



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Rutsche, soudce Mgr. Tomáše Blažka a soudkyně Mgr. Heleny Konečné ve věci

žalobkyně: **J. H.**
zastoupena prof. JUDr. Martinem Kopeckým, CSc., advokátem
sídlem Revoluční 1546/24, 110 00 Praha 1 – Nové Město

proti
žalovanému: **Městský úřad Rtyně v Podkrkonoší**
sídlem Hronovská 431, 542 33 Rtyně v Podkrkonoší
zastoupen JUDr. Lukášem Havlem, advokátem
sídlem Blanická 174, 541 01 Trutnov

za účasti: **Obec Malé Svatoňovice, IČO 00278114**
sídlem Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice.
Královéhradecký kraj, IČO: 708 89 546
sídlem Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové

v řízení o žalobě na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného spočívajícím ve sdělení žalovaného ze dne 17. 10. 2023, č. j. 2023/1949/st/Cís-2693, že pro dělení pozemku p. č. XD a vznik nových pozemkových parcel p. č. XA a XB v katastrálním území XXX dle geometrického plánu č. 766-44/2023 není třeba stanovit podmínky a že s navrhovaným záměrem souhlasí,

takto:

- I. Určuje se, že zásah provedený sdělením Městského úřadu Rtně v Podkrkonoší ze dne 17. 10. 2023, č. j. 2023/1949/st/Cís-2693, kterým tento sdělil, že pro dělení pozemků p. č. XC (trv. tavní por.), XD (ostat.pl./silnice) a vznik nových pozemkových parcel XE (ostat.pl./jiná pl.), XF (ostat.pl./silnice), XA (ostat.pl./jiná pl.), XG (ostat.pl./jiná pl.), XH (ostat.pl./jiná pl.), XB (ostat.pl./jiná pl.), XI (ostat.pl./jiná pl.) v katastrálním území XXX dle geometrického plánu č. 766-44/2023 není třeba stanovit podmínky a souhlasí s navrhovaným záměrem, byl v rozsahu, ve kterém se týká oddělení pozemků p. č. XA a XB od pozemku p. č. XD, nezákonný.
- II. Žalovaný je povinen obnovit stav před zásahem provedeným sdělením Městského úřadu Rtně v Podkrkonoší ze dne 17. 10. 2023, č. j. 2023/1949/st/Cís-2693, tím, že toto sdělení zruší v rozsahu, ve kterém se týká oddělení pozemků p. č. XA a XB od pozemku p. č. XD v katastrálním území XXX.
- III. Žalovaný je povinen uhradit žalobkyni na náhradu nákladů řízení částku 20 404,10 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právního zástupce žalobkyně.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Obsah žaloby

1. Zdejšímu soudu byla dne 19. 9. 2025 doručena žaloba na ochranu před nezákonným zásahem žalovaného dle § 82 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“).
2. Nezákonným zásahem, proti němuž je žaloba podávána, je sdělení Městského úřadu Rtně v Podkrkonoší ze dne 17. 10. 2023, č. j. 2023/1949/st/Cís-2693 (dále jen „Sdělení“).
3. V něm žalovaný uvedl, že jako příslušný stavební úřad podle § 82 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), posoudil oznámení o záměru dělení pozemků, které dne 12. 7. 2023 podala Správa silnic Královéhradeckého kraje, a na základě tohoto posouzení sdělil, že pro dělení pozemků p. č. XC (trv. tavní por.), XD (ostat.pl./silnice) a vznik nových pozemkových parcel XE (ostat.pl./jiná pl.), XF (ostat.pl./silnice), XA (ostat.pl./jiná pl.), XG (ostat.pl./jiná pl.), XH (ostat.pl./jiná pl.), XB (ostat.pl./jiná pl.), XI (ostat.pl./jiná pl.) v katastrálním území XXX dle geometrického plánu č. 766-44/2023 není třeba stanovit podmínky a souhlasí s navrhovaným záměrem. Ve Sdělení se dále uvádí, že geometrický plán je určen pro převod nově oddělených pozemků (mimo p.p.č. XF) z majetku Královéhradeckého kraje do vlastnictví obce Malé Svatoňovice.
4. Práv žalobkyně se Sdělení přímo dotýká v rozsahu, ve kterém umožnilo vznik pozemků p. č. XA a XB oddělením od pozemku p. č. XD.
5. K povaze Sdělení žalobkyně uvedla, že bylo vydáno postupem podle § 82 odst. 3 stavebního zákona. Dle konstantní judikatury správních soudů není takové sdělení rozhodnutím ve smyslu § 65 s. ř. s., ale je možné je napadnout jako zásah prostřednictvím zásahové žaloby.
6. Sdělení bylo vydáno dne 17. 10. 2023. Žalobkyně se o jeho existenci dozvěděla dne 31. 7. 2025, kdy bylo doručeno jejímu tehdejšímu právnímu zástupci, a to na základě jím podané žádosti o poskytnutí informace podle zákona o svobodném přístupu k informacím. S

ohledem na uvedené žalobkyně považuje podanou žalobu za včasnou, žaloba je podána v dvouměsíční subjektivní i v objektivní dvouleté lhůtě.

7. Žalobkyně je vlastníkem pozemku p. č. XJ v obci a k. ú. XXX (dále také jen „pozemek žalobkyně“). Sdělením byl udělen souhlas s dělením sousedního pozemku p. č. XD (ostatní plocha – silnice), čímž byla žalobkyně přímo zasažena na svých právech, neboť pozemek v jejím vlastnictví v důsledku rozdělení pozemku p. č. XD, s nímž žalovaný vyslovil souhlas v napadeném sdělení, ztratil přímé napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci nacházející se na pozemku p. č. XD (na něm se nachází silnice III. třídy č. 3014).
8. V době před vydáním Sdělení pozemek žalobkyně přímo sousedil s pozemkem p. č. XD ve vlastnictví Královéhradeckého kraje, který byl svěřen do správy Správy silnic Královéhradeckého kraje. Měl tedy přímý přístup k této komunikaci, neboť mezi jejím pozemkem a pozemkem p. č. XD se nenacházel žádný jiný pozemek.
9. Na základě Sdělení byly od pozemku p. č. XD mj. odděleny pozemky p. č. XA a XB. Účelem tohoto rozdělení byl převod oddělovaných pozemků do vlastnictví jiného subjektu, a to obce Malé Svatoňovice. Na základě darovací smlouvy ze dne 27. 8. 2024 byly pozemky p. č. XA a XB (spolu s dalšími oddělenými pozemky) převedeny do vlastnictví obce Malé Svatoňovice.
10. Sdělení je dle přesvědčení žalobkyně nezákonné hned z několika důvodů, které specifikovala v jednotlivých žalobních námitkách.
11. **Prvá žalobní námitka** se týkala opomenutí žalobkyně jako účastnice řízení. Žalobkyně uvedla, že dělení pozemku p. č. XD, na němž se nachází veřejně přístupná účelová komunikace, bylo schopné přímo zasáhnout do jejího vlastnického práva. Proto s ní mělo být jednáno jako s účastnicí územního řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Pokud by byla brána za účastnici územního řízení, mohla by v něm uplatnit námitky proti záměru dělení pozemku, které by žalovaný v územním řízení musel zohlednit. Dělení pozemku v konkrétním případě bylo způsobilé zasáhnout do práv žalobkyně, a proto měla být za účastnici řízení považována.
12. S ohledem na povahu dělení pozemku, kdy došlo k oddělení pozemku od pozemní komunikace a vzniku nových pozemků mezi pozemní komunikací a pozemkem žalobkyně, nebyly dle žalobkyně splněny podmínky, aby územní řízení proběhlo pouze s účastníky podle § 85 odst. 1 stavebního zákona, ale žalobkyně měla být od počátku brána za účastnici řízení, stejně jako další vlastníci sousedních pozemků.
13. Ve **druhé žalobní námitce** se žalobkyně věnovala zamezení či zkomplikování přístupu z pozemku žalobkyně na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Dle žalobkyně se měl žalovaný v územním řízení zabývat otázkou, zda oddělením pozemku nedojde k dotčení jejích práv tím, že by došlo k zamezení či zkomplikování přístupu na pozemek žalobkyně z veřejně přístupné komunikace. Žalovaný však řešení této otázky zcela opomenul.
14. Dle žalobkyně je oddělení pozemků p. č. XA a XB od pozemku p. č. XD v rozporu s úkoly a cíli územního plánování. Jak vyplývá z územního plánu obce Malé Svatoňovice, pozemek žalobkyně je stavebním pozemkem, který je zařazen do plochy BV (bydlení).
15. Podle § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou

pozemní komunikaci. Pozemek žalobkyně před vydáním Sdělení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci napojen byl a odpovídal shora uvedeným požadavkům. Nicméně oddělením pozemků p. č. XA a XB od pozemku p. č. XD došlo k zamezení či zkomplikování napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

16. Dle žalobkyně by nemělo docházet k situacím, kdy dělením pozemků budou o přístup k veřejně přístupným komunikacím připravovány pozemky, které přímý přístup k veřejně přístupným pozemním komunikacím dosud zajištěny měly, jako se tomu stalo v nyní projednávaném případě.
17. Důsledkem Sdělení je situace, která představuje nejen přímý zásah do práv žalobkyně, ale je i v rozporu s veřejným zájmem, a nutně musí vyústit v to, že se žalobkyně pro zajištění přístupu na svůj pozemek z veřejně přístupné komunikace bude muset domáhat zřízení nezbytné cesty po vlastníkově (či vlastnících) nově vzniklých pozemků.
18. Pokud by žalobkyně v současné době žádala podle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), o povolení sjezdu z předmětné pozemní komunikace na svůj pozemek, musela by si k tomu přinejmenším zajistit souhlas vlastníka pozemků p. č. XA a XB, zatímco dříve by k tomu žádný soukromoprávní titul nepotřebovala, a na povolení sjezdu ze silnice III. třídy by měla právní nárok. V důsledku oddělení pozemků p. č. XA a XA tedy pozemek žalobkyně pozbyl status „sousední“ nemovitosti ve smyslu § 10 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích ve vztahu k silnici III. třídy nacházející se na pozemku p. č. XD, a případný sjezd ze silnice na pozemek žalobkyně bude muset být veden přes pozemek třetí osoby.
19. Vzniku takového stavu se měl žalovaný snažit předejít, a proto měl žádost o dělení pozemku p. č. XD zamítnout, popřípadě vyzvat žadatele k úpravě žádosti tak, aby byl zajištěn přístup k pozemku žalobkyně. V žádném případě nebyly splněny podmínky pro to, aby žalovaný vydal sdělení podle § 82 odst. 3 stavebního zákona, neboť nešlo o situaci, kdy by nebylo třeba stanovit podmínky pro dělení.
20. Žalovaný nijak nezohlednil to, že pozemek žalobkyně je vymezen jako zastavitelný a že pro jeho stavební využití bude třeba, aby měl zajištěn dopravní napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Tím došlo k dotčení vlastnického práva žalobkyně a k podstatnému snížení hodnoty pozemku žalobkyně.
21. Ve **třetí žalobní námitce** žalobkyně konstatovala, že do jejích práv přímo zasahuje i způsob provedení dělení pozemku.
22. Pro případ, že by nezákonným nebylo shledáno samotné dělení pozemku p. č. XD, na němž se nachází silnice III. třídy, žalobkyně namítá, že do jejích práv přímo zasahuje i způsob, jakým bylo dělení pozemku provedeno.
23. Nezákonné je totiž dle žalobkyně i to, že od pozemku p. č. XD byly odděleny dva samostatné pozemky (tj. pozemky p. č. XA a XB), nikoli pouze jeden pozemek. Oddělením těchto dvou pozemků došlo ke vzniku situace, kdy mezi pozemkem žalobkyně a nynějším pozemkem p. č. XD, kde se nachází těleso pozemní komunikace, leží dva samostatné pozemky. Vznik více souběžných úzkých pozemků nemá dle žalobkyně žádný logický důvod a je v rozporu s právními předpisy.
24. Důsledkem nastalé situace je pro žalobkyni to, že se bude v budoucnu muset domáhat zřízení nezbytné cesty nejenom přes jeden pozemek, ale přes dva rozdílné pozemky. Tyto

dva pozemky vzniklé dělením přitom mohou mít různý osud, neboť hrozí, že některý z těchto pozemků bude v budoucnu převeden na jinou osobu a zřízení nezbytné cesty se bude muset žalobkyně domáhat po dvou různých vlastnících.

25. Jak nynější pozemek p. č. XD, tak oddělené pozemky p. č. XA a XB se dle územního plánu obce Malé Svatoňovice nacházejí v plochách DS (plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava). Tyto pozemky nejsou svým tvarem, šířkou ani umístěním vhodné pro jiné využití než jako pozemky pro dopravní infrastrukturu či jako veřejné prostranství. Oddělené pozemky p. č. XA a XB nejsou vhodné pro jakékoli stavební využití. Celková šířka nově vzniklých pozemků je přibližně 3,6 m, pozemek XA je široký cca 1,3 m a pozemek p. č. XB cca 2,3 m.
26. Přitom v katastru nemovitostí jsou oddělené pozemky na základě souhlasu obsaženého ve Sdělení vedeny shodně jako druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Vznik dvou samostatných pozemků tedy nelze odůvodnit ani tím, že by se jednalo o dva rozdílné druhy pozemků nebo o pozemky s rozdílným způsobem využití. I z toho důvodu je vymezení dvou samostatných pozemků mezi pozemkem žalobkyně a veřejně přístupnou pozemní komunikací dle žalobkyně v rozporu s požadavky uvedenými v § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zvolené řešení tedy nelze považovat za proporcionální.
27. Ve **čtvrtém žalobním bodu** žalobkyně namítla, že se ve věci vyjádřil nepříslušný silniční správní úřad.
28. Podkladem Sdělení bylo vyjádření Obecního úřadu Malé Svatoňovice jako silničního správního úřadu ze dne 6. 9. 2023. Obecní úřad Malé Svatoňovice však s ohledem na to, že se na pozemku p. č. XD nachází silnice III. třídy, nebyl příslušným silničním správním úřadem. Věcně příslušným silničním správním úřadem ve věcech silnic III. třídy byl podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona o pozemních komunikacích obecní úřad obce s rozšířenou působností. V daném případě Městský úřad Trutnov.
29. **Pátá žalobní námitka** se věnovala absenci závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.
30. Dle žalobkyně Sdělení nebylo podloženo závazným stanoviskem orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona, ačkoli jeho podkladem být mělo. Žalovaný totiž Sdělením souhlasil jak se změnou druhu pozemku a způsobu využití nových pozemků, tak se změnou prostorového uspořádání. Zároveň sdělení podle § 82 odst. 3 stavebního zákona nespadá pod žádnou z výjimek uvedených v § 96b odst. 1 stavebního zákona. Při dělení pozemků v zastavěném území, kde se dotčené pozemky nacházejí, se závazné stanovisko orgánu územního plánování vždy vydává.
31. Ze Sdělení nevyplývá, zda byl orgán územního plánování požádán o vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona, zda jej vydal, anebo zda sdělil, že stanovisko nevydá, jelikož daný záměr nepředstavuje změnu území dle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
32. S ohledem na nutnost vydání závazného stanoviska nebylo na žalovaném jako stavebním úřadu, aby žádost o dělení pozemku posuzoval z hledisek uvedených v § 96b odst. 3 stavebního zákona, neboť to patřilo do kompetence orgánu územního plánování. Také to, zda je třeba stanovit podmínky pro dělení pozemků, měl posoudit orgán územního plánování, nikoli žalovaný. Pokud žalovaný bez závazného stanoviska vydal napadené

sdělení, překročil tím svou pravomoc. Ze Sdělení přitom nijak nevyplývá, že by žalovaný provedl úvahu, proč závazné stanovisko orgánu územního plánování není třeba vyžádat.

33. Ze shora uvedených důvodů tak žalobkyně navrhla, aby krajský soud vydal následující rozsudek:
34. Určuje se, že zásah provedený sdělením Městského úřadu Rtně v Podkrkonoší ze dne 17. 10. 2023, č. j. 2023/1949/st/Cís-2693, kterým tento sdělil, že pro dělení pozemků p. č. XC (trv. tavní por.), XD (ostat.pl./silnice) a vznik nových pozemkových parcel XE (ostat.pl./jiná pl.), XF (ostat.pl./silnice), XA (ostat.pl./jiná pl.), XG (ostat.pl./jiná pl.), XH (ostat.pl./jiná pl.), XB (ostat.pl./jiná pl.), XI (ostat.pl./jiná pl.) v katastrálním území Malé Svatoňovice dle geometrického plánu č. 766-44/2023 není třeba stanovit podmínky a souhlasí s navrhovaným záměrem, byl v rozsahu, ve kterém se týká oddělení pozemků p. č. XA a XB od pozemku p. č. XD, nezákonný.
35. Žalovaný je povinen obnovit stav před zásahem provedeným sdělením Městského úřadu Rtně v Podkrkonoší ze dne 17. 10. 2023, č. j. 2023/1949/st/Cís-2693, tím, že toto sdělení zruší v rozsahu, ve kterém se týká oddělení pozemků p. č. XA a XB od pozemku p. č. XD v katastrálním území XXX.
36. Žalobkyně se dále domáhala přiznání náhrady nákladů řízení.

II. Vyjádření žalovaného k žalobě

37. Žalovaný předně namítl, že žaloba je podána opožděně, neboť podle § 306 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále také jen „nový stavební zákon“), platí speciální úprava stran lhůty pro podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu. Tu lze podat do 1 měsíce poté, co bylo rozhodnutí žalobci oznámeno. Nová úprava § 306 by se měla uplatnit v soudních řízeních zahájených od 1. 7. 2024.
38. V dané věci bylo soudní řízení zahájeno dnem 19. 9. 2025, kdy žaloba došla soudu. Žalobkyně se s napadeným rozhodnutím seznámila dne 31. 7. 2025. K zachování lhůty bylo třeba, aby nejpozději dne 1. 9. 2025 byla žaloba předána soudu nebo zaslána soudu prostřednictvím držitele poštovní licence anebo předána orgánu, který má povinnost podání doručit. K tomu ale nedošlo.
39. Dále už jenom stručně dodal, že k vyřízení věci zjednodušeným způsobem byly splněny zákonné požadavky, neboť stavební úřad vyhověl žádosti žadatele. Žalobkyně nepřišla o přímý vstup na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, její tvrzení není správné. V dané věci se na pozemcích označených v žádosti nacházelo těleso komunikace a přilehlý chodník a pomocný silniční pozemek. K rozdělení pozemků došlo z toho důvodu, že Správa silnic Královéhradeckého kraje investovala do rekonstrukce a vybudování nového asfaltového povrchu veřejné komunikace a obec Malé Svatoňovice rekonstruovala chodník. Dané dělení pozemků nijak neomezilo přístup na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Vedle toho nelze pominout, že sjezdem lze připojovat k pozemní komunikaci sousední nemovitosti na základě rozhodnutí silničního správního úřadu.
40. V posuzovaném případě je tak zřejmé, že předmětná komunikace je pozemní komunikací, která sloužila k užití silničními vozidly a po kraji chodci. Rozdělení pozemků si kladlo za cíl oddělit těleso průjezdního úseku silnice a chodník a pomocný silniční pozemek. Pozemní komunikace i přilehlý chodník i přilehlý pozemek obce slouží nadále veřejnému užívání.
41. Žalovaný proto navrhnul, aby soud žalobu odmítl.

III. Replika žalobkyně a duplika žalovaného

42. Na vyjádření žalovaného reagovala žalobkyně **replikou**. Předně uvedla, že napadené Sdělení žalovaného není rozhodnutím ve smyslu § 65 s. ř. s. Je proto napadáno jako nezákonný zásah, nikoli jako rozhodnutí. Z tohoto důvodu se lhůta podle § 306 odst. 1 nového stavebního zákona pro podání žaloby proti napadenému sdělení, které není rozhodnutím, uplatnit nemůže. Proto byla žaloba podána včas.
43. K dalším tvrzením žalovaného odkázala na znění § 11 odst. 1 a odst. 5 zákona o pozemních komunikacích
44. Před vydáním Sdělení se přilehlý chodník nacházel na pozemku vlastníka silnice III. třídy a byl součástí pozemní komunikace. Pruh mezi chodníkem a pozemkem žalobkyně byl součástí stejného pozemku, jako předmětná komunikace III. třídy, a protože byl i tento pruh ve vlastnictví vlastníka silnice III. třídy, jednalo se o silniční pomocný pozemek. Sdělením bylo umožněno oddělit pozemek, na němž se nachází chodník i pruh, na kterém se nacházel pomocný silniční pozemek. Zároveň bylo oddělením pozemků umožněno, aby došlo ke změně vlastnictví oddělených pozemků.

45. Převodem pozemku do vlastnictví obce přestal být pruh sousedící s pozemkem žalobkyně pomocným silničním pozemkem, neboť tento pozemek přestal být ve vlastnictví vlastníka komunikace. Chodník ve vlastnictví obce je pouze místní komunikací, která v zastavěném území pomocný silniční pozemek (na rozdíl od silnice) mít nemůže. Pás mezi silnicí třetí třídy a pozemkem žalobkyně tedy v důsledku napadeného sdělení pozbyl charakter silničního pozemku ve smyslu § 11 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích.
46. Pokud žalovaný uvedl, že sjezdem lze připojovat k pozemní komunikaci sousední nemovitosti na základě rozhodnutí silničního správního úřadu, žalobkyně připomněla, že v důsledku Sdělení její pozemek ztratil postavení sousedního pozemku, který má právní nárok na připojení sjezdem. K napojení pozemku žalobkyně na silnici III. třídy bude žalobkyně muset využívat pozemek ve vlastnictví třetí osoby.
47. Žalovaný podal ve věci ještě **dupliku**. Namítl, že žalobkyně vykládá jí citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu chybně, trval na tom, že Sdělení má povahu správního rozhodnutí, a obranou proti němu by tak měla být žaloba proti rozhodnutí správního orgánu ve smyslu § 65 a násl. s. ř. s. Nadále tak považoval žalobu za opožděně podanou.

IV. Posouzení věci krajským soudem

48. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu žalobních námitek v řízení podle části třetí hlavy druhé dílu třetího s. ř. s., a dospěl k následujícím skutkovým zjištěním a právním závěrům, přičemž žalobu shledal důvodnou. Učinil tak bez nařízení jednání, protože s takovým postupem účastníci řízení a osoby zúčastněné na řízení souhlasili buď výslovně nebo postupem dle § 51 odst. 1 věty druhé s. ř. s.
49. Na úvod krajský soud předesílá, že všechny dotčené nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Malé Svatoňovice, soud tedy již tento údaj u jejich označení nebude dále uvádět.
50. Ze shodných tvrzení účastníků jakožto i z obsahu předloženého správního spisu soud zjistil, že žalovaný vydal dne 17. 10. 2023 sdělení č. j. 2023/1949/st/Cís-2693, v němž uvedl, že jako příslušný stavební úřad podle § 82 odst. 3 stavebního zákona posoudil oznámení o záměru dělení pozemků, které dne 12. 7. 2023 podala Správa silnic Královéhradeckého kraje, a na základě tohoto posouzení sdělil, že pro dělení pozemků p. č. XC (trv. tavní por.), XD (ostat.pl./silnice) a vznik nových pozemkových parcel XE (ostat.pl./jiná pl.), XF (ostat.pl./silnice), XA (ostat.pl./jiná pl.), XG (ostat.pl./jiná pl.), XH (ostat.pl./jiná pl.), XB (ostat.pl./jiná pl.), XI (ostat.pl./jiná pl.) v katastrálním území XXX dle geometrického plánu č. 766-44/2023, není třeba stanovit podmínky a souhlasí s navrhovaným záměrem.
51. S ohledem na argumentaci žalovaného se soud musel v první řadě zabývat povahou Sdělení a s tím souvisejícím postupem žalobkyně, která se domáhala ochrany před nezákonným zásahem dle § 82 s. ř. s. Sdělením žalovaný podle § 82 odst. 3 stavebního zákona posoudil oznámení o záměru dělení pozemků, určil, že pro dělení pozemků není třeba stanovit podmínky a souhlasil s navrhovaným záměrem.
52. Dle § 82 odst. 3 stavebního zákona se rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu. Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr. Sdělení

nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií nebo regulačním plánem.

53. Existence konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu vyjadřující se k povaze sdělení učiněných dle § 82 odst. 3 stavebního zákona dovedla krajský soud k jednoznačnému závěru, že Sdělení je nutné považovat za úkon podle části čtvrté správního řádu, proti němuž není přípustné odvolání. Řízení o dělení nebo scelování pozemků je zahajováno na žádost. Je-li v řízení vydáno sdělení dle § 82 odst. 3 stavebního zákona, nedochází jím k ukončení zahájeného řízení a stavební úřad proto po vydání sdělení musí řízení usnesením zastavit (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 5. 2015, č. j. 8 As 192/2014-68). Proti samotnému sdělení dle § 82 odst. 3 není možné podat odvolání ani se proti němu nelze bránit žalobou proti rozhodnutí ve smyslu § 65 zákona s. ř. s., nýbrž je proti němu přípustná žaloba na ochranu před nezákonným zásahem dle § 82 a násl. s. ř. s. (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 5. 2020, č. j. 8 As 408/2018-38, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2024, sp. zn. 6 As 71/2024). Proti Sdělení se tak žalobkyně bránila správným žalobním typem, tedy žalobou na ochranu před nezákonným zásahem dle § 82 s. ř. s.
54. Následně soud zvážil přípustnost žaloby dle § 85 s. ř. s., části věty před středníkem. Dospěl k závěru, že proti Sdělení se nelze domáhat ochrany nebo nápravy jinými právními prostředky ve smyslu citovaného ustanovení (viz shora citovaná judikatura Nejvyššího správního soudu), žaloba je tak přípustná.
55. V případě Sdělení se jedná o zásah jednorázový s trvajícím účinkem. Krajský soud tedy při jeho přezkumu vycházel ze skutkového a právního stavu věci ke dni vydání svého rozhodnutí, ve smyslu § 87 odst. 1 s. ř. s.
56. Žalobu proti nezákonnému zásahu lze dle § 84 odst. 1 s. ř. s. podat do dvou měsíců ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o nezákonném zásahu, nejpozději lze žalobu podat do dvou let od okamžiku, kdy k němu došlo. Sdělení bylo vydáno dne 17. 10. 2023, žalobkyně se o jeho existenci dozvěděla dne 31. 7. 2025, kdy bylo doručeno jejímu tehdejšímu právnímu zástupci. Žaloba byla soudu podána dne 19. 9. 2025, tedy v zákonem stanovené subjektivní i objektivní lhůtě.
57. Žalovaný v rámci své procesní obrany tvrdil, že žaloba byla podána opožděně, neboť podle § 306 odst. 1 nového stavebního zákona platí speciální úprava stran lhůty pro podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu. Tu lze podat do 1 měsíce poté, co bylo rozhodnutí žalobci oznámeno. Jak je uvedeno v předchozích odstavcích, souhlas udělený dle § 82 odst. 3 stavebního zákona nelze s ohledem na konstantní judikaturu Nejvyššího správního soudu považovat za rozhodnutí, proti kterému by měla být podávána žaloba dle § 65 a násl. s. ř. s., a proto žalovaným citovaná právní úprava obsažená v novém stavebním zákonu na daný případ nedopadá. Námitka žalovaného stran opožděnosti podané žaloby tak není důvodná.
58. Krajský soud tak mohl přistoupit k věcnému projednání žaloby.
59. Žalobkyně v **první žalobní námitce** namítala, že byla opomenuta jakožto účastnice správního řízení, protože dělení pozemku p. č. XD bylo schopné přímo zasáhnout do jejího vlastnického práva, a proto s ní mělo být jednáno jako s účastnicí územního řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

60. Dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou účastníky územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Účastenství v územním řízení tedy připadá v úvahu při splnění dvou zákonných podmínek, a to zaprvé existence vlastnického práva (či jiného věcného práva) k sousední nemovitosti a zadruhé možnosti přímého dotčení tohoto práva (srovnej např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2024, sp. zn. 6 As 71/2024). Pojem „přímé dotčení vlastnického práva“ je v judikatuře Nejvyššího správního soudu konstantně vykládán jako změna poměrů v lokalitě, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických práv (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011-85, či ze dne 22. 7. 2020, č. j. 2 As 267/2019-81).
61. Nadto je nezbytné připomenout, že okruh účastníků územního řízení je třeba vykládat extenzivně (srovnej nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. III. ÚS 609/04). Zpravidla postačí, že osoba, která se domáhá postavení účastníka řízení, tvrdí skutečnosti dokládající dotčení na vlastnickém či jiném věcném právu. Prokázání opaku je povinností správního orgánu (srovnej rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2008, č. j. 2 As 12/2008-63, a ze dne 18. 4. 2024, č. j. 9 As 13/2024-75). Vymezení okruhu účastníků územního řízení proto vyžaduje s ohledem na konkrétní okolnosti případu komplexní posouzení situace v území a zohlednění nejrůznějších vlivů (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 17/2013-25).
62. Dle názoru krajského soudu se napadené Sdělení přímo dotklo práv žalobkyně, coby vlastnice sousedního pozemku. Umožnilo totiž vznik pozemků p. č. XA a XB oddělením od pozemku p. č. XD, čímž by mohl být zkomplikován přístup na pozemek žalobkyně z veřejně přístupné pozemní komunikace a výkon vlastnického práva žalobkyně na tomto pozemku (srovnej např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 3. 2011, č. j. 2 As 107/2010-137).
63. Došlo tak k naplnění zákonných podmínek účastenství žalobkyně v posuzovaném územním řízení, avšak není pochyb o tom, že žalobkyně byla jakožto účastnice tohoto správního řízení opomenuta.
64. Opomenutí žalobkyně jakožto účastnice územního řízení považuje soud za jeho zásadní vadu, za podstatné porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, které mohlo mít v posuzované věci za následek nezákonný závěr o meritu věci. Námitky žalobkyně, které vznesla proti dělení pozemku a jeho způsobu, jsou totiž plausibilní, zcela konkrétního charakteru, nejsou zjevně nedůvodné (k tomu viz obsah druhé a třetí žalobní námitky). Již tato vada správního řízení v přezkoumávané věci postačuje k učinění závěru, že žalovaný se vydaným Sdělením v žalovaném rozsahu dopustil vůči žalobkyni nezákonného zásahu.
65. V důsledku tohoto právního závěru považuje krajský soud, vázán při tom zásadou subsidiarity správního soudnictví, za předčasné se vyjadřovat k důvodnosti **druhé a třetí žalobní námitky**. Ve druhé žalobní námitce totiž žalobkyně brojila proti dělení pozemku, když přikládala relevanci zamezení či zkomplikování přístupu z jejího pozemku na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, ve třetí žalobní námitce žalobkyně konstatovala, že do jejích práv přímo zasahuje i způsob provedeného dělení pozemku. Protože s žalobkyní nebylo v územním řízení jednáno jako s jeho účastníkem, nemohly se pochopitelně k důvodnosti těchto jejích námitek vyjádřit správní orgány. Nemůže tak tedy jako první učinit správní soud. Žalobkyně vymezené žalobní body nejprve formou námitek uplatní

ve správním řízení o dělení pozemku, jehož bude účastníci, a až poté, co budou v rámci správního řízení vypořádány, se v případě podání žaloby krajský soud k zákonnosti jejich vypořádání správními orgány bude moci vyjádřit.

66. Krajskému soudu ale nic nebránilo posoudit důvodnost zbývajících žalobních námitek.
67. Ve **čtvrté žalobní námitce** žalobkyně tvrdila, že se ve věci vyjádřil nepřislušný silniční správní úřad. Ze správního spisu soud ověřil, že podkladem Sdělení bylo vyjádření Obecního úřadu Malé Svatoňovice jako silničního správního úřadu ze dne 6. 9. 2023.
68. Zásadním kritériem, dle kterého se určuje příslušnost silničního správního úřadu, je druh pozemní komunikace, v souvislosti se kterou má být státní správa vykonána. V dané situaci je tedy důležité zdůraznit, že na pozemku p. č. XD, jakožto pozemku děleném, se nachází silnice III. třídy. Podle § 40 odst. 1 písm. a) zákona o pozemních komunikacích státní správu ve věcech dálnice, silnice, místní komunikace a veřejné účelové komunikace vykonávají silniční správní úřady, kterými jsou Ministerstvo dopravy, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností, obecní úřad a újezdní úřad. Podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona o pozemních komunikacích obecní úřad obce s rozšířenou působností vykonává působnost silničního správního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy a veřejně přístupných účelových komunikací s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo krajský úřad.
69. Dle § 7 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, je správní obvod obce s rozšířenou působností Trutnov vymezen mimo jiné i územím obce Malé Svatoňovice.
70. Z obsahu správního spisu se však nepodává, že by Městský úřad Trutnov, jakožto věcně a místně příslušný silniční správní úřad vykonávající státní správu ve věcech silnic III. třídy, a tedy i silnice umístěné na pozemku p. č. XD, poskytl ve věci vyjádření coby podklad pro vydávané Sdělení. Absentující vyjádření Městského úřadu Trutnov je suplováno vyjádřením Obecního úřadu Malé Svatoňovice, ačkoli zákon tuto pravomoc svěřuje obcím s rozšířenou působností, kterou obec Malé Svatoňovice není.
71. Z výše popsaných důvodů soud zastává názor, že výkon působnosti silničního správního úřadu, a s tím spojené vydání vyjádření jakožto podkladu pro Sdělení, měl v dané věci realizovat Městský úřad Trutnov, jakožto obec s rozšířenou působností, a nikoli Obecní úřad Malé Svatoňovice. Tento fakt je dalším důvodem nezákonnosti Sdělení.
72. **Pátý žalobní bod** směřoval k absenci závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona. Dle žalobkyně Sdělení nebylo podloženo závazným stanoviskem orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona, ačkoli jeho podkladem být mělo. Žalovaný totiž Sdělením souhlasil jak se změnou druhu pozemku a způsobu využití nových pozemků, tak se změnou prostorového uspořádání.
73. Podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona se změnou v území rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb a jejich změn.
74. Podle § 96b odst. 1 stavebního zákona jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Dle písm. d) citované normy se

závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává pro dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy.

75. Mezi shora zákonem vymezené úkony se tedy řadí také souhlas s dělením a scelováním pozemků podle § 82 odst. 3 stavebního zákona, který je začleněn do části třetí, hlavy III a dílu 4 stavebního zákona.
76. Výše zmíněný § 96b odst. 1 stavebního zákona stanoví výjimky, kdy se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává. Žádnou ze zákonem stanovených výjimek však nelze aplikovat na předmětný případ. Závazné stanovisko orgánu územního plánování se pro dělení a scelování pozemků nevydává pouze tehdy, jsou-li pozemky v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy. Žalovaný Sdělením souhlasil s dělením pozemků, se změnou druhu pozemku a způsobu využití nových pozemků a taktéž se změnou prostorového uspořádání pozemků, to vše v zastavěném území.
77. Z obsahu správního spisu se nepodává, že by ze strany žalovaného došlo k požádání orgánu územního plánování o vydání závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona, k vydání závazného stanoviska orgánem územního plánování či ke sdělení orgánu územního plánování, že stanovisko nebude vydáno (to např. za předpokladu, že by orgán územního plánování uzavřel, že záměr týkající se dělení pozemků nepředstavuje změnu území dle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona).
78. Bylo tak namístě a plně v kompetenci orgánu územního plánování, aby dotčený záměr týkající se dělení pozemku posoudil. Žalovaný tedy mohl Sdělení vydat až na základě vyjádření orgánu územního plánování. Vydal-li Sdělení bez posouzení záměru orgánem územního plánování, zatížil přezkoumávané územní řízení další zásadní vadou.
79. Krajský soud tedy uzavírá, že jej všechny výše uvedené vady řízení dovedly k závěru, že se žalovaný vydáním Sdělení v žalovaném rozsahu dopustil nezákonného zásahu vůči žalobkyni, a žaloba tak byla podána důvodně. Proto v souladu s § 87 odst. 2 s. ř. s. rozhodl, jak je uvedeno ve výrocích I. a II. tohoto rozsudku.
80. Žalovaný se tak bude muset vypořádat se skutečností, že žalobkyně je účastníkem předmětného územního řízení o dělení pozemků dle § 82 stavebního zákona. Bude jeho úkolem zohlednit konkrétní okolnosti případu a komplexně posoudit situaci v daném území a potenciálnost dotčení práv žalobkyně – zejména v návaznosti na její konkrétní tvrzení, to vše ve vztahu k předmětnému dělení pozemků a ve vztahu k nemovitosti žalobkyně. Dříve, než o dělení pozemku p. č. XD rozhodne, vyžádá si závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona a podkladové vyjádření od příslušného silničního správního úřadu.

V. Náklady řízení

81. Vzhledem k tomu, že žaloba byla podána důvodně a žalobkyně byla v plném rozsahu úspěšná, rozhodl soud, že žalovaný je povinen jí s ohledem na znění § 60 odst. 1 s. ř. s. uhradit náklady řízení. Tyto představují zaplacený soudní poplatek v částce **2 000 Kč** a náklady na zastoupení advokátem, jež jsou tvořeny odměnou za zastupování a náhradou hotových výdajů. Výše odměny advokáta za zastupování se stanoví v souladu s § 35 odst. 2 s. ř. s. dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“).

82. Zástupci žalobkyně náleží odměna za 3 úkony právní služby ve smyslu § 11 odst. 1 písm. a), d) advokátního tarifu (převzetí zastoupení, sepsání žaloby a replika k vyjádření žalovaného) ve výši 4 620 Kč za úkon dle § 9 odst. 5 ve spojení s § 7 bodem 5 advokátního tarifu. Výše odměny tak celkem činí **13 860 Kč**. Vedle odměny přísluší zástupci žalobkyně též náhrada hotových výdajů v paušální výši 450 Kč za každý z úkonů právní služby dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu, celkem tedy **1 350 Kč**.
83. Zástupce žalobkyně je registrován jako plátce DPH. Náklady soudního řízení proto dále představuje 21 % DPH z uvedené odměny a náhrad ve výši **3 194,10 Kč**.
84. Celková výše nákladů řízení na straně žalující tak činí **20 404,10 Kč**.
85. Na základě shora uvedeného krajský soud zavázal výrokem III. žalovaného povinností žalobkyni shora prokázané a specifikované náklady řízení uhradit k rukám jejího zástupce, který je advokátem (§ 149 odst. 1 občanského soudního řádu za použití § 64 s. ř. s.).
86. Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému žalobci, pokud bránila své právo, které jí vyplývalo z rozhodnutí nebo jiného úkonu napadeného žalobou. V ostatních případech má právo na náhradu jen těch 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.
87. V posuzované věci nebyly u žádné z osob zúčastněných na řízení uvedené podmínky splněny. Navíc osoby zúčastněné řízení se přiznání náhrady nákladů řízení nedomáhaly a z obsahu soudního spisu ani neplyne, že by jim nějaké vznikly. Proto krajský soud rozhodl, jak je uvedeno ve výroku IV. tohoto rozsudku.

Poučení:

Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení účastníkům (§ 55 odst. 5 s přihlédnutím k § 54 odst. 5 s. ř. s.).

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu, který o ní také rozhoduje.

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

právníké vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Hradec Králové 30. ledna 2026

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu