



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a JUDr. Terezy Matuškové v právní věci

žalobce: **P. J.**  
bytem X

proti  
žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**  
sídlem třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

za účasti:

- 1) **R. J.**  
bytem X
- 2) **Ing. J. V.**  
bytem X
- 3) **M. J.**  
bytem X
- 4) **CETIN a. s., IČ 04084063**  
sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9
- 5) **EG.D, s. r. o., IČ 21055050**  
sídlem Lidická 1873/36, 602 00 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. 1. 2025, č. j. KUZL 4467/2025,

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 31. 1. 2025, č. j. KUZZL 4467/2025, **se ruší** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 3 000 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### I. Vymezení věci

1. V této věci soud řešil otázku, zda v řízení o dodatečném povolení stavby spočívající ve stavebních úpravách stávající stavby a ve změně části využití stavby je třeba zkoumat napojení stavby na dopravní infrastrukturu.
2. Osoby zúčastněné na řízení 1) a 2) jako stavebníci podali dne 19. 9. 2023 žádost o dodatečné povolení stavby s názvem „Stavební úpravy RD č. p. X a změna užívání části stavby“ na pozemku parc. č. X v k. ú. X. Předmětem žádosti byly stavební úpravy stávajícího samostatně stojícího jednopodlažního rodinného domu s částečným podsklepením a podkrovím spočívající:
  - ve výměně nosných částí krovu – krokví (část již provedena);
  - v osazení dvou nových okenních otvorů v jižním a severním štítu;
  - v úpravě fasády – konstrukce stěny z hranolů (již provedeno) a obklad z prken;
  - v doplnění pozednic, sloupků, ztužidel, kleštin a pásků krovu;
  - v úpravě stropu nad místností č. 102 (již provedeno);
  - ve změně vytápění z kamen na dřevo na krbová kamna s výměníkem o tepelném příkonu 11 kW;
  - v provedení SDK protipožárních podhledů dřevěných stropů.

Součástí žádosti byla i změna účelu užívání jedné místnosti č. 102 (dříve pokoj bytu) na místnost pro chov koček (nebytový prostor).

3. Magistrát města Zlína (stavební úřad) rozhodnutím ze dne 18. 9. 2024, č. j. MMZZL 175491/2024, žádosti stavebníků vyhověl a vydal dodatečné povolení stavby.
4. Žalobce podal proti rozhodnutí stavebního úřadu odvolání, v němž především namítal, že stavba nemá zajištěnu žádnou přístupovou komunikaci. Není pravda, že přístupová cesta vede přes sousední pozemek parc. č. X v k. ú. X, který je ve vlastnictví žalobce. Žalovaný rozhodnutím ze dne 31. 1. 2025, č. j. KUZZL 4467/2025, odvolání žalobce zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

#### II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

5. Žalobce brojil proti rozhodnutí žalovaného žalobou. Namítl, že žalovaný, resp. stavební úřad, v rozporu s § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v řízení vůbec nezkoumal napojení stavby na dopravní infrastrukturu a spolehl se pouze na tvrzení stavebníka, že napojení je „stávající“. Tím *de facto* zatížil sousední pozemek žalobce neomezeným používáním pro stavbu. Stavebnímu úřadu je přitom známo, že ohledně žalobcova sousedního pozemku parc. č. XA se vede řízení o určení, zda se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Žalobce současně s

přístupem ke stavbě ze svého pozemku nesouhlasí. Žalobce proto navrhl, aby soud rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

6. Dne 16. 4. 2025 bylo soudu doručeno doplnění žaloby. V něm žalobce namítl, že místní šetření konané dne 22. 8. 2024 proběhlo na pozemku parc. č. XB, a nikoliv na pozemku parc. č. X, kde se nachází dotčená stavba. Nebylo tak možné zjistit skutečný stav stavby, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Při místním šetření dále nebyla k dispozici kompletní dokumentace, chyběly připomínky účastníka řízení M. J. ze dne 22. 8. 2024, a účastníci se tak k nim nemohli vyjádřit. Dům č. p. X je z roku 1949 a současní vlastníci (stavebníci) jej koupili v roce 2022 s vědomím, že k němu není zajištěn přístup ani příjezd. Ohledně cesty na pozemku parc. č. XA probíhá deklaratorní řízení, které dosud nebylo pravomocně ukončeno. Správní orgány přistoupily k naplnění podmínek přílohy č. 12 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, zcela formalisticky a vůbec neřešily podmínky pro přepravu na stavbu a napojení stavby na dopravní infrastrukturu. Odkázaly se na to, že obojí je stávající, aniž zkoumaly, zda reálně existují přístupové cesty pro dopravu materiálu a pro dostupnost stavby pro její uživatele. Závěry správních orgánů jsou proto nepřezkoumatelné. Mezi stavbou na pozemku parc. č. X a místní komunikací na pozemku parc. č. XB se nachází pozemek žalobce parc. č. XA, u něhož dosud nebylo postaveno najisto, zda se na něm nachází veřejně přístupná účelová komunikace. Řízení o určení právního vztahu ohledně tohoto pozemku probíhá již 10 let a stále není ukončeno.

### III. Vyjádření žalovaného a osob zúčastněných na řízení

7. Žalovaný ve vyjádření k žalobě poukázal na sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 18. 3. 2025, č. j. MMR-22847/2025-83, k podnětu žalobce na zahájení přezkumného řízení. Ministerstvo v něm uvedlo, že ke stavbě domu č. p. X historicky vždy vedla přístupová cesta přes stávající pozemek žalobce parc. č. XA; oddělení tohoto pozemku z původního pozemku parc. č. XC a případné změny ve vlastnictví tohoto pozemku nemohly mít na tuto skutečnost vliv. Pro věc je též nerozhodné, že o existenci veřejně přístupné komunikace na pozemku parc. č. XA dosud nebylo pravomocně rozhodnuto. Ministerstvo proto neshledalo důvod k zahájení přezkumného řízení. Žalovaný doplnil, že předmětem řízení nebylo dopravní napojení stavby, které tak bylo řešeno výlučně v souvislosti s námitkami účastníků řízení. Doplnění žaloby pak dle žalovaného přesahuje rozsah odvolacích námitek žalobce. Žalovaný závěrem navrhl, aby soud žalobu zamítl.
8. Osoby zúčastněné na řízení se k žalobě nevyjádřily.

### IV. Posouzení věci

9. Soud se nejprve zabýval projednatelností žaloby. Ačkoliv správní orgány věc správně posuzovaly podle stavebního zákona z roku 2006, neboť žádost byla podána za jeho účinnosti, soudní přezkum vydaných správních rozhodnutí zahájený podanou žalobou se řídí § 305 až 309 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (srov § 330 odst. 1 a § 331 téhož zákona).
10. Stavební zákon z roku 2021 přitom obsahuje speciální úpravu lhůty pro podání žaloby a rozšíření žalobních bodů, která má přednost před obecnou úpravou v zákoně č. 150/2002 Sb., soudní řád správní („s. ř. s.“). Podle § 306 odst. 1 stavebního zákona z roku 2021 lze žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, podat do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno. Podle odst. 2 téhož ustanovení může

žalobce rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky nebo ji rozšířit o další žalobní body jen ve lhůtě 2 měsíců poté, kdy mu bylo rozhodnutí oznámeno.

11. V nyní projednávané věci bylo rozhodnutí žalovaného žalobci oznámeno doručením jeho písemného vyhotovení dne 14. 2. 2025. Jednoměsíční lhůta pro podání žaloby tak žalobci skončila dne 14. 3. 2025. Jelikož žalobce podal žalobu v tento den osobně u soudu, byla podána včas. Lhůta pro rozšíření žaloby o další žalobní body pak skončila dne 14. 4. 2025. Doplnění žaloby však bylo soudu zasláno e-mailem až dne 16. 4. 2025. Nově uplatněnými žalobními body obsaženými v tomto podání (nesprávně provedené místní šetření, nekompletní dokumentace), se proto soud nemohl zabývat.
12. K posouzení tak zůstal jediný včas uplatněný žalobní bod spočívající v tom, že správní orgány nezkoumaly napojení stavby na dopravní infrastrukturu, resp. uzavřely, že napojení je „stávající“. Soud dopěl k závěru, že tento žalobní bod je důvodný.
13. Podle § 129 odst. 2 věta sedmá stavebního zákona z roku 2006 v řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Podle § 111 odst. 1 písm. c) stavebního zákona z roku 2006 stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda je zajištěn příjezd ke stavbě.
14. Nejvyšší správní soud při výkladu těchto ustanovení dospěl k jednoznačnému závěru, že i v řízení o vydání dodatečného stavebního povolení je stavební úřad povinen zkoumat, zda je stavba napojena na dopravní infrastrukturu a zda je k ní zajištěn přístup. Je-li otázka přístupu ke stavbě zpochybňována účastníky řízení, existence takové komunikace nebyla řešena v předchozích stavebních řízeních či v územním řízení a komunikace není evidována v pasportu veřejně přístupných účelových komunikací, je na místě, aby tuto otázku vyřešil stavební úřad jako předběžnou otázku podle § 57 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 4. 2013, č. j. 1 As 186/2012-39, v němž byla řešena skutkově obdobná situace dodatečného povolení stavby spočívající ve stavebních úpravách, dále též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 6. 2016, č. j. 10 As 68/2016-84). Stavební úřad přitom nemá ověřovat jen přístupnost staveniště po dobu výstavby, ale též zajištění příjezdu ke stavbě ve smyslu stavebního díla (jako výsledku stavební činnosti), tedy její dopravní dostupnost a obslužnost, a to z hlediska technického i právního. *„Postrádalo by totiž smysl povolovat stavbu, u níž by již v době jejího povolování brozilo, že ji nebude možno řádně užívat s ohledem na chybějící právní titul k užívání přístupového pozemku. Opačný výklad by v okamžiku povolování stavby zakládal do budoucna složitou situaci s vysokou potencialitou následných sporů (včetně případných sporů soudních), či vedení složitých vyvlastňovacích řízení“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 3. 2023, č. j. 6 As 2/2022-44, publ. pod č. 4474/2023 Sb. NSS).
15. V předloženém správním spisu stavebního úřadu je na č. l. 41 založena souhrnná technická zpráva, na jejíž první straně dole je tužkou připsáno „NEPLATNÉ“. V bodě B.4 této zprávy je uvedeno, že pozemek je napojen stávající nezpevněnou komunikací na místní komunikaci městské části. Doprava v klidu není řešena. *„K pozemku není příjezdová komunikace a není ji možné vybudovat z majetkoprávních důvodů. V okolí pozemku nejsou pozemky v majetku města Fryšták, ale pouze soukromé pozemky“*. Na č. l. 100 je založena další souhrnná technická zpráva, v níž je právě citovaná pasáž nahrazena textem *„k pozemku vede zpevněná pozemní komunikace splňující § 20 odst. 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.“* Žalobce ve vyjádření doručeném stavebnímu úřadu dne 21. 8. 2024 a při ústním jednání dne 22. 8. 2024 mimo jiné namítal, že

není zajištěn přístup k pozemku, neboť není dopravně napojen na veřejnou infrastrukturu. Z dalších dokumentů založených ve spisu vyplývá, že Ing. J. V. v minulosti nabízela žalobci různá řešení zajišťující přístup ke stavbě přes žalobcův pozemek parc. č. XA a že se neúspěšně domáhala vjezdu a vstupu na žalobcův pozemek žalobou z rušené držby (usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 20. 6. 2023, č. j. 60 Co 93/2023-157). Magistrát města Zlína pak od roku 2015 vede pod sp. zn. MMZL 147820-IV/2016 OSaDR řízení o určení existence veřejně přístupné účelové komunikace na pozemku parc. č. XA podle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Toto řízení nebylo v době vydání rozhodnutí stavebního úřadu ani v době vydání rozhodnutí žalovaného pravomocně skončeno.

16. Stavební úřad se zajištěním příjezdu ke stavbě zabýval výlučně v souvislosti s námitkami účastníků řízení, zejména na s. 9 a 10 svého rozhodnutí. V něm uvedl, že mu je známo z úřední činnosti (náhledem do archivu stavebního úřadu a archivu katastrálního úřadu), že dům č. p. X byl postaven na základě povolení Okresního národního výboru v Holešově ze dne 15. 1. 1947, č. j. 247/XI. Povolení k obývání bylo vydáno 10. 7. 1949 Národním výborem ve Vítové a následně byl dům zavkládován do katastru nemovitostí. Z geometrického plánu č. 762-406-71/605 ze dne 10. 1. 1972 je zřejmé, že dům byl komunikačně napojen na dnešní pozemek parc. č. XB. Dům byl tedy řádně povolen, zkolaudován a komunikačně napojen. Přes pozemek parc. č. XA vždy vedl jediný možný přístup k domu a není možné bránit stavebníkům v přístupu k jejich domu. Pozemek parc. č. XA je dle územního plánu součástí plochy veřejných prostranství. Z polních náčrtů z roku 1977 je zřejmé napojení pozemků parc. č. X a XB. Stavební úřad uzavřel, že užití pozemku parc. č. XA není předmětem tohoto řízení. Žalovaný se s těmito závěry ztotožnil.
17. Soud musí konstatovat, že správní orgány byly povinny zabývat se dopravní dostupností a obslužností stavby bez ohledu na podané námitky. Jejich názor, že tato otázka není předmětem řízení, je nezákonný. Správní orgány (zejména stavební úřad) se však i přes toto konstatování dopravním napojením stavby zabývaly. Jejich závěr, že dopravní napojení je „stávající“, tj. že je zajištěno přes pozemek žalobce parc. č. XA, nicméně neobstojí. Stavebním úřadem odkazovaná povolení z roku 1947 a 1949 či geometrický plán z roku 1972 nejsou součástí správního spisu a z polních náčrtů obsažených v rozhodnutí stavebního úřadu nelze dovodit právní důvod k užití pozemku parc. č. XA k příjezdu ke stavbě stavebníků. Stavebníci sami nepředložili žádný soukromoprávní nebo veřejnoprávní titul k užití pozemku žalobce parc. č. XA k příjezdu ke staveništi a stavbě. Naopak z námitek žalobce v průběhu řízení a z dalších dokumentů ve správním spisu vyplývá, že užití tohoto pozemku k příjezdu ke stavbě je předmětem soukromoprávních i veřejnoprávních sporů. Ve správním řízení tedy nebylo postaveno najisto, že pro přístup ke stavbě přes pozemek žalobce existuje právní titul, který spolehlivě založí oprávnění užívat přístupový pozemek nejen po dobu realizace stavby, ale i jejího užívání. Opačný závěr správních orgánů nemá oporu ve spisu, a je proto důvodem pro zrušení rozhodnutí žalovaného podle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s.
18. V dalším řízení se tedy žalovaný bude zabývat existencí oprávnění stavebníků užívat pozemek žalobce parc. č. XA k příjezdu ke staveništi a stavbě. Neobjeví-li se jiné skutečnosti prokazující takový titul, bude na místě jako předběžnou otázku řešit existenci veřejně přístupné účelové komunikace na tomto pozemku. Tuto otázku si žalovaný nemůže posoudit sám – k tomu je povolán silniční správní úřad. Jelikož je však již takové řízení u Magistrátu města Zlína vedeno pod sp. zn. MMZL 147820-IV/2016 OSaDR, nebude žalovaný k zahájení takového řízení dávat podnět ve smyslu § 57 odst. 1 písm. b) správního

řádu, nýbrž bude postupovat podle § 57 odst. 2 a řízení o dodatečném povolení stavby přeruší do pravomocného rozhodnutí v této věci. Přerušeni řízení samozřejmě nebrání tomu, aby došlo mezi žalobcem a stavebníky k uzavření soukromoprávní dohody, která příjezd ke stavbě zajistí (koupě, směna, smluvní zřízení věcného břemene za úplatu apod.).

19. Jelikož v nyní projednávané věci byl dán důvod pro zrušení rozhodnutí žalovaného podle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s, rozhodl soud o žalobě v souladu s tímto ustanovením bez nařízení jednání. Důkazy předložené žalobcem soud neprováděl. Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 20. 6. 2023, č. j. 60 Co 93/2023-157, technická zpráva a stanovisko Veřejného ochránce práv jsou součástí správního spisu, jímž se v soudním řízení správním zásadně nedokazuje. Vyhláška č. 499/2006 Sb. je právní předpis publikovaný ve Sbírce zákonů, jímž se dokazování neprovádí. Pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj o provozovnách obchodů a služeb v rámci staveb pro bydlení pak nemá žádný vztah k projednávané věci a žalobním bodům, žalobce neuvedl, jakou právně významnou skutečnost by měla prokazovat, a proto ji soud pro nadbytečnost k důkazu neprováděl.

#### V. Závěr a náklady řízení

20. Vzhledem k tomu, že soud shledal námitky žalobce důvodnými, rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, v němž je vázán právním názorem soudu (§ 78 odst. 1, 4 a 5 s. ř. s.).
21. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 věta první s. ř. s. podle níž 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. Žalobce byl plně úspěšný, a má proto právo na náhradu nákladů řízení. Náklady žalobce jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem ve výši 3 000 Kč. Soud žalovanému uložil zaplatit náhradu nákladů v přiměřené lhůtě. Žalovaný ve věci úspěšný nebyl, a proto právo na náhradu nákladů řízení nemá.
22. Výrok o náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, a proto právo na náhradu nákladů řízení nemají.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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. ledna 2026

Mgr. Petr Šebek v. r.  
předseda senátu