotčení umísťovaným záměrem, spekulovat o možných námitkách, jimiž lze proti takovému dotčení brojit, a tyto následně vypořádávat).
63. Nad rámec uvedeného pak soud poukazuje na str. 25 napadeného rozhodnutí, kde se žalovaný vypořádává s žalobcovým tvrzením ohledně vlastnictví tří vodovodních přípojek. Žalovaný poukázal na to, že žalobce ve správním řízení nijak nedoložil, že by byl vlastníkem kterékoli z těchto vodovodních přípojek (což nenapravit ani v podané žalobě). Kromě toho žalovaný vysvětlil, že k objektu č. ev. 110 v k. ú. Doubravka, který žalobce spoluvlastní, vede pouze jedna vodovodní přípojka (což se podává z vyjádření Vodárny Plzeň ze dne 12. 5. 2023, č. j. ES/2023/692). Ta přitom není umísťovaným stavebním záměrem nijak dotčena, což plyne z koordinačního situačního výkresu C3.
64. Žádný z těchto závěrů žalobce nijak konkrétně nerozporuje. Proto ani tuto dílčí žalobní námitku nelze mít za důvodnou.
65. Třetí dílčí žalobní námitka se týká žalobcem tvrzené nezákonně „schválené“ demolice studny na pozemku p. č. XA. Jak uvedl žalovaný v napadeném rozhodnutí (str. 26), předmětná studna je součástí pozemku p. č. XA, který je ve vlastnictví žadatele o vydání územního rozhodnutí, tj. společnosti TERASY ŠVABINY, nikoli žalobce. Není tedy

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

prima facie zřejmé, oč se opírá žalobcovo tvrzení o tom, že jde o jeho studnu a žaloba tuto otázku nijak nevysvětluje; pouze při jednání soudu žalobcův zástupce uvedl, že o svém vlastnictví studny se dozvěděl až poté, co zjistil, jak skončilo dědické řízení, aniž by bylo jasné cokoli bližšího. Další studna se dle žalobou napadeného rozhodnutí v dané lokalitě nachází i na pozemku p. č. XM, který je ve spoluvlastnictví žalobce, tento pozemek však není umístovaným záměrem dotčen (a žalobce to ani netvrdí). Ze žaloby proto neplyne, že by žalobce byl napadeným rozhodnutím jakkoli dotčen na svých právech, jak pokud jde o studnu na pozemku p. č. XA, tak na pozemku p. č. XM.

66. Žalobce pak dále ve své žalobní námitce sice uvádí, že své vlastnictví studny nacházející se na pozemku p. č. XA namítal, přičemž správní orgány na tuto námitku „*prakticky nereagovaly*“, nevyzvaly jej k podání příslušné žaloby a ani jej řádně nepoučily či nezakročily proti Úřadu městského obvodu Plzeň 4, který „*nezákonný demoliční výměr vydal*“, pročez je nyní nucen podat další správní a občanskou žalobu týkající se této jím vlastněné studny, není však zcela srozumitelné, co žalobce těmito konstatováními míní, resp. v čem konkrétně žalobce spatřuje pochybení správních orgánů. Předně soudu žalobce nesdělil, kdy a jakým konkrétním podáním namítal své vlastnické právo ke studni nacházející se na pozemku p. č. XA a ani nespecifikoval, jak na toto jeho podání správní orgány zareagovaly (když uvádí, že na něj prakticky nereagovaly, není z toho zřejmé, zda se nejedná jen o to, že žalobce nebyl spokojen s obsahem této reakce, což ještě samo o sobě neimplikuje její nezákonnost). Srozumitelný není obsah závěru žalobní námitky týkající se „*demoličního řízení*“, neboť zde již není ani patrné, zda žalobce stále hovoří o žalobou napadeném rozhodnutí (resp. je pravděpodobné, že tomu tak není, neboť při jednání soudu vyšlo najevo, že řeč je spíše o rozhodnutí o odstranění studny, které však v územním řízení řešeno nebylo, pročez se námitka míjí s podstatou projednávané věci). Tvrdí-li pak žalobce, že nebyl poučen o svém právu podat ve věci vlastnictví studny na pozemku p. č. XA žalobu, ale současně tuto žalobu podal (arg.: „*nyní jsem tedy nucen podat další ... žalobu týkající se této mé vlastněné studny*“), ani z této části námitky není zřejmé, k jakému dotčení jeho práv mělo postupem správních orgánů dojít, resp. jaký mohla mít tvrzená nezákonnost jejich postupu dopad na zákonnost žalobou napadeného rozhodnutí. Ke dni vydání napadeného rozhodnutí, ale ani ke dni vyhlášení tohoto rozsudku žalobce vlastnictví studny nacházející se na pozemku p. č. XA neprokázal; jde tak stále jen o jeho ničím nepodložené tvrzení.
67. Ani tuto žalobní námitku nelze tudíž považovat za důvodnou.
68. Stejný závěr soud učinil ohledně čtvrté dílčí žalobní námitky. Podle ní je „*naprosto reálně obhrožena*“ další existence jediné přístupové cesty k žalobcem spoluvlastněným nemovitostem. Tato dílčí žalobní námitka však rovněž nesplňuje předpoklady žalobního bodu ve smyslu § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Soud znovu připomíná, že podle citovaného ustanovení musí žaloba obsahovat žalobní body, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje žalobce napadené výroky rozhodnutí za nezákonné nebo nicotné. NSS k tomu ve svém rozsudku ze dne 8. 12. 2005, č. j. 6 Azs 101/2004-52, uvedl: „*Žalobní musí být formulován konkrétně, aby byl jasně vymezen předmět soudního přezkumu. Připuštěním vágních a nekonkrétně formulovaných žalobních bodů by toto ustanovení ztratilo smysl.*“. Podmínku konkrétního vyjádření žaloby zdůraznil NSS i v rozsudku ze dne 27. 11. 2013, č. j. 8 Afs 31/2013-45: „*Žalobce je však povinen vylíčit již v žalobě, jakých konkrétních nezákonných kroků, postupů, úkonů, úvah, hodnocení či závěrů se měl správní orgán vůči němu dopustit v procesu vydání napadeného rozhodnutí či přímo*

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

rozhodnutím samotným, a rovněž je povinen ozřejmit svůj právní náhled na to, proč se má jednat o nezákonnosti. Právní náhled na věc se přitom nemůže spokojit pouze s obecnými odkazy na určitá ustanovení zákona bez souvislosti se skutkovými výtkami.“ Nevymezí-li žalobce srozumitelně a jednoznačně konkrétní skutkové či právní důvody tvrzené nezákonnosti nebo procesní vady správního aktu, ale toliko obecně poukazuje na rozpor postupu správních orgánů se zákonem, není povinností soudu za žalobce spekulativně domýšlet další argumenty či vybírat z reality skutečnosti, které žalobu podporují. (srovnej také již citovaný rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS).

69. Žalobcova čtvrtá dílčí námitka však v aspektech, které byly dovozeny shora citovanou judikaturou, selhává. Žalobce v ní totiž fakticky jen konstatuje údajné ohrožení existence jeho přístupové cesty, aniž by bylo patrné, čím konkrétně má být její existence ohrožena. Tím méně je z ní zřejmé, co měl podle představ žalobce žalovaný či správní orgán I. stupně učinit nezákonného, že se stala existence jeho přístupové cesty ohroženou. Ostatně, žalobce dokonce ani danou přístupovou cestu nijak neidentifikoval. Za takové situace má daná dílčí žalobní námitka charakter spíše oznamovací věty, podle níž žalobce pociťuje ohrožení své přístupové cesty (byť sám současně uvádí, že si město Plzeň v průběhu správního řízení vymínilo coby podmínku její zachování), přičemž konstatuje, že její existenci hájí v souběžném soudním řízení na určení věcného břemene práva cesty. Tato tvrzení tak nejsou způsobilá vytvořit pro soud procesní prostor pro přezkum napadeného rozhodnutí. Soud nemá jak tuto žalobní námitku vypořádat, neboť by musel sám pátrat po tom, jakou cestu žalobce považuje za přístupovou k jím spoluvlastněným nemovitostem, vyhledávat ve správním spise, čím snad může být tato cesta ohrožena, sám a následně podrobovat přezkumu postup správních orgánů a jejich rozhodnutí, a to prismatem eventuálních žalobních námitek, které by snad žalobce mohl za dané situace vznášet, ovšem bez toho, aby je sám vůbec uplatnil. Takovým postupem by pak soud jednoznačně vystoupil ze své role, neboť by za žalobce převzal procesní povinnost formulovat žalobní bod a alespoň v hrubých obrysech specifikovat, v čem konkrétně spatřuje nezákonnost postupu či rozhodnutí správních orgánů. Jak rovněž plyne ze shora citované judikatury, takový postup by byl nepřípustný. Proto soud tuto žalobní námitku ponechává bez dalšího vypořádání.
70. Poslední, pátá dílčí žalobní námitka se týká žalobcem tvrzeného nadměrného zastínění jeho nemovitostí. Konkrétně žalobce uvedl, že studie zastínění zpracovaná ve správním řízení se opírá o některé „naprosto vylhané“ skutečnosti a navíc že z ní není možné zjistit konkrétní zastínění jeho nemovitostí.
71. Jak je patrné z formulace této dílčí žalobní námitek, je nutno znovu poukázat především na to, že žalobce nebyl ve své žalobě schopen přesně označit ani studii zastínění, proti níž se vymezuje, natož aby konkrétně specifikoval, které údaje, z nichž daná studie vychází, považuje za „vylhané“ a z jakého důvodu.
72. Žalovaný se zastínění žalobcem spoluvlastněných nemovitostí zabýval k žalobcově odvolací námitce na str. 26-27 napadeného rozhodnutí. Zde uvedl, že ve věci opírá o studii zastínění vypracovanou Ing. Viktorem Zwienerem, Ph.D. v květnu až červnu 2022. Tato studie vychází z normy ČSN 73 4301 Obytné budovy. Podle čl. 4.3.5. této normy mají venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov mít alespoň polovinu plochy osluněnou dne 1. 3. nejméně po dobu 3 hodin. Zpracovatel studie zastínění provedl vyhodnocení, které rovněž graficky ilustroval tak, že body, které mají v daný den kratší

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

zastínění, než kolik stanoví limit, jsou vyznačeny červenou barvou, plochy, které mají oslunění vyhovující normě (či ji přesahující), jsou vyznačeny černě. Z tohoto znázornění je pak zřejmé, že část výměry žalobcem spoluvlastněných pozemků (p. č. XN zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází objekt pro rodinnou rekreaci č. ev. XO a p. č. XM) je zastíněna stínem samotné budovy č. ev. XO a garáže ve spoluvlastnictví jiných osob. Z porovnání původního stavu zastínění pozemku s novým stavem je zřejmé, že z celkové výměry obou pozemků p. č. XN a XM sice dojde ke snížení osluněné plochy o 10 % (na konečných 65 %), avšak požadavek normy je překročen o 30 %, a je tedy s rezervou splněn dokonce i pro obytnou budovu, ač se v daném případě jedná o pozemek se stavbou pro rodinnou rekreaci. Proto žalovaný uzavřel, že vlivem umísťovaných staveb nedochází k zásahu v míře nepřiměřené místním podmínkám.

73. Ze správního spisu soud zjistil, že jeho obsahem jsou dvě studie zastínění. Prvá z nich byla zpracována dne 30. 4. 2021 společností Dekprojekt s.r.o. pod č. zakázky 2021-010881-VI. Studie zastínění zpracovaná Ing. Zwienerem, Ph.D., z níž vychází v napadeném rozhodnutí žalovaný, byla zpracována z důvodu potřeby doplnění výpočtu zastínění pozemků p. č. XN, XP, XQ a XM v k. ú. D. pro stav před odstraněním objektů, které se nacházely na severu pozemku p. č. XR v k. ú. D.
74. Lze se jen domnívat, že žalobce mířil ve své žalobní námitce právě na tuto studii zastínění zpracovanou Ing. Zwienerem, Ph.D., když hovoří o „poslední studii“. Soud se s jejím obsahem seznámil a nenalezl nic, co by odporovalo závěrům, které žalovaný vtělil do odůvodnění napadeného rozhodnutí. Studie detailně popisuje použitou metodu a její aplikaci. Výsledky jsou shrnuty do numerické i grafické podoby, z níž jsou patrné její závěry, které odpovídají závěrům citovaným v napadeném rozhodnutí. Soud se proto neztotožňuje se žalobcem, že by se z dané studie nedalo zjistit, jak budou zastíněny jím spoluvlastněné pozemky a objekt ev. č. XO. Naopak, tyto informace jsou z dané studie jednoduše přístupné. Pokud pak jde o prvou část námitky, totiž že se zakládá na některých „naprosto vylhaných“ skutečnostech, pak soud konstatuje, že žalobce opomněl uvést, jaké skutečnosti má v tomto směru na mysli. Sama studie je přesvědčivá a její důvody jsou řádně odůvodněny. Nad rámec tohoto konstatování nelze na podkladě uplatněné žalobní námitky (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) její závěry dále přezkoumat.

Závěr a náklady řízení

75. Jelikož soud neshledal žalobu důvodnou, výrokem I. tohoto rozsudku ji v souladu s § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
76. Výrokem II. tohoto rozsudku pak soud rozhodl o náhradě nákladů řízení. Při rozhodování o nákladech řízení se soud vyšel z § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož: „*Nestanoví-li tento zákon jinak, 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. Měl-li úspěch jen částečný, přizná mu soud právo na náhradu poměrné části nákladů.*“ Účastníkem, který měl ve věci plný procesní úspěch, je žalovaný, neboť byla žaloba zamítnuta. Žalovaný ale náhradu nákladů řízení nepožadoval. Proto rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
77. Výrokem III. konečně soud rozhodl o náhradě nákladů řízení osobám zúčastněným na řízení. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. „*osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch*

Shodu s prvopisem potvrzuje H. K.

nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může jí soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení.“ V projednávaném případě soud osobám zúčastněným na řízení žádné povinnosti neukládal, a proto jim ani nemohly žádné citovaným ustanovením předvídané náklady řízení vzniknout. Soudu zároveň nejsou známy žádné důvody zvláštního zřetele hodné, pro které by přesto osobám zúčastněným na řízení přiznal náhradu nákladů řízení. Soud tak výrokem III. tohoto rozsudku rozhodl, že žádná z osob zúčastněných na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost do dvou týdnů po jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, sídlem Moravské náměstí 6, 657 40 Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Plzeň 28. května 2025

Mgr. Jaroslav Škopek v.r.
předseda senátu