

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

V Olomouci dne 15. srpna 2022

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Martin Veselý

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Bc. Hana Mazurová

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“), jako příslušný přezkumný orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 95 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), přezkoumal pravomocné rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Kostelec na Hané (dále jen „Stavební úřad MěÚ“) č. j. KoNH 1757/2021, ze dne 23. 4. 2021, a na základě zjištěných skutečností rozhodl v přezkumném řízení takto:

- I. rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č. j. KoNH 1757/2021, ze dne 23. 4. 2021, se podle ust. § 97 odst. 3 ve spojení s ust. § 98 správního řádu, v celém rozsahu

a věc se vrací Stavebnímu úřadu MěÚ.

- II. Účinky** tohoto rozhodnutí se určují v souladu s ust. § 99 odst. 3 správního řádu ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

(dále též jen „Žadatelka“, nebo „Stavebnice“).

U Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje (dále jen „Odbor SR KÚOK“), byl dne 20. 12. 2021 podán prostřednictvím [REDAKCE] [REDAKCE] zmocněnce [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] (dále též jen „Podatelka“), podnět k provedení přezkumného řízení ve věci rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č. j. KoNH 1757/2021, ze dne 23. 4. 2021 (dále též jen „Rozhodnutí“), kterým byla dodatečně povolena stavba, označená jako „*Rodinný dům a stavba v zahradě rodinného domu*“, umístěná na pozemku [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] (dále též jen „Stavba“, nebo „Záměr“). Podání Podatelky je značně rozsáhlé (8 stran). Podatelka namítla, že Rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ je nezákonné, a proto Odboru SR KÚOK navrhla, aby bylo v přezkumném řízení zrušeno. Současně požádala, aby byl ve smyslu ust. § 131 odst. 4

správního řádu pověřen jiný stavební úřad k novému projednání věci, neboť dosavadní průběh prokázal, že Stavební úřad MěÚ není objektivně schopen v dané věci rozhodnout zákonným způsobem.

Podatelka zejména uvedla, že předmětným rozhodnutím byla mimo jiné dodatečně povolena stavba „zahradního domku“, aniž by ve výrokové části i v odůvodnění rozhodnutí Stavební úřad MěÚ zohlednil, že k datu rozhodnutí „zahradní domek“ byl již postaven, přičemž tímto dodatečným rozhodnutím byla povolena jeho zásadní přestavba, a to v takovém objemovém rozsahu, že ve skutečnosti se již jedná o rodinný dům.

V souvislosti s dodatečně povoleným zahradním domkem Podatelka uvedla, že Stavební úřad MěÚ jí při ústním jednání sdělil, že zahradní domek má mít rovnou střechu. Proto nepovažovala rozhodnutí o dodatečném povolení stavby za rozhodnutí, kterým by mělo dojít k výrazné přestavbě stávajícího zahradního domku a to de facto ve stavbu objemově se rovnající rodinnému domu. Podatelka odkázala na rozměry zahradního domku, uvedené v napadeném rozhodnutí a připomenula, že dle ust. § 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OPVÚ“), se stavbou pro rodinnou rekreaci rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci, a která je k tomuto účelu určena. Podle ust. § 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), se jako rekreační chata ocení stavba s obestavěným prostorem 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m². Již z této připomenuté právní úpravy je tedy dle Podatelky zřejmé, že Stavebním úřadem MěÚ dodatečně povolený zahradní domek má v podstatě charakter rodinného domu, což samo o sobě svědčí o nezákonnosti napadeného rozhodnutí, neboť nelze dodatečně povolit stavbu rekreačního objektu, který ve skutečnosti má parametry rodinného domu, a to v situaci, kdy na témže pozemku již jeden rodinný dům stojí.

Podatelka se dále domnívá, že rámci institutu dodatečného schválení stavby nelze povolovat stavbu jinou, než kterou stavební úřad ke dni vydání rozhodnutí „dodatečně“ povoluje, protože jinak by byl obcházen zákon. Podle Podatelky je nezákonné, pokud probíhá proces k dodatečnému povolení stávající stavby, která dosud nebyla rozhodnutím stavebního úřadu povolena, ač před jeho faktickou výstavbou *de lege lata* povolena být měla, a ve výsledku je pak rozhodováno a rozhodnuto o zcela jiné stavbě, tj. o stavbě, která je objemově zcela jiná, než ta, kterou v řízení o dodatečném povolení stavební úřad – jako dosud nepovolenou - posuzoval.

O nezákonnosti napadeného rozhodnutí svědčí dle Podatelky rovněž to, že má-li dle něj dojít k výstavbě „zahradního domku“ v daném objemu a na ploše takřka 109 m², mělo by být v rozhodnutí též právně relevantním způsobem rozhodnuto o prováděné částečné demolici stávajícího „zahradního domku“, a to v části týkající se jeho stávajících šikmých střech (včetně zděných štítů), která bude mít dle napadeného Rozhodnutí ve výsledku pultovou střechu a navazovat na nově vystavěnou stavbu. Dle Podatelky její zmocněnec při nahlédnutí do spisu zjistil, že jeho součástí není dokumentace, která by zohledňovala částečnou demolici stávajícího „zahradního domku“ na pozemku [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] (vzhledem k tomu, že všechny nemovitosti, o nichž bude dále pojednáváno, se nachází v tomtéž katastrálním území, nebude již v dalším textu katastrální území uváděno). Na Stavebním úřadě dle Podatelky *nebyli schopni* jejímu zmocněnci vysvětlit, proč není ve výroku napadeném rozhodnutí uvedeno, že je třeba nejprve provést demoliční práce na stávajícím „zahradním domku“, aby bylo možné realizovat stavbu dle projektové dokumentace. V této souvislosti Podatelka odkazuje na judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle které musí mít rozhodnutí o dodatečném povolení stavby stejné

obsahové náležitosti jako stavební povolení. Protože tomu tak v daném případě není, nastal exces. V napadeném rozhodnutí nejsou dle Podatelky řešeny otázky zranění nebo usmrcení osoby při provádění demoličních prací, nakládání s odpadem a bezpečnost ve vztahu k sousedním pozemkům.

Rovněž projektová dokumentace je dle Podatelky zpracována tak, jako by se mělo stavět „na zelené louce“, což však není pravda a projektant tak *fatálně porušil standardy postupu projektanta*. Podatelka má za to, že projektová dokumentace předložená k žádosti o dodatečné povolení stavby je nedostatečná a neměla se vůbec stát podkladem pro napadené Rozhodnutí, které je i z tohoto důvodu nezákonné.

Nová stavba „zahradního domku“ má stavebně technicky absorbovat stávající „zahradní domek“, čímž de facto vznikne rodinný dům. S přihlédnutím k již postavenému bungalovu by tedy měly stát dva rodinné domy na jednom malém pozemku, čímž by bylo dle Podatelky dokonáno obcházení platné právní úpravy, která neumožňuje realizovat stavbu dvou rodinných domů na tak úzkém a malém pozemku, jako v daném případě. Pokud nedojde k nápravě v rámci přezkumného řízení, bude to mít negativní dopad na sousední pozemky, které budou *doslova „utlačovány“ agresivní výstavbou* Záměru Stavebnice.

Podatelka namítla, že neměla možnost vyjádřit se k záměru částečné demolice stávajícího „zahradního domku“ a ke vzájemnému propojení zbytku této stavby s rozestavěnou stavbou „zahradního domku“, čímž byla krácena na svých procesních právech, resp. možnosti v řízení skutkově a právně v této významné okolnosti argumentovat.

Podatelka se také pozastavila nad tím, jak může nový „zahradní domek“, který je svým provedením de facto rodinným domem, *jako „hřmotný“, výškově vyčnívající a celkově v daném místě extrémně nesourodý stavebně-technický „spletenec“ staveb*, naplňovat požadavky Územního plánu města Kostelec na Hané. Ten mimo jiné stanoví, že nové rekreační stavby musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby daného využití a za nepřipustné považuje stavby, které snižují kvalitu prostředí. Podatelka v této souvislosti odkázala na námitku dalšího účastníka daného řízení, že „nepovolené stavby...podstatně snižují cenu sousedních pozemků a znehodnocují sousední nemovitosti...způsobem provedení a svojí nadměrnou velikostí tak ruší ráz ostatních sousedících pozemků, které jsou využívány jako zahrady k pěstování ovoce a zeleniny, případně k rekreaci.“ a této námitce přisvědčila. Pokud dle Podatelky nedojde k úpravě Záměru takovým způsobem, že bude v souladu s právními předpisy a Územním plánem Kostelec na Hané, bude to pro ni znamenat konec úvah o možnosti využití jejího pozemku pro výstavbu malého rodinného domu s využitím pozemku k rekreaci, pěstování ovoce, zeleniny či chovu drobného hospodářského zvířectva, jak je dosud v této lokalitě běžné. Povolený Záměr, sestávající z objemově výrazných staveb, *v podstatě agresivně vytěsňuje faktickou možnost smysluplného využívání* sousedních pozemků k bydlení či rekreaci. Současně bude docházet k silnému imisnímu obtěžování z terasy „zahradního domku“ (zřejmě myšleno pohledem). Podatelka má za to, že v důsledku toho se podstatně snižuje cena pozemků, sousedících se Záměrem.

Podatelka došla k závěru, že počáteční agresivní výstavba bez patřičného povolení staveb ze strany Stavebního úřadu MěÚ se v konečném důsledku Stavebnici „vyplatila“ a přinesla „kýžené ovoce“, protože její pozemek je agresivně zastavěn z obou stran de facto dvěma rodinnými domy, mezi nimiž dominuje v rozhodování Stavebním úřadem MěÚ již tradičně opomíjený objemný bazén. Dle názoru Podatelky Stavebnice usiluje, resp. fakticky toho již dosáhla, o realizaci dvou staveb pro trvalé bydlení Stavebnice a její dcery s rodinou.

Z výše uvedených důvodů Podatelka Odbor SR KÚOK požádala, aby při posuzování relevantnosti jejího podnětu z hlediska toho, zda přistoupí, či nikoliv k zahájení přezkumného řízení v této správní věci, pečlivě zohlednil soukromý zájem Stavebnice (v podstatě usilující, aby zde vytvořila trvalá bydlení pro sebe a rodinu své dcery) s veřejným zájmem, který by podle jejího názoru měl být v tomto případě upřednostněn. Přitom odkazuje na komentář ke správnímu řádu, podle kterého „*dojde-li správní orgán k závěru, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, musí hodnotit, zda újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, je ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu. U nezákonného rozhodnutí by tedy měl být upřednostněn veřejný zájem a ochrana subjektivních práv jiných účastníků řízení před právy nabytými v dobré víře, neboť pouze zjevný nepoměr mezi těmito chráněnými hodnotami dovoluje přiklonit se k ochraně práv nabytých v dobré víře nezákonným rozhodnutím*“ (in L. Jemelka, K. Pondělíčková, D. Bohadlo: Správní řád, Komentář, 6. vydání, C. H. Beck, Praha 2019, s. 26-27).

Podatelka v neposlední řadě poukázala na to, že v „zahradním domku“ se již plnohodnotně bydlí a že Záměr je umístěn v rozporu právními předpisy na zemědělské půdě, nikoli na stavebních pozemcích.

Odbor SR KÚOK si k prošetření důvodnosti podání vyžádal u Stavebního úřadu MěÚ příslušný správní spis, který obdržel dne 21. 2. 2022. Z předloženého spisového materiálu Stavebního úřadu MěÚ byly zjištěny následující rozhodné skutečnosti.

Stavebnice podala dne 28. 5. 2020 u Stavebního úřadu MěÚ žádost o dodatečné povolení Záměru. Stavební úřad MěÚ poté přípisem ze dne 8. 6. 2020 oznámil známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení o dodatečném povolení Záměru a k projednání žádosti nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě. Z ústního jednání, které se konalo dne 10. 7. 2020, byl sepsán protokol. Následně Stavební úřad MěÚ vydal rozhodnutí č. j. KoNH 3396/2020, ze dne 16. 9. 2020, kterým Záměr dodatečně povolil. Do takto vydaného rozhodnutí podala [REDAKCE] [REDAKCE] odvolání ze dne 18. 9. 2020, které bylo dne 2. 10. 2020 vzato zpět. Dne 13. 10. 2020 podala do rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ ze dne 16. 9. 2020 odvolání [REDAKCE] [REDAKCE]. Na výzvu Stavebního úřadu MěÚ k vyjádření se k podanému odvolání, reagovala Stavebnice podáním ze dne 29. 10. 2020, učiněným u Stavebního úřadu MěÚ téhož dne. Dne 8. 2. 2021 (tj. po více jak třech měsících) se na Stavební úřad MěÚ dostavil zmocněnec Stavebnice, který do protokolu uvedl, že souhlasí se zrušením odvoláním napadeného rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ ze dne 16. 9. 2020. Následně Stavební úřad MěÚ vydal rozhodnutí č. j. KoNH 759/2021, ze dne 15. 2. 2021, kterým si své rozhodnutí ze dne 16. 9. 2020 dle ust. § 87 správního řádu zrušil. Poté Stavební úřad MěÚ oznámil známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům nové projednání žádosti o dodatečné povolení Záměru a k projednání žádosti nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě. Z ústního jednání, které se konalo dne 15. 4. 2021, byl sepsán protokol. Následně Stavební úřad MěÚ vydal podnětem napadené rozhodnutí ze dne 23. 4. 2021, kterým Záměr dodatečně povolil.

Odbor SR KÚOK dospěl po předběžném posouzení věci k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ ze dne 23. 4. 2021 bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Dle ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník

nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

Dle ust. § 129 odst. 3 stavebního zákona lze stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že (a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, (b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje a (c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Z citovaných ustanovení vyplývá řada podmínek, které musí být splněny pro to, aby mohla být stavba dodatečně povolena. Především ust. § 129 odst. 3 stavebního zákona ve třech písmenech stanovuje čtyři podmínky, které musí být pro dodatečné povolení kumulativně splněny. Dvě podmínky obsažené pod písmenem c) totiž musejí být taktéž splněny zároveň. Stavba musí být v souladu jak s veřejným zájmem, tak s obecnými požadavky na výstavbu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 58/2013 – 35; všechna zde citovaná rozhodnutí jsou dostupná na www.nssoud.cz). Tento výčet ovšem nelze považovat za vyčerpávající a dostatečný, neboť jak vyplývá z ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona, při dodatečném povolování musí být zkoumány také standardní zákonné podmínky pro povolení stavby. Nelze připustit, aby stavebník, který postavil stavbu bez řádného povolení a obešel tím svou zákonnou povinnost mu stanovenou, byl v lepším postavení, nežli stavebník, který by dle stavebního zákona postupoval. Zákon z toho důvodu odkazuje mimo jiné na § 90 stavebního zákona, který stanoví jednotlivá kritéria posuzování záměru žadatele.

Dle ust. § 90 písm. a) stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území. Obecnými požadavky na využívání jsou specifikovány ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška OPVÚ“).

Dle ust. § 21 odst. 5 vyhlášky OPVÚ platí, že na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m. Na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro rodinnou rekreaci umístit stavbu nebo zařízení související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.

Dle ust. § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky OPVÚ se pro účely této vyhlášky rodinným domem rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Dle ust. § 2 písm. b) vyhlášky OPVÚ se pro účely této vyhlášky rozumí stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Z výrokové části Rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ vyplývá, že dodatečně povolený Záměr tvoří dvě stavby: SO 01 - rodinný dům (dále jen „Rodinný dům“) a SO 02 - zahradní domek (dále jen „Zahradní domek“). Rodinný dům, o zastavěné ploše 113,6 m², a jednom nadzemním podlaží, má sloužit k bydlení. Zahradní domek, o zastavěné ploše 108,9 m² a dvou nadzemních podlažích má sloužit k rekreaci obyvatel rodinného domu a má být využíván celoročně.

Stavební úřad MěÚ v odůvodnění Rozhodnutí uvedl, že „Z projektové dokumentace a vyjádření žadatelky [REDAKCE] vyplývá, že společenská a návštěvní funkce by měla být ve značné míře vyčleněna z objektu rodinného domu, aby bylo zachováno maximální soukromí osob žijících v rodinném domě. Z tohoto důvodu byla navržena stavba zahradního domku, který má sloužit k relaxaci obyvatel rodinného domu a setkávání s přáteli a dalšími rodinnými příslušníky. V I. NP objektu je navržený propojený společenský prostor, který obsahuje kuchyňský kout, jídelním koutem a pokoj. Dále je v přízemí navržena relaxační místnost obsahující Whirpool a sociální zázemí. Společenská část I. NP bude využívána k relaxaci a odpočinku po použití Whirpool, k posezení, k přípravě pohoštění apod. Ve II. NP jsou navrženy 2 pokoje, které budou sloužit jako pokoje k přespávání případných návštěv a rodinných příslušníků.“ Na základě těchto skutečností dospěl Stavební úřad MěÚ k závěru, že „stavba zahradního domku souvisí s bydlením a bude doplňovat určité společenské a relaxační funkce, které si majitelka nemovitosti přála vyčlenit z vlastní stavby rodinného domu z důvodu zachování maximálního soukromí v rodinném domě“ a že „stavba zahradního domku plní doplňkovou funkci ke stavbě rodinného domu“ a lze ji tak v souladu s ust. § 21 odst. 5 vyhlášky OPVÚ umístit na pozemku Rodinného domu.

S výše uvedeným konstatováním Stavebního úřadu MěÚ v odůvodnění Rozhodnutí a jeho závěrem však Odbor SR KÚOK nemůže souhlasit. Zejména proto, že citovaná část odůvodnění Rozhodnutí nemá oporu ve spise, neboť vyjádření Stavebnice, na které Stavební úřad MěÚ odkazuje, není uloženo v předloženém spise. I kdyby však vyjádření Stavebnice k navrhovanému užívání zahradního domku ve spise uloženo bylo, nemůže samo o sobě změnit obsah žádosti o dodatečné povolení Záměru ani obsah projektové dokumentace. V řízení o žádosti, kterým řízení o dodatečném povolení stavby je, je totiž správní orgán vázán v souladu se zásadou dispozice obsahem žádosti. Pokud by mělo v průběhu řízení dojít k úpravě jeho předmětu, musela by být upravena žádost a o takové změně by museli být účastníci uvědomeni a musela by jim být dána možnost se k takové skutečnosti vyjádřit, včetně možnosti uplatnit proti změně předmětu řízení námitky. Jestliže z předloženého spisu nevyplývá, že by v průběhu řízení došlo ke změně jeho předmětu, pak jsou závěry Stavebního úřadu MěÚ nesprávné a tento správní orgán měl účel užívání zahradního domku posuzovat z žádosti a z přiložené projektové dokumentace.

Odbor SR KÚOK uvádí, že Stavebnice v podané žádosti o dodatečné povolení Záměru neuvedla účel užívání jednotlivých staveb. Tento nedostatek je akcentován zejména u

Zahradního domku, neboť v případě Rodinného domu je už z jeho názvu, který odpovídá terminologii platných stavebních předpisů, zřejmý jeho účel.

Projektant v průvodní zprávě projektové dokumentace uvedl, že stavba SO 02 je „*zahradní domek k občasnému užívání a rekreaci*“. Dále uvedl, že „*Zahradní domek svou plochou a hmotou převyšuje svými parametry rodinný dům, nicméně děje se tak právě z důvodu možnosti plnohodnotně využívat potenciál zahradního domku k rekreaci a odpočinku obyvatel rodinného domu jelikož rodinný dům jako takový tento druh užívání neumožňuje a je navržen výhradně pro potřeby bydlení. Současně je součástí zahradního domku krytá terasa, která se také započítává do zast. plochy.*“. V souhrnné technické zprávě projektant konstatoval, že účelem užívání Zahradního domku je „*individuální rekreace s celoročním užíváním*“ a dále, že slouží k „*občasnému užívání a rekreaci*“.

Odborem SR KÚOK bylo dále z Rozhodnutí i z projektové dokumentace zjištěno, že Rodinný dům tvoří bytová jednotka 2 + kk. Rodinný dům tvoří dle projektové dokumentace dvě obytné místnosti – obývací pokoj s kuchyňským koutem o celkové ploše 37,88 m² a ložnice o ploše 8,89 m², tedy jen mírně nad hranicí minimální plochy pro obytnou místnost. Koupelna se záchodem je přístupná dveřmi, umístěnými vedle kuchyňské linky přímo z obývacího pokoje [což je v rozporu s požadavkem, uvedeným v § 10 odst. 6 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*vyhláška OTP*“)].

Zahradní domek tvoří dle projektové dokumentace v 1. NP převážně jeden velký společný prostor o ploše 67,63 m² (bez schodiště), rozdělený na kuchyň s jídelním koutem o ploše 26,29 m², pokoj o ploše 30,56 m² a chodbu o ploše 10,78 m². Z tohoto společného prostoru je vstup na záchod o ploše 7,0 m² a do koupelny o ploše 6,13 m² a whirlpoolem o ploše 8,28 m². Ze společného prostoru v přízemí je po schodišti přístup na chodbu o ploše 2,49 m² ve 2. NP. Z této chodby je přístup do pokoje o ploše 25,38 m², pokoje o ploše 17,18 m² a na záchod o ploše 2,05 m².

V případě stavby SO 01 – rodinný dům není dle Odboru SR KÚOK pochyb o tom, že se jedná o rodinný dům ve smyslu stavebně právních předpisů. Rodinný dům je v ust. § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky OPVÚ definován jako stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Ostatně tato stavba je tak označena i v žádosti o dodatečné povolení stavby a v projektové dokumentaci. O této skutečnosti nepanuje rozpor ani mezi účastníky řízení o dodatečném povolení Záměru.

Jinak je tomu v případě stavby SO 02 - zahradní domek. Tato stavba obsahuje místnosti, určené ke stejnému účelu jako místnosti ve stavbě SO 01 rodinný dům, a to pokoj (pokoje), kuchyň (resp. kuchyňský kout), WC a koupelnu. Je přitom evidentní, že Zahradní domek nabízí vyšší komfort jeho užívání, než Rodinný dům a to zejména díky jeho celkově větší podlahové ploše, počtu pokojů, koupelně, vybavené whirlpoolem, která je nadto oddělena od WC a též dalšímu samostatnému WC v patře. Pokoje ve 2. NP Zahradního domku pak mají 2x, resp. téměř 3x, větší podlahovou plochu jak jediná ložnice v Rodinném domě. Odbor SR KÚOK nemůže než konstatovat, že účel užívání jednotlivých místností Zahradního domku, jakož i jeho stavebnětechnické provedení, odpovídají charakteru a parametrům rodinného domu.

V případě stavby, která splňuje svými parametry požadavky na stavbu pro bydlení – rodinného domu, a současně požadavky na stavbu pro rodinnou rekreaci, je v kompetenci žadatele, jakým způsobem účel užívání stavby vymezí. Z projektové dokumentace,

předložené Stavebnicí k její žádosti, je zřejmé, že zahradní dům má sloužit k rekreaci. K rekreaci obyvatel Rodinného domu. Jednoznačně tak jde o stavbu pro rodinnou rekreaci. Z výše citovaného ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ vyplývá, že na pozemku rodinného domu nelze umístit další rodinný dům, ani stavbu pro rodinnou rekreaci. Obdobně na pozemku pro rodinnou rekreaci nelze umístit další stavbu pro rodinnou rekreaci, ani stavbu rodinného domu. Odbor SR KÚOK proto nemůže než konstatovat, že dodatečně povolený Záměr je navržen v rozporu s vyhláškou OPVÚ a takto v rozporu s ust. § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Jedná se o zcela zásadní pochybení, které bránilo vyhovění žádosti Stavebnice o dodatečné povolení Záměru. Jestliže Stavební úřad MěÚ vydal Rozhodnutí, kterým Záměr povolil, postupoval v rozporu s právními předpisy.

K argumentaci, uvedené projektové dokumentaci, že *„Zahradní domek svou plochou a hmotou převyšuje svými parametry rodinný dům, nicméně děje se tak právě z důvodu možnosti plnohodnotně využívat potenciál zahradního domku k rekreaci a odpočinku obyvatel rodinného domu jelikož rodinný dům jako takový tento druh užívání neumožňuje a je navržen výhradně pro potřeby bydlení.“*, se uvádí, že v daném případě Stavebnice označila jako rodinný dům stavbu SO 01. V souladu s výše uvedeným ji však nic nebránilo v tom, aby takto označila stavbu SO 02. Argumentace, zdůvodňující fakt, že Zahradní domek je větší jak Rodinný dům, je tedy irelevantní. Nadto se už jen poznamenává, že k označení stavby jako *domek*, nelze z lingvistického hlediska než uvést, že toto slovo je zdobnělnina slova *dům*. V tomto světle se jeví jako poněkud nepatřičné, když Stavebnice označila stavbu SO 02, jako *domek*, přestože je evidentně výrazně větší jak stavba SO 01, označená jako *dům*.

Ze správního spisu dále vyplývá, že Stavební úřad MěÚ v oznámení ze dne 8. 6. 2020, kterým oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení Záměru, uvedl, že stavba Zahradního domku je určena *„k individuální rekreaci s celoročním užíváním“*. To stejné Stavební úřad MěÚ konstatoval v protokole z ústního jednání, spojeného s ohledání na místě, konaného dne 10. 7. 2020. Že by měl být zahradní domek určen *„k relaxaci obyvatel rodinného domu a bude celoročně užívána“*, Stavební úřad MěÚ poprvé uvedl v rozhodnutí ze dne 16. 9. 2020 o dodatečném povolení Záměru. Odbor SR KÚOK uvádí, že *stavba k individuální rekreaci* je pojem již neplatné vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu. Dle ust. § 3 písm. d) této vyhlášky, ve znění účinném do 30. 12. 2006, platilo, že stavbou pro individuální rekreaci (například rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata) se pro účely této vyhlášky rozumí jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci. Ze spisu nevyplývá, z jakého důvodu Stavební úřad MěÚ upravil účel užívání Zahradního domku. Lze se však domnívat, že šlo především o nahrazení „problémového“ pojmu *rekreace* za pojem *relaxace* a takto odstranění zjevného rozporu Záměru s právními předpisy. Stavebnici uvedená změna evidentně nijak nevadila. Odbor SR KÚOK konstatuje, že Stavebním úřadem MěÚ upravená formulace však nemohla mít vliv na zjištěný způsob užívání Zahradního domku, který vyplývá z projektové dokumentace, popsany výše. Nadto se uvádí, že z citovaného ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, vyplývá, že stavba pro individuální rekreaci slouží k rodinné rekreaci.

K označení stavby SO 02 jako *zahradní domek*, jakým učinila Stavebnice, se uvádí, že se nejedná o pojem dle platných stavebně právních předpisů. Nejblíže má k pojmem, použitých ve vyhlášce č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, zrušené již ke dni 1. 7. 1998, která pracovala s pojmem *zahrádkářská chaty*, jako stavbou pro individuální rekreaci, která se umísťovala především v zahrádkových osadách, a pojmem

rekreační domek, jako poddruh stavby pro individuální rekreaci – *rekreační chaty*, která se umísťovala v zastavěném území sídelního útvaru. Účel užívání Zahradního domku je tak nutné posuzovat podle toho, jak je vymezen v žádosti, resp. v projektové dokumentaci, jak to učinil Odbor SR KÚOK výše.

K argumentaci projektanta, že *rodinný dům jako takový neumožňuje užívat tento druh stavby k rekreaci a odpočinku*, se uvádí, že pojem *rekreace* označuje čas nebo aktivitu, kterou lidé věnují aktivnímu nebo pasivnímu odpočinku, při němž regenerují svoje tělo nebo mysl. Forma každodenní rekreace, tj. v pracovní dny po práci, je součástí režimu pracovního dne a slouží ke krátkodobému zotavení po skončení zaměstnání a školní výuky. Tato forma relaxace je úzce spjata s bydlením (viz např. Slovník územního rozvoje, veřejně přístupný na www.uur.cz). Argumentaci projektanta, že Rodinný dům je navržen výhradně pro potřeby bydlení a neumožňuje rekreaci a odpočinek, je tedy nutno označit za lichou.

Odbor SR KÚOK k tomu poznamenává, že je všeobecně známou skutečností, že v praxi jsou v některých případech stavby pro rodinnou rekreaci užívány k pobytu po většinu roku, nebo dokonce i k trvalému rodinnému bydlení. Ostatně zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, ve znění pozdějších předpisů, umožňuje mít místo trvalého pobytu též ve stavbě určené k individuální rekreaci. Naopak některé stavby, povolené k trvalému rodinnému bydlení, jsou v praxi používány k rekreaci – často se tak děje v případě rodinných domů umístěných na horách, či v rekreačních oblastech. Rozdíl mezi stavbou pro individuální rekreaci a stavbou rodinného domu nemusí být pro pozorovatele či pro uživatele takové stavby vůbec zřejmý, neboť, jak vyplývá z výše uvedeného, mohou mít stejné stavebnětechnické provedení i parametry a mohou vyhovovat oběma účelům. Z hlediska požadavků stavebního zákona by však stavby pro rodinnou rekreaci neměly být užívány trvale, neboť k takovému účelu neslouží.

Další zjištěné pochybení se týká zařízení staveniště v podobě plechové stavby, umístěné v jihozápadním rohu pozemku [REDAKCE] [REDAKCE] Odbor SR KÚOK již ve sdělení č.j. KUOK 88750/2020, ze dne 17. 8. 2020, kterým vyřídil námítku Podatelky, týkající se nečinnosti Stavebního úřadu MěÚ, konstatoval, že plechová stavba, o půdorysných rozměrech 5,0 x 2,95 m, je svým charakterem výrobkem plnícím funkci stavby a že vyžadovala pro realizaci povolení jejího umístění stavebním úřadem, neboť se nejedná o stavbu, uvedenou v ust. § 79 stavebního zákona. Ze sdělení rovněž vyplývá, že Odboru SR KÚOK není známa existence územního rozhodnutí, kterým by byl plechový sklad umístěn a jde o stavbu, provedenou bez územního rozhodnutí. Uvedené sdělení obdržel též Stavební úřad MěÚ. Z přezkoumávaného Rozhodnutí však nevyplývá, že by plechová stavba zařízení staveniště byla tímto Rozhodnutím dodatečně povolena. Současně z Rozhodnutí nevyplývá, že dané zařízení staveniště bylo dodatečně povoleno dříve jiným rozhodnutím. Stavební úřad MěÚ proto nemohl v případě této nepovolené stavby stanovit ve výrokové části Rozhodnutí podmínku likvidace dešťových vod ze střechy plechové stavby zařízení staveniště, ani to, kdy má být odstraněna.

O tom, že Stavební úřad MěÚ postupoval při vydávání Rozhodnutí v rozporu s právními předpisy, když nezjistil takový stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, svědčí též další následující zjištění.

V projektové dokumentaci, v technické zprávě, je uvedeno, že „*Rodinný dům bude obsahovat garáž.*“, avšak taková skutečnost nevyplývá z dalších částí projektové dokumentace, což činí projektové dokumentaci vnitřně rozpornou. Že by součástí dodatečně povoleného Záměru byla též garáž, nevyplývá ani z posuzovaného Rozhodnutí. Stavební

úřad MěÚ pochybil, když nezjistil vnitřní rozpor v projektové dokumentaci a nevyzval Stavebnici k jeho odstranění.

Z textové části projektové dokumentace, D.1.4 – Technika prostředí staveb, vyplývá, že „*Provoz objektů bude doplněn o fotovoltaické panely pro výrobu elektrické energie pro potřebu objektu.*“. Rovněž z průkazů energetické náročnosti, vyhotovených pro stavbu rodinného domu a stavbu zahradního domku, vyplývá, že dodávku el. energie budou z části (téměř 30 %) zajišťovat fotovoltaické panely. Umístění fotovoltaických panelů, včetně potřebné technologie, však z projektové dokumentace nelze zjistit. Projektant rovněž v souhrnné technické zprávě výslovně konstatoval, že „*Stavba pro svůj provoz nebude využívat obnovitelné zdroje energie.*“, tedy ani sluneční energii. Na několika dalších místech souhrnné technické zprávy pak současně konstatoval, že „*Provoz objektů bude doplněn o fotovoltaické panely pro výrobu elektrické energie pro potřebu objektu.*“. Stejný rozpor obsahuje též Technická zpráva. Stavební úřad MěÚ pochybil, když nezjistil vnitřní rozpor v projektové dokumentaci a nevyzval Stavebnici k jeho odstranění. Toto zjištění činí projektové dokumentaci vnitřně rozpornou a Rozhodnutí Stavebního úřadu nezákonným, když nevychází z řádně zjištěného stavu věci. Odbor SR KÚOK má za to, že Stavebnice jednoznačně neprokázala, že dodatečně povolený Záměr splňuje zákonné požadavky na úspory energií a tepelnou ochranu a že je navržen v souladu s právními předpisy, konkrétně s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška OTP) a zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a že ho bylo možno dodatečně povolit.

Odborem SR KÚOK bylo rovněž z požárně bezpečnostní řešení, které je součástí projektové dokumentace Záměru, zjištěno, že požárně nebezpečný prostor Rodinného domu i Zahradní chatky přesahuje na sousední pozemek [REDAKCE] [REDAKCE]. V souvislosti s tímto novým omezením pozemku [REDAKCE] [REDAKCE] nelze z rozhodnutí, ale ani z jeho podkladů zjistit, jakým způsobem Stavebnice prokázala splnění požadavků vyhlášky OPVÚ na vzájemné odstupy staveb. Toto zjištění činí Rozhodnutí Stavebního úřadu nepřezkoumatelným. Stavební úřad MěÚ pochybil, když nepoučil Stavebnici o tom, že jde zcela k její tíži prokázat splnění zákonných požadavků pro dodatečné povolení Záměru s tím, že pokud tak neučiní, nelze její žádosti vyhovět.

V neposlední řadě bylo Odborem SR KÚOK zjištěno, že přestože je z výkresové části projektové dokumentace zřejmé, že finální podoba Zahradního domku vznikne úpravou již existující nepovolené stavby, textová část tuto skutečnost nijak nezohledňuje. V této souvislosti tak nelze hovořit o řádně zpracované projektové dokumentaci. Projektant byl povinen v textové části projektové dokumentace popsat způsob realizace zahradního domku, tedy též způsob provádění odstraňování částí stávající nepovolené stavby. Stavební úřad MěÚ pochybil, když nezjistil uvedený nedostatek projektové dokumentace a nevyzval Stavebnici k jeho odstranění.

Dle ust. § 95 odst. 1 správního řádu správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Z výše uvedeného vyplývá, že byl dán důvod pro zahájení přezkumného řízení, neboť Odbor SR KÚOK měl důvodně za to, resp. bylo evidentní, že rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ č. j. KoNH 1757/2021, ze dne 23. 4. 2021, bylo vydáno v rozporu s právními předpisy. Subjektivní lhůta dle ust. § 96 odst. 1 správního řádu, byla zachována, neboť o důvodech vedoucích k zahájení přezkumného řízení se Odbor SR KÚOK dozvěděl poté, co mu byl

dne 21. 2. 2022 předložen příslušný správní spis Stavebního úřadu MěÚ, tedy méně jak před dvěma měsíci. Současně byla splněna objektivní lhůta jednoho roku ode dne nabytí právních moci Rozhodnutí, ke kterému došlo dne 26. 5. 2021. Všechny podmínky pro provedení přezkumného řízení byly tedy splněny.

Odbor SR KÚOK proto usnesením ze dne 19. 3. 2022 oznámil účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení přezkumného řízení, přičemž je informoval o tom, že při zahájení tohoto řízení vycházel toliko ze spisu, předloženého Stavebním úřadem MěÚ a nepožíval žádné nové podklady, a v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu jim umožnil vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Této možnosti žádný z účastníků nevyužil. Dne 4. 4. 2022 však [REDAKCE] podala prostřednictvím svého zmocněnce [REDAKCE] u Odboru SR KÚOK odvolání proti usnesení o zahájení řízení. Odvolání následně doplnila dalším podáním ze dne 13. 4. 2022. Stavebnice v odvolání zejména uvedla, že Odbor SR KÚOK nesprávně posoudil charakter povoleného záměru, neboť zahradní domek nemůže jako rodinný dům z hlediska účelu ani stavebnětechnického provedení obstát. Stavebnice má za to, že Odbor SR KÚOK posoudil charakter záměru neúplně a velmi zkratkovitě, když ve své argumentaci vychází převážně z rozměrů zahradního domku. Samotná skutečnost, že záměr zahradního domku přesahuje svými rozměry stavbu vedlejšího rodinného domu, není dle Stavebnice pro charakter záměru rozhodující. Stavebnice má za to, že Odbor SR KÚOK nijak nezohlednil funkční propojení záměru rodinného domu se záměrem zahradního domku. Záměr zahradního domku je navržen tak, že tento může být využíván pouze vedle rodinného domu, nikoli od něj odděleně. V odvolání je rovněž uvedeno, že není pravda, že charakter záměru stavby zahradního domku vybočoval z okolní zástavby, ať už svojí výškou či vzhledem. Dále Stavebnice uvedla, že není, kdo by v zahradním domku měl trvale bydlet, neboť její dcera společně se svým přítelem jsou v přípravné fázi stavby vlastního rodinného domu, přičemž na podporu svého tvrzení doložila Stavebnice vizualizaci plánovaného rodinného domu její dcery a jejího přítele, stejně tak jako list vlastnictví. Stavebnice uvedla, že zmocněnec [REDAKCE] byl přítomen všem místním šetřením konaných stavebním úřadem, po celou dobu řízení měl možnost nahlížet do spisu, což také několikrát učinil. Rovněž vzal své odvolání proti dodatečnému povolení Záměru zpět a to z důvodu souhlasu se Záměrem, což může doložit proběhlou elektronickou komunikací. Stavebnice rovněž poukázala na to, že splnila všechny zákonem dané požadavky pro dodatečné povolení stavby, včetně získání kladného závazného stanoviska orgánu územního plánování (který považuje za nadřízený správní orgán Stavebnímu úřadu MěÚ), a také uhradila všechny pokuty a poplatky. Na základě uvedeného Stavebnice dospěla k názoru, že podnět k zahájení přezkumného řízení nebyl podán z důvodu, že by „bylo něco špatně“, ale s ohledem na snahu bez reálného opodstatnění znemožnit jí realizaci Záměru. Stavebnice uvedla, že v případě rozhodnutí v její neprospěch se z ní stane s ohledem na proinvestované finanční prostředky osoba poškozená, přičemž bude nucena „celou situaci podstoupit Ministerstvu pro místní rozvoj na přezkoumání řízení, dále také Ministerstvu spravedlnosti a Ombudsmanovi České republiky“. Stavebnice nepovažuje za normální, aby člověk po celou dobu řízení se vším souhlasil a po půl roce a po proinvestování peněz a vynaloženém úsilí, se rozhodne, že s něčím nesouhlasí. Dle Stavebnice byl tímto dotčen její *psychický i fyzický stav a také zhoršena kvalita života*. Podané odvolání bylo rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-35923/2022-83, ze dne 10. 6. 2022, zamítnuto a napadené usnesení Odboru SR KÚOK o zahájení tohoto přezkumného řízení potvrzeno.

Dne 16. 6. 2022 Odbor SR KÚOK obdržel podání [REDAKCE] učiněné prostřednictvím jejího zmocněnce [REDAKCE] ve kterém tato reaguje na část odůvodnění rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 10. 6. 2022, kde je konstatováno, že Odbor SR KÚOK

se bude muset v rámci přezkumného řízení vypořádat rovněž otázkou práv nabytých v dobré víře. ■■■■■ předně uvedla, že bude znalecky prokazovat, že případnou realizaci a faktickým provedením Záměru, který má charakter dvou rodinných domů, dojde k podstatnému znehodnocení jejího pozemku. Poněvadž jde dle ■■■■■ o otázku skutkovou a odbornou, bude věcí příslušného znalce v tomto směru provést odborné posouzení. Posouzení dané otázky je nutno učinit i ve vztahu k dalším sousedním pozemkům, protože na tento aspekt by vlastníci těchto pozemků – z hlediska fair procesu – měli být včas upozorněni, aby mohli v tomto směru skutkově i právně argumentovat. Kromě toho je dle ■■■■■ třeba důsledně posuzovat také veřejný zájem, který podle jejího názoru nemůže ustupovat zájmu soukromému, obzvláště v situaci, kdy Stavebnice celou situaci úmyslně vyvolala a zjevně cíleně realizovala. Je třeba též přihlídnout i k předmětu činnosti, jež Stavebnice vykonává (realitní činnost) a také i tento aspekt zohlednit z hlediska posuzování, zda jí lze přiznat chování *dobrověrné stavebnice*, či nikoliv. Něco jiného je, pokud laik postupuje tak, jak postupuje, o jinou situaci půjde v případě jednání osoby znalé realitního a stavebního práva, realit, kde je (z povahy věci) nezbytné zvolit přísnější optiku na počínání takové osoby, obzvláště pokud postupovala v dané fázi nikoliv v souladu se stavebním právem.

■■■■■ rovněž reagovala na konstatování Stavebnice, uvedené v odvolání do usnesení o zahájení přezkumného řízení, že „v dobré víře jsem na základě vydaného *Dodatečného stavebního povolení* začala realizovat stavbu v zahradě rodinného domu jakožto relaxační zónu spolu s jejím vybavením. Taktéž jsem na základě tohoto rozhodnutí proinvestovala své úspory...“. ■■■■■ uvedla, že „Důvod mého zpětvzetí odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 16. 9. 2020, č. j. KoNH-3396/2020, byl ten, že dne 21. 9. 2020 navštívila (v místě našeho bydliště) dcera stavebnice – paní ■■■■■ mého manžela (zástupce v této věci), kdy byla ve vysokém stupni těhotenství a popisovala mu negativní okolnosti i své zdravotní potíže plynoucí z dané situace. Tehdy to můj manžel při jednání s paní ■■■■■ pochopil tak, že původní zahradní domek zůstane v dané fázi jeho stavební realizace, nikoliv, že bude přeměněn na novou, mohutnější stavbu mající charakter fakticky rodinného domu, takže uvedený pozemek stavebnice bude z převážné části zastavěn, kdy mezi zahradním domkem, majícím charakter rodinného domu, a rodinným domem stavebnice bude bazén. Ani já, ani můj manžel nejsme stavebníky, nemáme stavebně technické vzdělání, a proto v situaci, kdy vydané stavební povolení neobsahovalo žádný výrok o částečné demolici původního zahradního domku, a z logiky věci jsme předpokládali, že v rámci dodatečného povolení stavby nelze de facto provádět další podstatnou změnu dosud nepovolené stavby, záležitosti jsme již – i ve vazbě na informace, které byly tehdy sděleny paní ■■■■■ mému manželovi – nevěnovali další pozornost. Teprve poté, co stavebnice fakticky začala realizovat vedle zahradního domku další stavbu, jež začala výškově přesahovat stávající stavbu zahradního domku, můj manžel (zástupce) navštívil stavební úřad a přímo paní vedoucí tohoto stavebního úřadu položil zásadní otázku, jak lze realizovat stavbu nové stavby vedle stávající stavby zahradního domku, jestliže případné (z toho logicky nutně vyplývající) demoliční práce ve vydaném stavebním povolení obsaženy nejsou (zcela v něm absentují), a že jsme tudíž de facto jako účastníci řízení byli ve své podstatě uvedeni stavebním úřadem v omyl, pakliže ten má za to, že v takto vydaném správním rozhodnutí je obsaženo i právo stavebnice demolovat část stávajícího zahradního domku. Paní vedoucí stavebního úřadu na tuto esenciální otázku mého manžela nebyla tehdy schopna odpovědět, tj. ve smyslu, proč v jimi vydaném stavebním povolení absentuje vymezení demoličních prací, a z toho plynoucích povinností pro stavebnici atd. To byl pak hlavní stimul k podání mého podnětu v této věci, neboť nám došlo, o co se ve skutečnosti vlastně jedná.“. Dále ■■■■■ uvedla, že

„Časově hluboko před vydáním tohoto stavebního rozhodnutí (o dodatečném povolení stavby), v době, kdy probíhalo vkladové řízení ohledně zřízení zástavního práva, jež by mělo zatěžovat pozemek stavebnice pro zajištění pohledávky banky z titulu poskytnutí hypotečního úvěru stavebnici, jsem dne 24. 5. 2020 odeslala (zastoupena svým manželem) budoucímu věřiteli stavebnice – Hypoteční bance, a. s., jakož i právnímu zástupci budoucího zástavního věřitele – Československé obchodní bance, a. s. podání označené jako „Informace ke vkladové věci probíhající u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, sp. zn. V-2773/2020“, v němž jsem jak Hypoteční banku, a. s. (budoucího zástavního věřitele), tak i jejího právního zástupce – ČSOB, a. s., výslovně upozornila na skutečnost, že vkladové řízení ohledně zástavy pozemku pro zajištění pohledávky banky, jež by bance měla vzniknout v důsledku poskytnutí hypotečního úvěru stavebnici, probíhá v době, kdy „byly na pozemku (roz. ve vlastnictví stavebnice) postaveny dosud nepovolené stavby. Uvedenou faktickou stavební činností zástavce došlo podle mého názoru k dotčení práv vlastníka sousedního pozemku ■■■■■■■■■■“.

Dále jsem v tomto svém podání popsala, že v daném období probíhá vkladové řízení i ve vztahu k mé osobě, kdy sousední pozemek ■■■■■ kupuji a proto mám eminentní zájem na právním řešení této věci. Výslovně jsem pak HB, a. s. i ČSOB, a. s. upozornila na to, že: „Povolení vkladu dle zástavní smlouvy by se situace zbytečně zkomplikovala, neboť dotčený pozemek bude předmětem správního a možná posléze soudního řízení o odstranění staveb, nedojde-li mezi dotčenými subjekty k nějaké dohodě.“ Rovněž jsem uvedené bankovní instituce upozornila na to, že: „Otázka případného odstranění nepovolených staveb (všech nebo jen některých z nich) na pozemku ■■■■■■■■■■ by měla pochopitelně vliv na jeho cenu z pohledu předmětu zástavy. Proto se domnívám, že je v zájmu i zástavního věřitele vyřešení dané situace, nikoliv prohloubení stávajících problémů, jež se týkají či týkat mohou uvedeného pozemku.“. Také z uvedených důvodů má ■■■■■ za to, že o nějakém nabytí práv v dobré víře Stavebnicí „nemůže být žádná řeč“. ■■■■■ ke svému podání připojila podání, na které odkazuje ve svém vyjádření a Odbor SR KÚOK navrhla, aby si u banky vyžádal vyjádření k výše uvedenému. Podle ■■■■■ Vrchové totiž může mít vyjádření banky vliv na posouzení otázky práv nabytých v dobré víře a může být spíše důvodem k tomu, aby se Stavebnice stran jí tvrzené údajné škody obracela na zástavního věřitele, který, ač byl seznámen se situací (viz výše), byl přesto v naprosté pasivitě, jejíž důsledky ovšem nyní nelze přenášet na někoho jiného či na tomto základě vyvozovat, že by příslušný správní orgán měl být vůči Stavebnici benevolentní. Naopak je dle ■■■■■ zjevné, že vše byl promyšlený kalkul a nastanou-li nějaké negativní důsledky, tak jen k tíži vlastníků sousedních pozemků, kterýžto stav by byl vzdálen (alespoň reglementovaným, když je otázkou, zda také i dodržovaným) stavebním poměrům v demokratickém právním státě.

Dne 21. 6. 2022 byl Odbor SR KÚOK informován o ukončení zastupování Stavebnice v řízení ■■■■■■■■■■

Dne 20. 6. 2022 vydal Odbor SR KÚOK rozhodnutí č.j. KUOK 64027/2022, ze dne 20. 6. 2022, kterým byly opraveny zřejmé nesprávnosti usnesení ze dne 19. 3. 2022 o zahájení tohoto přezkumného řízení.

Podle § 94 odst. 1 správního řádu v přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy. Soulad rozhodnutí s právními předpisy se dle § 96 odst. 2 citovaného zákona posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se

nepřihlíží. Příslušný správní orgán posoudí spisový materiál a podle potřeby zajistí vyjádření účastníků a správních orgánů, které řízení prováděly.

Jestliže dle ust. § 94 odst. 4 správního řádu dojde správní orgán po zahájení přezkumného řízení k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.

Odbor SR KÚOK v daném přezkumném řízení postupoval při posuzování dobré víry stavebníka v práva vzniklé z nezákonného souhlasu s ohlášeným záměrem dle algoritmu, popsaného v nálezů Ústavního soudu spis. zn. I. ÚS 17/16, ze dne 4. 9. 2018 (veřejně přístupný na www.nalus.cz). V tomto nálezů Ústavní soud konstatoval, že „V případech čistě vertikálních vztahů, v nichž byly nezákonným rozhodnutím založeny oprávnění nebo výhoda jednotlivce oproti stavu, který měl podle objektivního práva nastat, avšak který v důsledku nezákonnosti nenastal, je nutno důvěru v akty veřejné moci a právní jistotu nabytí práv pokládat za zásadní a ustoupit od její ochrany pouze za situace ohrožení vskutku závažného veřejného zájmu. Je totiž věcí státu, aby ve správních řízeních, která vede, nechyboval, a pokud k tomu přeci jenom dojde, aby zásadně nesl následky svých pochybení. Nezbytnost ochrany důvěry v akty veřejné moci a z nich nabytých práv však může být oslabena tam, kde není dána dobrá víra v jejich správnost či zákonnost. Platí přitom, že dobrá víra se předpokládá a je na veřejné moci, aby její existenci vyvrátila.“ V této souvislosti Ústavní soud vymezil tři modelové skupiny situací, které mohou nastat:

skupinu situací představuje nezákonnost aktu veřejné moci způsobená čistě pochybením na straně veřejné moci, zejména procesními vadami či nesprávným výkladem práva. Za této situace může být důvěra jednotlivce narušena jen ze zcela zásadních důvodů veřejného zájmu. Platí totiž, že za správnost vlastního postupu a správnost interpretace právní úpravy odpovídá veřejná moc, nikoliv její adresáti a případné nedostatky je třeba přičítat na její vrub. Do této skupiny patří například nezákonná rozhodnutí z důvodů spočívajících v nesprávném posouzení rozsahu potřebných podkladů, případně nesprávné posouzení podkladů předložených. Dobrá víra a důvěra ve správnost a zákonnost aktu bude v takových případech na straně jednotlivce dána. Pokud správní orgán výjimečně přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno minimalizovány [urychleným novým rozhodnutím, odškodněním podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, či užitím jiných prostředků právního řádu].

Druhou skupinu představuje nezákonnost způsobená pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc - jednotlivec. Půjde o pochybení orgánů veřejné moci, o nichž osoba, již svědčí žalobou napadené rozhodnutí, musela vědět. Do této skupiny patří zejména rozhodnutí vydaná na základě nesprávných či zjevně neúplných, zejména skutkových zjištění a předpokladů, na což jednotlivec přes svou vědomost před vydáním rozhodnutí či po něm neupozornil. Za takové situace nemůže být dána dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, což však nevylučuje důvěru v jeho zákonnost a neměnnost (zejména s ohledem na plynutí času a rozvoj navazujících právních vztahů). Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, je nezbytné, aby negativní dopady na oprávněnou osobu z tohoto rozhodnutí byly pokud možno zmírněny.

Třetí skupinu pak představuje nezákonnost způsobená především či výlučně ze strany oprávněného ze správního rozhodnutí. Půjde zejména o situace, v nichž oprávněný orgány veřejné moci úmyslně uvedl v omyl uvedením nepravdivých skutečností, předložením nepravdivých podkladů, případně dosáhl příznivého rozhodnutí jiným protiprávním způsobem (např. jednáním majícím znaky trestného činu). Za takové situace nemůže být dána ani dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí, ani důvěra v jeho zákonnost a neměnnost. Pokud správní orgán přistoupí ke zrušení napadeného rozhodnutí za takové situace, zpravidla nebude důvodu, proč osobu oprávněnou z tohoto rozhodnutí chránit před dopady jejího protiprávního jednání (ledaže by bylo třeba chránit práva třetích, nezúčastněných osob).“

Odbor SR KÚOK dospěl k závěru, že v posuzovaném případě se jedná o druhou skupinu situací, vymezenou Ústavním soudem, kterou představuje nezákonnost způsobená pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc - jednotlivec. Jde o pochybení Stavebního úřadu MěÚ, o nichž Stavebnice, již svědčí přezkoumávané Rozhodnutí, mohla a měla vědět.

Ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona ukládá právnickým osobám, fyzickým osobám a příslušným orgánům veřejné správy povinnost při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona] stanovené prováděcími právními předpisy. Ukládá tedy rovněž povinnost respektovat ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ. Není-li dle ust. § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, na který odkazuje ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona, záměr žadatele v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, nelze takový záměr dodatečně povolit. To stejné vyplývá též z ust. § 129 odst. 3 písm. c) stavebního zákona, stanovující podmínky, za kterých lze stavbu dodatečně povolit.

Odbor SR KÚOK vychází z faktu, že Stavebnice mohla a měla vědět, že jí předložená dokumentace je zpracována, resp. způsob dokončení Záměru je navržen, v rozporu s ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ a takto i s ust. § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Z výše citovaného ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ zcela jednoznačně vyplývá, že na pozemku rodinného domu nemůže stát stavba pro rodinnou rekreaci, stejně jako, že na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci nemůže stát stavba rodinného domu. Pro uvedený závěr není třeba odborných znalostí, ani dalších způsobů výkladu práva, vyjma prostého jazykového. Odbor SR KÚOK vychází ze zásady, že neznalost zákona neomlouvá (*ignorantia juris non excusat*). Stejně tak má Odbor SR KÚOK za to, že je zcela na žadateli o vydání dodatečného povolení stavby, jakého si zvolí projektanta, který zpracuje projektovou dokumentaci ke stavbě, která je přílohou žádosti. Je to přitom žadatel, nikoli projektant, kdo podává žádost o vydání rozhodnutí a komu z rozhodnutí ve věci vznikne požadované právo. V souvislosti s dobrou vírou tak nelze přenášet odpovědnost za soulad navrhovaného záměru na projektanta.

Odbor SR KÚOK nad to uvádí, že na základě obsahu vyjádření Podatelky bylo zjištěno Stavebnice na svých webových stránkách <https://realitymachacova.webnode.cz/> uvádí, že poskytuje se svou dcerou [REDAKCE] [REDAKCE] která Stavebnici v části předmětného řízení zastupovala, *kompletní právní servis* a takto lze mít za to, že se v právních předpisech České republiky orientuje, když takovou službu nabízí a to minimálně lépe než veřejnost, vůči které nabídka směřuje.

Dle Odboru SR KÚOK z předmětného nálezu Ústavního soudu nevyplývá, že by žadatelé mohli zkoušet žádat stavební úřad o umístění/povolení/dodatečné povolení stavby navržené v rozporu s právními předpisy s tím, že by žadatelé vyčkali, zda stavební úřad nesoulad přehlédne, nebo s tím snad dokonce i počítali, aniž se fakt, že záměr byl navržen v rozporu s právními předpisy, nezohlednil v případě přezkumného řízení při posuzování dobré víry žadatelů.

Pokud žadatel nedbá své povinnosti navrhnout záměr v souladu s právními předpisy, nelze hovořit o nezákonném rozhodnutí, způsobené čistě na straně stavebního úřadu, nýbrž o nezákonnosti způsobené pochybením na obou stranách vertikálního vztahu veřejná moc (stavební úřad) – jednotlivec (žadatel). Pokud by platilo, že by se v případě stavebním úřadem chybně posouzeného a povoleného záměru, navrženého v rozporu s právními předpisy, jednalo vždy pouze čistě o pochybení stavebního úřadu, pak by zřejmě ani nemohla nastat druhá modelová skupina, vymezená Ústavním soudem.

Z ustanovení § 94 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán musí nejprve hodnotit, jaká práva nabyt účastník řízení z rozhodnutí, pak zda je nabyt v dobré víře, a pokud ano, musí identifikovat újmu, která hrozí jednotlivým účastníkům a případně veřejnému zájmu, a tyto újmy poté poměřovat.

Kritérium dobré víry není v zákoně obecně definováno, avšak je trvalou součástí právního řádu. Dobrá víra, jakožto neurčitý právní pojem, je chápána jako nezaviněná nevědomost, která chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem (srov. rozsudek NSS ze dne 22. 9. 2011, čj. 1 As 94/2011 - 102). Zda účastníkovi svědčí dobrá víra, záleží vždy na konkrétních skutkových i právních okolnostech; pro její vznik a trvání je podstatná nejen doba, která uplynula od vydání nezákonného rozhodnutí, ale také příčina, míra a povaha zjištěné nezákonnosti (viz např. rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2015, čj. 4 As 132/2015 - 102).

Posouzení jednání z hlediska dobré víry vždy závisí na konkrétních okolnostech případu. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014 - 36, poukázal na řadu konkrétních případů takového posouzení ve své judikatuře a konstatoval, že „stavebník se nemůže zpravidla dovolávat dobré víry tehdy, pokud realizoval záměr bez povolení, případně jej realizoval způsobem výrazně odlišným od schválené projektové dokumentace, anebo sám způsobil, že stavební úřad nemohl řádně splnit svoji zákonnou povinnost posoudit záměr a vydat takové rozhodnutí, které by vycházelo z pravdivého vyličení rozhodných skutečností. Jedná se tedy ve všech případech o závažné chyby na straně stavebníka. Tomu odpovídají i závěry odborné literatury [srov. např. J. Vedral: Správní řád, Komentář, II. aktualizované a rozšířené vydání, BOVA POLYGON, Praha 2012, str. 822: „Ustanovení § 94 odst. 5 by se nepoužilo např. v případě, že by bylo zjištěno, že pravomocné rozhodnutí bylo vydáno na základě nepravdivých údajů uvedených žadatelem v žádosti nebo v průběhu řízení o žádosti, což by znamenalo, že nemohl být v dobré víře. Pokud bude naopak rozpor rozhodnutí s právními předpisy mít původ pouze v postupu správního orgánu, aniž by k tomu účastník řízení svým přičiněním jakkoliv přispěl (např. správní orgán nesprávně hodnotil nějaký důkaz nebo ignoroval obsah závazného stanoviska), nebo o tom věděl a je tak v dobré víře, že rozhodnutí bylo vydáno správným postupem, bude třeba jeho v dobré víře nabytá práva šetřit.‘]. Vedle toho nelze přiznat dobrou víru ani takovému jednání stavebníka, které je bezpochyby v příkrém a naprosto zjevném rozporu se základními zásadami územního plánování, ochrany životního prostředí a veřejného zdraví. A to ani tehdy, pokud stavebník neuvede stavební úřad v omyl a stavební úřad povolení k umístění či ke stavbě v rozporu se zákonem vydá. V ostatních případech však nelze na stavebníka plně přenášet povinnosti orgánů státní správy. Pokud

by jakékoliv nedostatky žádosti stavebníka automaticky vylučovaly vznik a existenci jeho dobré víry, odpovídal by stavebník za správnost interpretace právní úpravy. Za posouzení souladu záměru se zákonnými požadavky jsou ovšem v první řadě zodpovědné správní orgány.“ (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 334/2021-26, ze dne 14. 3. 2022).

S přihlédnutím k uvedeným úvahám je nutné posuzovat dobrou víru Stavebnice s ohledem na to, zda měla nebo mohla vědět o nesouladu Rozhodnutí s právními předpisy. Odbor SR KÚOK dospěli k závěru, že Stavebnice nenabyla práva v dobré víře, jelikož si musela být vědoma, že Záměr je navržen zjevně v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu a takto v rozporu s právními předpisy. I přes skutečný účel užívání stavby Zahradního domku jako stavby pro rodinnou rekreaci, vyplývající z projektové dokumentace (který splňuje též parametry pro rodinné bydlení), se Stavebnice pokusila o získání dodatečného povolení Záměru, když jako účel užívání stavby Zahradního domku uvedla *relaxaci obyvatel rodinného domu*. Jak je uvedeno výše, v průběhu řízení docházelo k úpravě specifikace stavby Zahradního domku, kdy nejprve šlo o *stavbu, sloužící k individuální rekreaci s celoročním užíváním* a teprve následně o *stavbu, sloužící k relaxaci obyvatel rodinného domu, setkávání s přáteli a dalšími rodinnými příslušníky*.

Dle Odboru SR KÚOK nelze obecně připustit, aby žádost stavebníka o umístění/povolení/dodatečné povolení stavby, navržené zjevně v rozporu s právními předpisy, která je v podstatě pouhým pokusem o to, zda stavební úřad takovou skutečnost v řízení přehledně, mohla být následně označena za čisté pochybní na straně veřejné moci – stavebního úřadu. V souladu s výše uvedeným názorem nelze dle Odboru SR KÚOK přiznat dobrou víru jednání Stavebnice, které bylo bezpochyby v příkrém a naprosto zjevném rozporu s obecnými požadavky na výstavbu. Uvedené platí, přestože dle Odboru SR KÚOK Stavebnice neuvedla Stavební úřad MěÚ v daném případě v omyl a tento správní orgán dodatečné povolení Záměru v rozporu se zákonem vydal a sám rozpor s právními předpisy nerozpoznal. Ostatně i sám Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 4. 9. 2018 uvedl, že v případě druhé modelové situace nemůže být dle něj dána dobrá víra ve správnost takového rozhodnutí.

Přestože nemůže být dána dobrá víra Stavebnice ve správnost Rozhodnutí, nevylučuje dle Ústavního soudu taková skutečnost důvěru v jeho zákonnost a neměnnost (zejména s ohledem na plynutí času a rozvoj navazujících právních vztahů).

Otázka důvěry v zákonnost a neměnnost Rozhodnutí bylo posuzována zejména ve světle porovnání práv, nabytých Stavebnicí přezkoumávaným Rozhodnutím. Důvěra Stavebnice je prolomena skutečností, že tato mohla a měla vědět, že Záměr je navržen ve zjevném rozporu s právními předpisy. V případě dalších účastníků daného řízení nedojde k žádné újmě, neboť těmto Rozhodnutím nevzniklo žádné právo. Stran navazujících právních stavů se uvádí, že v katastru nemovitostí bylo ověřeno, že jak Rodinný dům, tak Zahradní domek, nejsou dosud v tomto veřejném rejstříku evidovány. Dle sdělení Stavebního úřadu MěÚ nebylo tomuto stavebnímu úřadu dosud Stavebnicí sděleno, že Záměr je dokončen.

I v případě rozporu přezkoumávaného rozhodnutí s právními předpisy musel Odbor SR KÚOK dbát na zachování zásady proporcionality vyjádřené v ust. § 94 odst. 4 správního řádu, podle kterého platí, že jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví. Předně se opět uvádí, že, Stavebnice nenabyla práva

z Rozhodnutí v dobré víře. Je zřejmé, že Stavebnice nedbala své povinnosti mít při přípravě a provádění stavby na zřeteli šetrnost k sousedství (§ 152 odst. 1 stavebního zákona). Způsob, jakým je stavba umístěna, má výrazný vliv na charakter zástavby a takto na způsob umístění stavby na sousedních pozemcích. Požárně nebezpečný prostor zahradního domku přesahuje až 1,2 m na sousední pozemek ■■■■■■■■■■ požárně nebezpečný prostor Rodinného domu dokonce 2,1 m. Pozemek ■■■■■■■■■■ je přitom široký pouze cca 9 m. Šířka tohoto pozemku v kombinaci s umístěním Záměru a bazénu a zatížením požárně nebezpečným prostorem ze Záměru významně negativně ovlivňuje možnost využití pozemku ■■■■■■■■■■. Rozmístění Záměru na pozemku ■■■■■■■■■■ včetně bazénu se zpevněnými plochami a přístřešku (viz veřejně přístupné letecké snímky na www.mapy.cz), bez zachování klidové zóny, jsou rozmístěny v podstatě po celé délce společné hranice pozemků ■■■■■■■■■■ a ■■■■■■■■■■. Takové umístění Záměru a dalších uvedených doplňkových staveb, bude mít negativní vliv na zachování kvality prostředí na sousedních pozemcích ■■■■■■■■■■ a ■■■■■■■■■■ a ■■■■■■■■■■ ať už tyto budou využívány jako zahrady pro rodinné domy, stojící/postavené v ulici Třebízského, nebo jako stavební pozemky pro nově realizované stavby v nově vznikající ulici Zahradní. Stavebnici nic nebránilo, a ta to ostatně ani netvrdí, aby daný Záměr, realizovaný zcela bez povolení stavebního úřadu (Zahradní domek) a v rozporu s povolením (Rodinný dům), navrhla s respektem k obecným požadavkům na stavby a se zřetelem na šetrnost k sousedství. Znovu se pak uvádí, že Stavebnice měla a mohla vědět o tom, že Záměr je navržený zjevně v rozporu s požadavky právních předpisů. Z uvedených důvodů nemá Odbor SR KÚOK za to, že újma, která zrušením Rozhodnutí vznikne některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu.

K jednotlivým výše uvedeným důvodům, které vedly Odbor SR KÚOK k zahájení tohoto přezkumného řízení, se uvádí, že Stavebnice musela vědět, že Stavební úřad MěÚ Rozhodnutím povolil Záměr se specifikovaným účelem užívání, přestože Záměr je navržen v rozporu s právními předpisy. Na druhou stranu to byl Stavební úřad MěÚ, který v Rozhodnutí uvedl skutečnosti, které nemají oporu ve spise, a nedbal své povinnosti zjistit řádně stav věci, zejména stran účelu užívání stavby, označené jako Zahradní domek, která je součástí Záměru a nedostatky předložené projektové dokumentace.

Stavebnice si rovněž musela být vědoma nezákonného postupu Stavebního úřadu MěÚ, který v Rozhodnutí stanovil podmínku, týkající se likvidace dešťových vod z plechové stavby zařízení staveniště a termín jejího odstranění, přestože tato stavba nebyla přezkoumávaným Rozhodnutím či kdykoli v minulosti povolena. Nadto se uvádí, že Stavební úřad MěÚ si byl této skutečnosti zcela jistě vědom, neboť to, že plechová stavba zařízení staveniště je nepovolenou stavbou, konstatoval Odbor SR KÚOK již ve svém sdělení č. j. KUOK 88750/2020, ze dne 17. 8. 2020, kde byl na základě podnětu Podatelky posuzován postup Stavebního úřadu MěÚ, který obdržel i s pokyny pro další postup, Stavební úřad MěÚ.

V případě práv Podatelky, které se vážou k jejímu postavení v řízení o dodatečném povolení Záměru, se uvádí, že tyto si měla chránit v průběhu řízení o dodatečném povolení Záměru. To znamená, že měla uplatnit námitky proti Záměru, a v případě, že by nedošlo k dohodě mezi ní a Stavebnicí, vyčkat, jakým způsobem se s námitkami vypořádá Stavební úřad MěÚ. Pokud by se způsobem vypořádání nesouhlasila, mohla využít řádného opravného prostředku a podat odvolání k odvolacímu správnímu orgánu a vyčkat posouzení správnosti a zákonnosti rozhodnutí. Ze spisu Stavebního úřadu MěÚ vyplývá, že ■■■■■■■■■■ své právo podat proti přezkoumávanému Rozhodnutí nevyužila. Právě řádné opravné prostředky - odvolání, podávané proti nepravomocným rozhodnutím, slouží k odstranění

věcných, procesních i hmotněprávních vad rozhodnutí. Jestliže se rozhodnutí stane pravomocným (doslova „nabude moci práva“, stává se právem), je jím vázán nejen jeho adresát, ale i jeho původce a rozhodnutí je považováno za zákonné a věcně správné. V daném případě nastaly zákonné důvody k prolomení nenarušitelnosti práv, vyplývajících z Rozhodnutí, jak vyplývá z výše uvedeného. Podatelka bude mít možnost uplatnit své námitky proti Záměru v rámci dalšího projednávání věci před Stavebním úřadem MěÚ.

K obsahu podnětu k zahájení přezkumného řízení, na který není reagováno výše, se uvádí, že ■■■■■ měla možnost kdykoli v průběhu řízení před Stavebním úřadem MěÚ nahlédnout do podkladů Rozhodnutí, přičemž netvrdí, že tomu tak nebylo. Pokud tohoto svého práva účastníka nevyužila a neseznámila se s předmětem řízení, tedy ani s výslednou podobou Záměru, nejedná se o chybu Stavebního úřadu MěÚ, či Stavebnice. V obecné rovině se dále uvádí, že předmětem řízení o dodatečném povolení stavby je výsledná podoba rozestavěné stavby, která nemusí vždy nutně odpovídat podobě stavby v době vydání rozhodnutí, kterým se stavba dodatečně povoluje. V případě, kdy výsledná podoba dodatečně povolené stavby vyžaduje změny stávající nepovolené stavby v podobě zbourání některých jejích částí, tyto změny stavby se nepovolují postupem dle ust. § 128 stavebního zákona, nýbrž v rámci řízení o dodatečném povolení stavby (obdobně jako v případě povolení změn stávající, povolené, stavby). Stran námitek Podatelky, týkajících se podoby a umístění Záměru na pozemku, se uvádí, že tyto mohla a měla uplatnit v rámci řízení před Stavebním úřadem MěÚ. Pokud se Podatelka domnívá, že jí vznikla přezkoumávaným rozhodnutím nějaká újma, nelze než uvést, že mohla a měla svá práva hájit v rámci řádných opravných prostředků. Stran dobré víry se Odbor SR KÚOK vyjádřil již výše, když uvedl, že v případě druhé modelové situace, vymezené Ústavním soudem, nemůže být dána dobrá víra ve správnost rozhodnutí.

V souvislosti s možností zástavby pozemku Podatelky lze v obecné rovině poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57, ze kterého vyplývá, že k prokázání úmyslu postavit na sousedním pozemku rodinný dům či jinou stavbu, ke kterému je stavební úřad povinen přihlížet, je potřeba alespoň územní rozhodnutí o umístění takové stavby (resp. zahájení řízení o něm) a že stavební úřad není povinen zohledňovat nepodložené úmysly sousedů stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví. Nemožnost zástavby se pak neposuzuje ve vztahu ke konkrétnímu projektu či záměru souseda, ale výhradně jen ve vztahu k možnosti umístit kdekoliv na sousedním nezastavěném pozemku stavbu určitého typu, pro který je územním plánem určen. Z územního plánu Kostelec na Hané přitom vyplývá, že pozemek, na kterém je Záměr umístěn, včetně pozemků, přímo sousedících s tímto pozemkem, se nachází v ploše B1 – plochy bydlení (rodinné domy), není určen výhradně pro rodinné domy, ale lze na něm kromě jiného možné umístit též všechny *další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení*.

Ke konstatování Podatelky v jejím vyjádření ze dne 16. 6. 2022, že bude znalecky prokazovat podstatné znehodnocení jejího pozemku, se uvádí, že taková skutečnost neměla vliv na způsob rozhodnutí Odboru SR KÚOK v tomto přezkumném řízení. K důvodům, pro které vzala Podatelka zpět své odvolání do původního rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ ze dne 16. 9. 2020 o dodatečném povolení Záměru, se uvádí, že šlo čistě o její svobodné rozhodnutí. Pokud Podatelka uvádí, že nemá stavebně technické vzdělání, čímž se zřejmě snaží vyjádřit, že se neorientuje ve stavebním právu a stavebních výkresech, pak nelze než uvést, že si pro zastupování v řízení o dodatečném povolení Záměru mohla zvolit zmocněnce, který má v této problematice potřebné znalosti. Pokud jde o komunikaci mezi ■■■■■ a bankami v průběhu vkladového řízení zástavního

práva do katastru nemovitostí k nemovitosti Stavebnice, nelze než uvést, že průběh a výsledek vkladového řízení, stejně jako údajná nečinnost bank, neměla vliv na to, jakým způsobem bylo ukončeno dané přezkumné řízení.

K obsahu odvolání Stavebnice, ve kterém se tato kromě jiného vyjadřuje též k postupu Stavebního úřadu MěÚ v řízení o dodatečném povolení Záměru a posouzení zákonnosti postupu tohoto správního orgánu odborem SR KÚOK, se uvádí následující.

Odbor SR KÚOK nesdílí názor Stavebnice, že přezkoumávané rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ bylo vydáno v souladu s právními předpisy a že bylo náležitě odůvodněno, přičemž v této souvislosti zcela odkazuje na argumentaci, uvedenou výše v tomto rozhodnutí. Odbor SR KÚOK rovněž nemůže přisvědčit námitce Stavebnice, že Zahradní domek nemůže z hlediska jeho stavebnětechnického provedení obstát jako rodinný dům. K účelu užívání zahradního domku se Odbor SR KÚOK vyjádřil podrobně výše. Odbor SR KÚOK nesouhlasí, že by charakter zahradního domku posoudil neúplně a velmi zkratkovitě, jak namítá Stavebnice a opět odkazuje na obsah odůvodnění výše. Nelze souhlasit ani s námitkou Stavebnice, že Odbor SR KÚOK při posuzování charakteru zahradního domku vycházel převážně z jeho rozměrů. Lze přisvědčit Stavebnici, že samotná skutečnost, že zahradní domek přesahuje svými rozměry stavbu rodinného domu, není pro posouzení jeho charakteru určující – viz výše. Odbor SR KÚOK dále nesouhlasí s tvrzením Stavebnice, že zahradní domek nelze užívat odděleně od rodinného domu. Touto otázkou se však Odbor SR KÚOK ani nezabýval. Tvrzení Stavebnice, že zahradní domek se nejeví jako vhodný k individuálnímu celoročnímu užívání, se uvádí, že je v přímém rozporu s tím, jak je zahradní domek navržen/proveden. Zahradní domek je totiž zateplen a má být i vytápěn. Odbor SR KÚOK zdůrazňuje, že rozhodující pro zahájení přezkumného řízení bylo zjištění, že Záměr je navržen v rozporu s ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ, a takto v rozporu s ust. § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Dle ust. § 21 odst. 4 vyhlášky OPVÚ nelze na pozemku rodinného domu umístit další rodinný dům, ani stavbu pro rodinnou rekreaci. Obdobně na pozemku pro rodinnou rekreaci nelze umístit další stavbu pro rodinnou rekreaci, ani stavbu rodinného domu.

K tvrzení Stavebnice, že není nikdo, kdo by v zahradním domku měl bydlet, a že dcera Stavebnice připravuje výstavu vlastního rodinného domu, se uvádí, že tato otázka je pro posouzení zákonnosti přezkoumávaného rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ zcela irelevantní. K užívání staveb, které jsou součástí Záměru, konkrétními osobami se ostatně Odbor SR KÚOK v daném řízení ani nijak nevyjádřil.

K tvrzení Stavebnice, že není pravdou, že by charakter zahradního domku vybočoval z okolní zástavby svou výškou či vzhledem, se uvádí, že danou otázkou se Odbor SR KÚOK v usnesení o zahájení tohoto přezkumného řízení nezabýval. Lze však odkázat na obsah rozhodnutí orgánu územního plánování - Oddělení územního plánování Odboru SR KÚOK (dále jen „OÚP KÚOK“), č. j. KUOK 45787/2022, ze dne 5. 5. 2022, kterým byl výrok závazného stanoviska Odboru územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova k danému Záměru změněn tak, že Záměr je podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřipustný. Uvedená skutečnost nebyla v tomto přezkumném řízení zohledněna, neboť dle ust. § 149 odst. 9 správního řádu je důvodem obnovy řízení. K dalším skutečnostem, které Stavebnice uvedla v odvolání, zejména pak v podání ze dne 13. 4. 2022, se uvádí, že nemůžou mít vliv na otázku zákonnosti postupu Stavebního úřadu MěÚ při vydávání přezkoumávaného rozhodnutí.

Z výše uvedeného vyplývá, že v daném případě nastaly důvody pro zrušení přezkoumávaného rozhodnutí Stavebního úřadu MěÚ a vrácení věci tomuto stavebnímu úřadu, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Dle ust. § 99 odst. 3 správního řádu platí, že pokud se ruší nebo mění rozhodnutí, jímž bylo přiznáno právo, a neodůvodňují-li okolnosti případu jiné řešení, určí správní orgán, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci nebo předběžné vykonatelnosti; bylo-li však přezkoumávané rozhodnutí vydáno na základě nesprávných či neúplných údajů uvedených žadatelem, určí správní orgán, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci nebo předběžné vykonatelnosti přezkoumávaného rozhodnutí. V daném případě má Odbor SR KÚOK za to, že okolnosti daného případu odůvodňují určit účinky rozhodnutí v přezkumném řízení zpětně ode dne právní moci přezkoumávaného rozhodnutí. Je tomu tak z důvodu, že Stavebnice označila nesprávně, v rozporu se skutečným stavem a právními předpisy, účel užívání stavby zahradního domku jako stavba k relaxaci obyvatel rodinného domu a z důvodu Stavebnicí předložené vnitřně rozporné a neúplné projektové dokumentace.

V souladu s ust. § 95 odst. 4 správního řádu byli za účastníky přezkumného řízení pojeti všichni účastníci původního řízení, v němž bylo vydáno přezkoumávané rozhodnutí.

Poučení účastníků

Podle ust. § 81 a násl. správního řádu mohou účastníci řízení proti rozhodnutí podat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení odvolání, o kterém rozhoduje Ministerstvo pro místní rozvoj. Odvolání se podává u toho správního orgánu, který rozhodnutí vydal, tj. u Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, Jeremenkova 40a, Olomouc.

Odvolání musí mít dle § 82 odst. 2 správního řádu jednak obecné náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a dále musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění je nepřipustné.

Účastníci řízení, jimž se rozhodnutí doručuje do vlastních rukou:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. Město Kostelec na Hané, Jakubské náměstí 138, 798 41 Kostelec na Hané
7. EG.D, a.s., IDDS: nf5dxbu

Otisk úředního razítka

Bc. Ing. Hana Mazurová
vedoucí oddělení stavebního řádu

Dále obdrží na vědomí:

8. MěÚ Kostelec na Hané Stavební úřad, Jakubské náměstí 138, 798 41 Kostelec na Hané
9. Ad/a., 339 V/5