



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Rutsche a soudců Mgr. Heleny Konečné a JUDr. Martiny Kuchlerové, Ph.D. ve věci

žalobce: **Ing. Z. H.**
zastoupen JUDr. Jakubem Havlíčkem, advokátem
kanceláře HAVLÍČEK & PARTNERS, advokátní kancelář, s. r. o.
se sídlem v Hradci Králové, Jana Koziny 1295/2a

proti
žalovanému: **Krajský úřad Královéhradeckého kraje**
se sídlem Pivovarské náměstí 1245, Hradec Králové

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28. ledna 2026, č. j. KUKHK-UP-2025-26211-2,

takto:

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

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Rozhodnutím označeným v záhlaví tohoto rozsudku žalovaný zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí Městského úřadu Opocno ze dne 11. 7. 2025, č.j. MUO 411/2025/OV/SH/3, a toto rozhodnutí potvrdil.

2. Tímto rozhodnutím byla podle § 195 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), zamítnuta žádost žalobce o povolení nestavebního záměru spočívajícího v dělení pozemku p. č. XA, o výměře 7 929 m² v katastrálním území xx (dále také jen „Pozemek“), na základě geometrického plánu č. 259-60/2022 vyhotovitele Geodézie Východní Čechy spol. s.r.o., ověřeného zeměměřičským inženýrem Ing. A. Č. dne 10. 3. 2022, podle něhož mělo dojít k rozdělení Pozemku na pozemky p. č. XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG a XCH, vše v katastrálním území X.

II. Obsah žaloby

3. Ve včas podané žalobě žalobce nejprve předeslal, že nově oddělované části pozemku měl a má v úmyslu po dohodě s vlastníky sousedních rodinných domů využít jako zahrady funkčně náležející k těmto nemovitostem, čímž by došlo k přirozenému rozšíření jejich stávajících zahrad. Tento záměr byl mezi žalobcem a vlastníky dotčených nemovitostí konkrétně projednán a stvrzen uzavřením smluv o smlouvách budoucích kupních, jejichž předmětem je převod jednotlivých nově oddělovaných částí pozemku do vlastnictví těchto osob. Vzhledem k délce probíhajícího správního řízení byla platnost těchto smluv následně prodloužena prostřednictvím dodatků, a to aktuálně až do konce roku 2027.
4. **V prvním žalobním bodu** namítal nepřezkoumatelnost žalovaného rozhodnutí pro nedostatek důvodů. Žalovaný se dle jeho názoru řádně nevypořádal s odvolací námitkou týkající se výkladu § 216 odst. 2 stavebního zákona. Podstatou odvolání žalobce přitom bylo, že požadavek § 216 odst. 2 stavebního zákona nelze vykládat izolovaně a formalisticky, nýbrž v kontextu účelu tohoto ustanovení a místních poměrů.
5. V rozhodnutí žalovaný na tuto argumentaci v podstatě nereaguje věcným vypořádáním, nýbrž ji redukuje na konstatování, že (i) přístup je vyznačen přes pozemky jiných vlastníků a (ii) žalobce „nedisponuje žádným jiným věcným právem“, a proto „žádná z možností § 216 odst. 2 není naplněna“. Takové odůvodnění však neodpovídá povaze a rozsahu uplatněných námitek, který předložil teleologické důvody, proč je v posuzované věci nutné posuzovat přístupové poměry funkčně a v souvislostech, a poukázal na konkrétní skutkové okolnosti (existence přístupové trasy přes obecní pozemek p. č. XH v k. ú. X; realizované a povolené vjezdy) a na účel dělení (přičlenění oddělených částí pozemku jako zahrad k již existujícím rodinným domům na základě již uzavřených smluv o smlouvách budoucích). Všechny dotčené rodinné domy přitom již mají zajištěný přístup z veřejné komunikace, a to konkrétně přes pozemek p. č. XH v k. ú. X, jenž je ve vlastnictví obce X.
6. Pochybnosti prvoinstančního stavebního úřadu o povaze tohoto pozemku coby veřejné komunikace, nejsou dle jeho názoru na místě, což dokládal poukazem na stavební povolení o vybudování vjezdů k dotčeným rodinným domům a jejich kolaudaci a rozhodnutí o povolení užívání stavby „Chodník do Újezdce v katastrálním území X“, v němž se o cestě na zmíněném obecním pozemku hovoří jako o veřejné dopravní infrastruktuře.
7. V souvislosti s tím vytkl žalovanému, že nepřisoudil žádnou roli budoucímu využití nově vznikajících pozemků. Stejně tak dle něho žalovaný nevysvětlil, proč považuje za právně bezvýznamné konkrétní tvrzení žalobce, že přístup k dotčeným rodinným domům je v území fakticky realizován přes pozemek ve vlastnictví obce.

8. Předmětem **druhého žalobního bodu** byl nesprávný právní výklad a aplikace § 216 odst. 2 stavebního zákona.
9. Žalobce namítl, že žalovaný a správní orgán I. stupně vyložili toto ustanovení přepjatě formalisticky. Zdůraznil, že záměr sleduje pouze racionalizaci hranic zahrad u existujících rodinných domů, kdy je v území reálně vybudovaná a užívaná přístupová trasa. Nově oddělené části mají být přiřčeny k sousedním pozemkům (zahradám) již existujících rodinných domů. Takové dělení logicky nevytváří izolované nebo „spekulativní“ parcely, proti nimž míří smysl § 216 odst. 2 stavebního zákona.
10. Správní orgány však tuto základní okolnost považují za irelevantní, aniž by přezkoumatelně vysvětlily, proč účel dělení v daném případě nemůže hrát žádnou roli v rámci posouzení souladu podle § 193 odst. 1 stavebního zákona (který výslovně vyžaduje poměřování požadavků ve vzájemných souvislostech).
11. Ve **třetím žalobním bodu** žalobce namítal neúplně zjištěný skutkový stav ve vztahu k přístupu.
12. Dle jeho názoru skutkový stav, z něhož správní orgány při hodnocení existence přístupu vycházely, není úplný. Žalobce výslovně tvrdil, že přístup k dotčeným rodinným domům je v území zajištěn přes pozemek ve vlastnictví obce, na kterém byly (na základě povolovacího aktu) vybudovány vjezdy a proběhlo řízení o kolaudaci.
13. Správní orgány však přístup posoudily prakticky jen na základě vlastnické struktury pozemků (a absence věcných práv evidovaných v katastru), aniž by přezkoumatelně vyhodnotily místní poměry, a to, zda pozemek ve vlastnictví obce představuje přístupovou komunikaci.
14. Žalobce z uvedených důvodů navrhl soudu, aby prvoinstanční i napadené rozhodnutí podle § 309 odst. 2 stavebního zákona změnil tak, že se nestavební záměr stavebníka spočívající v dělení pozemku p. č. XA, o výměře 7.929 m² v k. ú. X, na pozemky p. č. XA, p. č. XB, p. č. XC, p. č. XD, p. č. XE, p. č. XF, par. č. XG a p. č. XCH povoluje v souladu s geometrickým plánem.
15. V doplnění žaloby ze dne 25. 3. 2026 žalobce pouze předložil dodatky ke smlouvám o uzavření budoucích smluv kupních, které uzavřel s vlastníky sousedních nemovitostí a kterými byla prodloužena doba trvání těchto smluvních závazků.

III. Vyjádření žalovaného

16. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že při svém správním uvážení vzal v úvahu konkrétní účel a místní poměry, nicméně dospěl k závěru, že požadavky ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona doložením smluv o smlouvách budoucích nejsou naplněny, neboť tyto smlouvy nelze chápat jako jiná věcná práva. Ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona stanoví taxativní výčet vyznačení přístupu ke všem pozemkům. Požadavky tohoto ustanovení nebyly žalobcem naplněny.
17. Věcné vypořádání odvolacích námitek považuje za dostatečné, když konstatoval závěr evidentní z doložené situace záměru, kdy přístup je vyznačen přes pozemky jiných vlastníků, a žalobce k těmto nedisponuje jiným věcným právem. Jedná se o jednoznačný závěr vycházející z podkladů doložených žalobcem, přitom je zcela zřejmé, že tak nebyl naplněn žádný z možných způsobů napojení uvedených v § 216 odst. 2 stavebního zákona.

Za správnost vyhotovení: R. V.

Žalovaný naopak vzal v úvahu i založení přístupu do budoucna, kdy by například po uplynutí nějaké doby nově vznikající pozemky již přestaly plnit žalobcem deklarovaný způsob užívání navazujících zahrad stávajících rodinných domů, s ohledem na skutečnost, kdy není žádáno též o sloučení příslušných pozemků a přístup není ani zajištěn jiným věcným právem, např. služebností cesty.

18. Pokud v rozhodnutí konstatoval, že budoucí využití nově vznikajících pozemků nehraje žádnou roli, pak pouze v kontextu výše rozvedené úvahy o nesplnění požadavku plynoucího z ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona. Jakkoliv se zabýval posouzení věci v celkovém kontextu a s přihlédnutím ke konkrétní situaci, nedospěl k závěru, že budoucí žalobcem deklarované využití by mělo být důvodem k slevování z požadavku stanoveného zákonem.
19. Dále žalovaný v reakci na žalobní body uvedl, že ve chvíli, kdy dospěl k závěru, že nejsou splněny požadavky ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona, dále se již nezabýval posouzením tvrzení žalobce, že přístup k dotčeným rodinným domům je v území fakticky realizován přes pozemek ve vlastnictví obce.
20. V ostatním se žalovaný plně odkázal na odůvodnění svého žalobou napadeného rozhodnutí. Navrhl, aby krajský soud žalobu zamítnul.

IV. Skutkové a právní závěry krajského soudu

21. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů v řízení podle části třetí hlavy první a druhé dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "s. ř. s."). Učinil tak bez nařízení jednání, neboť žalovaný s tím souhlasil výslovně, žalobce pak postupem dle § 51 odst. 1 věty druhé s. ř. s. O věci usoudil následovně.
22. Předesílá, že všechny nemovitosti uváděné v tomto rozsudku se nacházejí v k. ú. X, nebude již tedy tuto informaci u jejich označení dále uvádět.
23. Předně považuje soud za nutné vyjádřit se k otázce nepřezkoumatelnosti rozhodnutí, neboť ta byla podstatou **první žalobní námítky**.
24. Ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu zakládá správnímu orgánu povinnost řádně odůvodnit své rozhodnutí a vyjádřit právní názor k předmětné otázce jednoznačným a srozumitelným způsobem. Pakliže správní orgán dostojí předestřeným požadavkům, nemůže závěr o nepřezkoumatelnosti jeho rozhodnutí pro nedostatek důvodů obstát (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 4. 2007, č. j. 7 As 34/2006–76). Šlo by tak o ni za situace, kdy se správní orgán ve svém rozhodnutí řádně nevypořádá se všemi námitkami účastníků řízení, případně rozhodnutí neodůvodní vůbec nebo nedostatečně vzhledem k požadavkům zákona (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2006, sp. zn. 2 As 37/2006).
25. Obecně tak lze konstatovat, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů je vadou, která souvisí zpravidla s nedodržením požadavků kladených procesním právním předpisem na výrok a odůvodnění správních rozhodnutí. Otázka, kterou si je tak třeba v tomto směru dále pokládat, je, zda se správní orgány zabývaly všemi skutečnostmi rozhodnými pro posouzení dané věci (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75), a zda svoje úvahy dostatečně odůvodnily.

26. Případná nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí (ať už pro jeho nesrozumitelnost či pro nedostatek důvodů) by totiž byla vadou natolik závažnou, k níž je soud povinen přihlížet z úřední povinnosti (ex offio) a pro kterou by muselo být rozhodnutí žalovaného zrušeno dle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 6. 2004, č. j. 5 A 157/2002-35; rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz). Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat (ve vztahu k soudním rozhodnutím srov. K nesrozumitelnosti rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 4. 2013, č. j. 6 Ads 17/2013-25, bod [19], k nedostatku důvodů pak usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 12. 2017, č. j. 2 As 196/2016-123, č. 3668/2018 Sb. NSS, body [29] - [30]).
27. Z obsahu napadeného rozhodnutí krajský soud zjistil, že žalovaný se od zhruba poloviny jeho strany 4 na počátek strany 8 věnoval posouzení souladu prvostupňového rozhodnutí a řízení, které jeho vydání přecházelo, s právními předpisy. V této části odůvodnění (která obsahovala i grafickou část) zcela přehledně ozřejmil zjištěný skutkový stav věci a pregnantně formuloval, z jakých důvodů žalobcova žádost o povolení nestavebního záměru spočívajícího v dělení Pozemku (viz bod 2. tohoto rozsudku) nesplňovala náležitosti vymezené ustanovením § 216 odst. 2 stavebního zákona, a proč tedy bylo její zamítnutí prvostupňovým stavebním úřadem v souladu se zákonem. Od strany 8 do poloviny strany 10 napadeného rozhodnutí se pak žalovaný věnoval vypořádání žalobcových odvolacích námitek. Jeho podstatou bylo vysvětlení, proč ani tyto námitky nemohou nic změnit na závěru o nemožnosti vyhovět žalobcově shora popsané žádosti.
28. Ani tuto část odůvodnění napadeného rozhodnutí nepovažuje soud za nepřezkoumatelnou, ať už pro její nesrozumitelnost nebo pro nedostatek důvodů. Z obsahu odůvodnění jsou zcela jasně seznatelné právní důvody, pro které stavební úřady (protože prvostupňové i odvolací řízení tvoří jeden celek) ve shodě naznaly, že žádosti žalobce o dělení Pozemku v navržené podobě není možné vyhovět. Je zřejmé, jakými úvahami byly správní orgány při posouzení věci vedeny a k jakému závěru na jejich základě dospěly. Ostatně tomu nasvědčuje i skutečnost, že žalobce s jejich obsahem, zejména pak s obsahem rozhodnutí žalovaného, v žalobě podrobně polemizoval a vyjadřoval se k jednotlivým závěrům. Rozhodnutí žalovaného tedy soud za nepřezkoumatelné nepovažuje.
29. Dále považuje soud za vhodné vyjádřit se k důvodnosti **třetího žalobního bodu**, v němž žalobce namítal neúplnost správními orgány zjištěného skutkového stavu věci. Činil tak zejména s odkazem na okolnost týkající se přístupu k dotčeným rodinným domům přes pozemek obce. Správní orgány dle jeho mínění nevyhodnotily dostatečně místní poměry, konkrétně, že pozemek obce p. č. XH představuje přístupovou komunikaci.
30. Dle názoru soudu naopak zjistily stavební úřady obou stupňů skutkový stav způsobem zcela dostatečným pro posouzení merita věci. Tedy stran těch skutkových okolností, které jsou pro jeho posouzení relevantní. Zodpovězení otázky, zda obecní pozemek p. č. XH představuje přístupovou komunikaci k rodinným domům či pozemkům, jejichž vlastníci projeví zájem o odkup pozemků oddělených od Pozemku, je pro posouzení splnění zákonných podmínek na navržené dělení Pozemku zcela nevýznamné (k tomu v podrobnostech níže).

31. Pro posouzení, zda je možné žádosti žalobce o dělení Pozemku vyhovět, byl stran skutkového stavu podstatný obsah podkladů předložených žalobcem ve stavebním řízení. Zejména pak geometrický plán rozdělení Pozemku č. 259-60/2022 (zachycující i stav Pozemku v katastru nemovitostí) a materiál žalobce nazvaný „Vyznačení přístupu k pozemkům“.
32. Je tak po stránce skutkové postaveno najisto, a ani žalobce to v žalobě nezpochybňuje, že v případě navrhovaného oddělení pozemků p. č. XB, XC, XD, XE, XF, XG a XCH od Pozemku, budou tyto pozemky sousedit (kromě Pozemku) s pozemky p. č. XI, XJ, XK, XL, XM, XN a XO, které jsou ve vlastnictví fyzických osob odlišných od žalobce (jde o zahrady, některé z nich u stávajících rodinných domů). Teprve tyto pozemky sousedí s pozemkem p. č. XH ve vlastnictví obce, který žalobce označuje za veřejnou komunikaci.
33. Dle § 216 odst. 2 stavebního zákona k žádosti o povolení dělení nebo scelení pozemků se namísto projektové dokumentace přikládá celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo scelení pozemků s vyznačením přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům, nebo přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka, anebo na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě.
34. Není tak sporu o tom, že pokud jde o shora popsanou skutkovou situaci, ani na jeden z oddělených pozemků by neexistoval přístup z veřejné komunikace. Stejně tak není sporu, že ani na jeden z oddělených pozemků by neexistoval přístup přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka (vlastník oddělených pozemků na straně jedné a vlastníci shora popsaných sousedních pozemků na straně druhé jsou odlišné fyzické osoby). A stejně tak není sporu, že ani k jednomu z oddělených pozemků není zajištěn přístup na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě.
35. Krajský soud opakuje, že tato skutková zjištění nikterak nezpochybnil a nezpochybňuje ani žalobce. A právě tato skutková zjištění jsou relevantní a dostačující pro právní posouzení věci.
36. Tím se soud vrací ke **druhému žalobnímu bodu**, který tvoří podstatu žaloby. Jde o výklad shora citovaného ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona.
37. Žalobce vytýká stavebním úřadům, že se přiklonily k výkladu přepjatě formalistickému. Za relevantní považoval tyto skutečnosti: 1) záměr sleduje pouze racionalizaci hranic zahrad u existujících rodinných domů, nově oddělené pozemky k nim budou fakticky přiřčeny, 2) k těmto domům v současnosti existuje a je užívána přístupová cesta (na obecním pozemku p. č. XH), 3) s vlastníky těchto zahrad má uzavřené platné smlouvy o uzavření budoucích smluv kupních, na základě nichž se vlastníci současných zahrad stanou i vlastníky nově oddělených pozemků.
38. Ke zohlednění shora uvedených skutečností ale ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona nedává žádný prostor. Jak se ostatně shodli i účastníci řízení, smyslem ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona je předcházet vzniku pozemků, které by byly nefunkční, izolované či dlouhodobě nevyužitelné, a právě proto je zásadní, aby byl budoucí přístup zajištěn jedním ze způsobů předpokládaných zmiňovaným ustanovením. Žádným jiným. Tento výpočet je totiž taxativní a nedává stavebním úřadům prostor pro rozšiřující výklad (požadovaný žalobcem), např. za pomoci zohlednění specifických místních poměrů toho kterého případu (v posuzované věci popsanych v bodě 37. tohoto rozsudku).

Za správnost vyhotovení: R. V.

39. Jak už plyne ze shora uvedeného, v přezkoumávané věci přístup k oddělovaným pozemkům ani jedním ze způsobů předvídaných § 216 odst. 2 stavebního zákona zajištěn není. Nemůže jím být uzavření smluv o budoucích smlouvách kupních k odděleným pozemkům, které žalobce ve správním řízení předložil. Jedná se toliko o smluvní závazek, který není rovnocenným ekvivalentem přístupu zajištěného jiným věcným právem k cizímu pozemku nebo stavbě. Pokud by za něj byl považován, zákonodárce by takovou možnost zajištění přístupu do znění zákona jistě zakotvil. Tak se ale nestalo. Krajský soud tak nepovažoval za potřebné provádět důkaz dodatky těchto smluv, které nebyly součástí správního spisu, protože je žalobce předložil až v rámci řízení soudního.
40. Proto krajský soud nepovažuje výklad ustanovení § 216 odst. 2 stavebního zákona realizovanými stavebními úřady za příliš formalistický, jak jim vytýká žalobce. Naopak – tento výklad je nejen plně v souladu se zněním citované normy, ale dle názoru soudu také plně odpovídá záměru zákonodárce, který sleduje shora popsané cíle. Je tedy také v souladu se smyslem a účelem citovaného ustanovení.
41. Argumentace ustanovením § 193 odst. 1 stavebního zákona, které stanovuje obecnou zásadu, že stavební úřady mají při posuzování záměru poměřovat a hodnotit tam vymezené okolnosti ve vzájemných souvislostech, není v souvislosti s posuzováním skutkového a právního stavu daného případu vůbec příslušná a na místě.
42. Krajský soud proto žádné ze žalobních námitek nepřisvědčil, neshledal tedy žalobu důvodnou a nezbylo mu, než ji zamítnout v souladu s ustanovením § 78 odst. 7 s. ř. s.

V. Náklady řízení

43. Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Dle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Ve věci měl úspěch žalovaný, ten však náhradu nákladů řízení nepožadoval a krajský soud ze soudního spisu ani nezjistil, že by mu nějaké náklady soudního řízení nad rámec jeho běžné úřední činnosti vznikly.

Poučení:

Toto rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení účastníkům (§ 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 ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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.

Hradec Králové 4. června 2026

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu