

# KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

## Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Sp. zn.: KÚOK/118794/2021/OSR/7350

V Olomouci dne 4. února 2022

Č. j.: KUOK 17054/2022

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Vladimír Hošek

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

Počet listů: 6

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

## ROZHODNUTÍ

doručované veřejnou vyhláškou

Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, bylo Magistrátem města Olomouce, Odborem stavebním, Oddělením pozemních staveb (dále jen Stavební úřad Olomouc), předloženo odvolání Mgr. Martina Veselého, bytem Polívkova 340/7b, Nová Ulice, Olomouc, proti rozhodnutí (stavebnímu povolení) Stavebního úřadu Olomouc sp. zn.: S-SMOL/094750/2020/OS, č. j.: SMOL/207529/2020/OS/PS/Oce, ze dne 26. 8. 2020, kterým bylo rozhodnuto o povolení stavby „*Stavební úpravy bytového domu - podkroví, obec Olomouc, část obce Nová Ulice, č.p. 213, ulice Resslova č.or. 1, na pozemku parc. č. st. 217/2, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Nová Ulice*“.

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, jako příslušný odvolací orgán dle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu a na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí Stavebního úřadu Olomouc sp. zn.: S-SMOL/094750/2020/OS, č. j.: SMOL/207529/2020/OS/PS/Oce, ze dne 26. 8. 2020, se podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

### r u š í

a věc se vrací Stavebnímu úřadu Olomouc k novému projednání.

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

Václav Meizner, nar. 26. 8. 1958, bytem Dolany 580

Anna Meiznerová, nar. 13. 10. 1960, bytem Dolany 580

## Odůvodnění

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje (dále jen odvolací orgán nebo Odbor SR KÚOK), zjistil z předloženého správního spisu tyto skutečnosti.

Dne 23. 4. 2020 podal Václav Meizner, bytem Dolany 580 (dále též žadatel), prostřednictvím svého zmocněnce (v té době) Ing. Ivana Hrdého, IČO 13243802, U Sokolovny 326, Majetín, na Stavebním úřadu Olomouc žádost o vydání stavebního povolení k předmětné stavbě. Jelikož žádost neobsahovala požadované náležitosti, Stavební úřad Olomouc opatřením ze dne 13. 5. 2020 vyzval žadatele k doplnění žádosti a usnesením mu k provedení úkonu určil lhůtu a současně řízení přerušil.

Opatřením ze dne 22. 7. 2020 Stavební úřad Olomouc oznámil zahájení stavebního řízení jeho účastníkům a dotčeným orgánům, a jelikož upustil od ústního jednání, stanovil jim lhůtu 10 dnů pro uplatnění námitek, resp. závazných stanovisek. Současně účastníkům řízení oznámil, že má shromážděné veškeré podklady pro vydání rozhodnutí a účastníci řízení se k nim mohou vyjádřit. K tomuto úkonu určil účastníkům řízení lhůtu 7 kalendářních dnů počínající běžet následujícím dnem po uplynutí lhůty k podání námitek. Prvoinstanční řízení Stavební úřad Olomouc ukončil vydáním rozhodnutí, kterým předmětnou stavbu povolil.

Dne 10. 9. 2021 bylo Stavebnímu úřadu Olomouc doručeno podání Mgr. Martina Veselého, bytem Polívkova 340/7b, Olomouc (dále též odvolatel), ve kterém sdělil, že z důvodu možného dotčení jeho věcných práv se považuje za účastníka stavebního řízení a podává proti předmětnému stavebnímu povolení odvolání. Současně přislíbil, že odvolací důvody doplní do 7 dnů. V doplňujícím podání Mgr. Martin Veselý uvedl, že je vlastníkem bytové jednotky ve 4. nadzemním podlaží bytového domu Polívkova 340/7b, Olomouc, na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice. Jelikož může být jeho vlastnické právo k této bytové jednotce stavebním povolením přímo dotčeno, měl být podle jeho názoru pojat za účastníka stavebního řízení. Komu Stavební úřad Olomouc přiznal postavení účastníka řízení, vyplývá z napadeného rozhodnutí. Je zřejmé, že se jedná toliko o vlastníky nemovitostí bezprostředně sousedících s domem Resslova 213/1. Odvolatel namítá, že Stavební úřad Olomouc v rozhodnutí konstatoval, že účastníky nejsou vlastníci dalších okolních pozemků a staveb v sousedství, jelikož se jejich práv zamýšlené a tímto rozhodnutím povolené stavební úpravy nedotknou, neboť se jedná o stavební úpravy v půdním prostoru stavebního objektu, aniž by takový závěr jakkoli odůvodnil. Podle odvolatele je tak dílem nepřezkoumatelný, dílem nesprávný a takto nezákonný, což je samo o sobě důvodem pro zrušení rozhodnutí. Stran pojmu sousedství se odvolatel odkazuje na judikaturu soudů s tím, že je třeba tento pojem chápat širěji, neboť stavby se neprojevují jen v hranicích stavebního pozemku. Sousední nemovitostí tak může být i pozemek za cestou a stavba na něm. Přímé dotčení svých vlastnických práv spatřuje odvolatel ve ztrátě soukromí způsobené pohledy z povolaného vikýře směrem do ulice Polívkova. Vikýř svojí velikostí umožňuje instalaci velkoplošných oken s parapetem a nadpražím výše, než jsou okna obytných místností jeho bytu. Provedením vikýře by došlo k narušení pohody bydlení, a to i vzhledem k odstupům staveb, které Stavební úřad Olomouc vůbec neřešil. To by se podle odvolatele promítlo i do hodnoty jeho bytu. Možností dotčení vlastníků sousedních nemovitostí imisí pohledem se Stavební úřad Olomouc podle odvolatele nijak nezabýval, stejně jako se nezabýval dalšími účinky předmětné stavby. Taktéž odvolatel namítá, že realizace vikýřů není stavební úpravou v půdním prostoru objektu. Všechny provedené vikýře jsou nástavbou a vyžadovaly rozhodnutí o umístění. Další dotčení svých vlastnických práv povolením půdní vestavby spatřuje Mgr. Martin Veselý v navýšení dopravy a v potřebě dalších parkovacích míst. Kapacita je v dané lokalitě již nyní naprosto nedostatečná a tristní. Tyto skutečnosti napadené rozhodnutí neřeší. Podle odvolatele nebylo uplatnění uvedených námitek jemu ani dalším

vlastníkům sousedních nemovitostí umožněno. Odvolatel v odvolání dále upozorňuje, že pro přiznání postavení účastníka řízení postačuje pouhá potence dotčení jeho práv. Závěrem odvolání Mgr. Martin Veselý dovozuje, že lhůty k podání odvolání považuje za dodržené, neboť poslednímu z účastníků řízení muselo být rozhodnutí oznámeno dne 14. 9. 2020, přičemž odvolání podal u příslušného správního orgánu dne 8. 9. 2021 (dle správního orgánu 10. 9. 2021), tedy téhož dne, kdy se o jeho existenci dozvěděl.

Přestože to není z obsahu předloženého prvoinstančního spisu zřejmé, považuje odvolací orgán za vhodné uvést, že Stavební úřad Olomouc dne 6. 10. 2021 předal spis odvolacímu správnímu orgánu, aniž by postupoval dle ust. § 86 odst. 2 správního řádu, tedy zaslal stejnopis podaného odvolání všem účastníkům řízení a vyzval je, aby se k němu vyjádřili. Odbor SR KÚOK, jako odvolací orgán, po předběžném posouzení věci dospěl k názoru, že určité potenciální dotčení vlastnických práv Mgr. Martina Veselého nelze zcela jednoznačně vyloučit, což de facto připustil také Stavební úřad Olomouc ve svém stanovisku k odvolání. Mgr. Martinu Veselému tak svědčí postavení účastníka řízení a jeho odvolání je přípustné (podrobněji viz níže). Z toho důvodu Odbor SR KÚOK dle ust. § 92 odst. 2 správního řádu vrátil spis Stavebnímu úřadu Olomouc k provedení úkonů dle ust. § 86 odst. 2 správního řádu.

Po vrácení spisu Stavební úřad Olomouc zaslal stejnopis podaného odvolání účastníkům řízení a vyzval je, aby se k němu ve stanovené lhůtě vyjádřili. Svého práva využili Václav Meizner a Anna Meiznerová, kteří prostřednictvím svého zmocněnce JUDr. Petra Dítě, LL.M., advokáta, IČO 18467261, advokátní kancelář se sídlem Horní náměstí 12/19, Olomouc, sdělili, že námitky odvolatele nejsou pravdivé. Podle jejich názoru vybudováním vikýřů nedojde k narušení jeho soukromí nad rámec běžného omezení a úvahy o možném dotčení ceny jeho nemovitosti považují za irelevantní. V husté zástavbě by za takových okolností nebylo prakticky možné cokoli „rekonstruovat“ či dobudovat. K námitce možného pohledu do bytové jednotky odvolatele Václav a Anna Meiznerovi uvedli, že Nejvyšší správní soud v obdobných věcech opakovaně judikoval, že obtěžování pohledem lze za imisi považovat jen ve zcela mimořádných případech, a to pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Zpravidla jde o případy, kdy by vlastnické právo bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů, případně kdyby došlo ke stavební změně umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor. V této souvislosti dále Nejvyšší správní soud judikoval, že fakticky v obecné rovině nelze ukládat těm, kdo mají možnost nahlížet do cizích prostor, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. V souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi je na tom, kdo se cítí obtěžován pohledem, aby provedl adekvátní opatření k zabránění obtěžování umístěním záclon, závěsů, žaluzií apod. Podle Václava a Anny Meiznerových se obě nemovitosti nacházejí v lokalitě s uliční zástavbou, kde z hlediska možného pohledu do oken nelze očekávat úplné soukromí. Vybudováním vikýřů sice nelze vyloučit možnost pohledu do oken sousední nemovitosti, ale samotnou možnost nelze považovat za nějaké výrazné narušení soukromí odvolatele a jeho obtěžování nad míru přiměřenou poměrům v této lokalitě. Navíc nelze předjímat skutečnosti, které sice nastat mohou, ale nemusí. Námitky odvolatele považují Václav a Anna Meiznerovi za nedůvodné. Mají za to, že odvolatel není účastníkem řízení, neboť vybudováním vikýřů nedojde k imisím pohledem. Odvolací

správní orgán by proto neměl Mgr. Martinu Veselému přiznat postavení účastníka řízení, případně jeho námitky vyhodnotit jako nedůvodné.

V souladu s ust. § 88 odst. 1 správního řádu Stavební úřad Olomouc znovu předal spis se svým stanoviskem Odboru SR KÚOK jako odvolacímu orgánu k přezkoumání a rozhodnutí.

Přezkoumávání rozhodnutí v odvolacím řízení je upraveno ust. § 81 a následujícími správního řádu, pokud zvláštní zákon nestanoví jiný postup. Pokud správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, toto sám nezruší nebo nezmění, předá spis k přezkoumání napadeného rozhodnutí odvolacímu správnímu orgánu, kterým je nejbližší nadřízený správní orgán. Z ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že v případě rozhodnutí orgánu obce je odvolacím správním orgánem příslušný krajský úřad, pokud zákon nestanoví jinak.

Podle rozsudku Vrchního soudu v Praze č. j.: 5 A 27/96 ze dne 31. 8. 1998 (SJS 749/2001) námitku toho, kdo tvrdí, že byl jako účastník řízení pominut, uplatněnou poprvé až v podaném odvolání, je nutno řešit v rámci samotného řízení o odvolání. V této fázi řízení není již místo pro řešení této otázky samostatným procesním rozhodnutím o ní. Odbor SR KÚOK je toho názoru, že posouzení otázky účastenství Mgr. Martina Veselého je v daném případě věci v jeho kompetenci.

Odbor SR KÚOK jako odvolací orgán se nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat. V daném případě bylo odvolání podáno proti rozhodnutí, u kterého to zákon připouští. Jelikož Stavební úřad Olomouc nejednal s odvolatelem Mgr. Martinem Veselým jako s účastníkem řízení, Odbor SR KÚOK se nejprve zabýval posouzením, zda mu postavení účastníka řízení svědčí a zda je jeho odvolání přípustné.

Stavební úřad Olomouc v odůvodnění rozhodnutí vymezil okruh účastníků stavebního řízení podle § 109 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Podle § 109 stavebního zákona jsou účastníky stavebního řízení (a) stavebník, (b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem, (c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno, (d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena, (e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno, (f) ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno. Stavební úřad Olomouc uvedl, že přiznal postavení účastníka řízení stavebníkovi a současně vlastníkově stavby Václavu Meiznerovi a druhému vlastníkově stavby Anně Meiznerové. Kromě nich pak přiznal postavení účastníků řízení dle ust. § 109 písm. e) stavebního zákona výslovně vlastníkově pozemku parc. č. st. 424/1 v k. ú. Nová Ulice (ostatní plocha; ostatní komunikace), vlastníkově stavby na pozemku parc. č. st. 217/1 v k. ú. Nová Ulice (objekt k bydlení Resslerova 159/3, Olomouc) a vlastníků stavby bytového domu Polívkova 820/16 na pozemku parc. č. 217/3 v k. ú. Nová Ulice. Obecně pak dále konstatoval, že účastníky řízení nejsou (cit.:) „vlastníci dalších okolních pozemků a staveb v sousedství, jelikož se jejich práv zamýšlené a tímto rozhodnutím

povolené stavební úpravy nedotknou, jelikož se jedná o stavební úpravy v půdním prostoru stávajícího objektu“. Přitom není z odůvodnění zřejmé, proč a na základě čeho konkrétního přiznal postavení účastníků řízení dle ust. § 109 písm. e) stavebního zákona právě vlastníkům staveb na pozemcích parc. č. st. 217/1 a 217/3, oba v k. ú. Nová Ulice, a z čeho dovozuje, že ostatní osoby, mj. např. vlastníci stavby bytového domu Polívkova č. p. 340 na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice, nemohou být prováděním stavby přímo dotčeny. Lze se jen domnívat, že vycházel ze skutečnosti, že stavby na pozemcích parc. č. st. 217/1 a 217/3, oba v k. ú. Nová Ulice, bezprostředně sousedí se stavbou domu Václava a Anny Meiznerových, kdežto bytový dům na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice je jen „tzv. přes ulici“, neboť mezi ním a domem Václava a Anny Meiznerových se nachází pozemek parc. č. st. 424/1 v k. ú. Nová Ulice ve vlastnictví statutárního města Olomouce. Podle Odboru SR KÚOK však samotný fakt, že bytový dům na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice, ve kterém Mgr. Martin Veselý vlastní bytovou jednotku, bezprostředně nesousedí s domem na pozemku parc. č. st. 217/2 v k. ú. Nová Ulice, neznámá, že z hlediska stavebně právních předpisů nemůže být považován za „stavbu na sousedním pozemku“. Odbor SR KÚOK při tom vychází z názoru Nejvyššího správního soudu, který vyjádřil v rozsudku č. j.: 8 As 27/2006 ze dne 5. 11. 2007, neboť stavební zákon ani jeho prováděcí předpisy výklad tohoto pojmu neobsahují. Podle Nejvyššího správního soudu pojem „sousední pozemek“ nelze omezit jen na pozemky, které bezprostředně hraničí se stavebním pozemkem. V rámci stavebního řízení je třeba tento pojem vykládat extenzivně. Obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil taktéž v rozsudku č. j.: 7 As 47/2007 ze dne 10. 4. 2008. Odbor SR KÚOK přihlédl také k rozsudku Ústavního soudu sp. zn.: II. ÚS 59/99 ze dne 3. 8. 2000, podle kterého není rozhodující existence fyzické hranice mezi pozemkem stavebníka a stěžovatele, ale možnost, že i přes jistou bagatelní vzdálenost může dojít k porušení či ohrožení stěžovatelových práv. Odbor SR KÚOK je toho názoru, že bytový dům Polívkova č. 340 na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice lze v daném případě považovat za stavbu na sousedním pozemku.

K přiznání postavení účastníka stavebního řízení dle ust. § 109 písm. e) stavebního zákona však nepostačuje pouhý fakt, že je určitá osoba vlastníkem bytové jednotky v tomto domě. Vedle existence odpovídajících vlastnických práv musí též existovat možnost jejich přímého dotčení vlastním prováděním stavby. Jak již odvolací orgán konstatoval výše, z prvoinstančního rozhodnutí není zřejmé, na základě čeho Stavební úřad Olomouc poměřoval možné dotčení práv vlastníků sousedních staveb. Odbor SR KÚOK je toho názoru, že z obecného hlediska provádění každé stavby má nějaký alespoň minimální dopad na své okolí. Mezi negativní vlivy patří především hluk, prach, zápach, světlo, stín, vibrace, zvýšení frekvence dopravy a s tím spojené zvýšení množství výfukových zplodin apod. Vždy bude záležet na tom, jaká stavba je prováděna, za jakých podmínek, v jakém prostředí apod.

Aby byla určitá osoba účastníkem řízení, není třeba reálné dotčení jejích vlastnických či jiných věcných práv, nýbrž stačí už jen pouhá potence dotčení. Zda skutečně k dotčení dojde, či nikoliv, je až předmětem meritorního posouzení ve správním řízení. Stejně tak není podmínkou přiznání účastnictví v řízení vyhovění námitkám proti samotnému záměru. Tento názor Odboru SR KÚOK se opírá o rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j.: 1 As 80/2008 ze dne 17. 12. 2008. Podle ust. § 28 odst. 1 správního řádu pak platí, že za účastníka bude v pochybnostech považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak. Vyvrátit toto tvrzení je

možné pouze na základě relevantních důkazů, přičemž důkazní břemeno leží na správním orgánu.

V daném případě stavební záměr spočívá především v provedení vestavby tří bytových jednotek a jedné ubytovací jednotky do stávajícího půdního prostoru domu a ve vybudování 4 vikýřů na střeše domu. Z rozsahu stavebních prací lze oprávněně předpokládat, že provádění stavby bude vyžadovat mj. dopravu stavebního materiálu, čímž dojde ke zvýšení frekvence dopravy a zvýšení množství výfukových zplodin a prašnosti. Přitom dům, na kterém má být stavební záměr proveden, se nachází uprostřed husté zástavby bytových domů, kde se jakékoli navýšení dopravy výrazně projeví. Těmito negativními vlivy z dopravy budou dotčeni především vlastníci nemovitostí v dané lokalitě. Jelikož stavební záměr obsahuje vybudování 4 vikýřů na střeše domu, nebude stavba prováděna toliko v půdním prostoru, jak tvrdí Stavební úřad Olomouc ve svém rozhodnutí, nýbrž bude prováděna také z vnější strany domu, což se nutně projeví především hlukem, případně prachem. Nelze jakkoli vyloučit, že se tyto imise vzniklé prováděním stavby (hluk, prach) nebudou šířit také na sousední nemovitosti a nebudou jimi dotčeni jejich vlastníci. Odvolatel přímé dotčení svých vlastnických práv spatřuje především ve ztrátě soukromí způsobené pohledy z povoleného vikýře směrem do ulice Polívkova a s tím souvisejícím narušením pohody bydlení, dále pak v navýšení dopravy a v potřebě dalších parkovacích míst. Jedná se tedy o námitky, které se projednávají v územním řízení, čehož si je odvolatel zjevně vědom, neboť v odvolání též namítá, že stran vybudování vikýřů mělo být vedeno územní řízení. Jak Odbor SR KÚOK zjistil, Stavební úřad Olomouc žádné územní řízení nevedl, ač ve skutečnosti měl (podrobněji viz níže), čímž odvolateli znemožnil uplatnit námitky v územním řízení. Na základě uvedeného pak Odbor SR KÚOK posoudil účastenství Mgr. Martina Veselého, přičemž přihlédl k tomu, že bytový dům na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice, ve kterém vlastní bytovou jednotku, se nachází přímo naproti domu, na kterém byl stavební záměr povolen, a to ve vzdálenosti menší než 20 m (měřeno dle katastrální mapy). Odbor SR KÚOK je toho názoru, že určité potenciální dotčení vlastnických práv Mgr. Martina Veselého nelze zcela jednoznačně vyloučit. Postavení účastníka předmětného stavebního řízení mu proto svědčí. Jelikož se jako účastník do řízení přihlásil toliko Mgr. Martin Veselý, Odbor SR KÚOK posuzoval otázku jeho účastenství, přičemž neshledal důvod zabývat se v tomto odvolacím řízení posouzením, zda postavení účastníků řízení nesvědčí také dalším vlastníkům bytových jednotek v domě na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice.

Dále se Odbor SR KÚOK zabýval otázkou, zda bylo odvolání podáno včas. Podle ust. § 84 odst. 1 správního řádu platí, že osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno poslednímu z účastníků, kterým ho správní orgán byl oznámil. Toto ustanovení neplatí pro účastníky řízení uvedené v § 27 odst. 1 správního řádu.

Kteří účastníci stavebního řízení jsou považováni za účastníky dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu, stanoví ust. § 112 odst. 1 stavebního zákona. Mgr. Veselý je účastníkem řízení dle ust. § 109 písm. e) stavebního zákona, a tudíž není účastníkem dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu. Včasnost jeho odvolání proto Odbor SR KÚOK posoudil na základě ust. § 84 odst. 1 správního řádu. Odvoláním napadené rozhodnutí bylo vedlejším účastníkům řízení doručováno veřejnou vyhláškou. Na úřední desce Magistrátu města Olomouce bylo vyvěšeno v době od

27. 8. 2020 do 14. 9. 2020. V souladu s ust. § 25 odst. 2 správního řádu bylo posledním z účastníků řízení rozhodnutí oznámeno dne 11. 9. 2020. Odvolání Mgr. Martina Veselého bylo Stavebnímu úřadu Olomouc doručeno dne 10. 9. 2021. Opomenutým účastníkem řízení tedy bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě, čímž byly splněny podmínky uvedené v ust. § 81 odst. 1 a v ust. § 84 odst. 1 správního řádu.

Následně pak odvolací orgán přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí a řízení, jež mu předcházelo, v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu, přičemž vycházel z příslušného správního spisu Stavebního úřadu Olomouc, a zjistil níže uvedené skutečnosti, které byly pro posouzení věci rozhodující.

Jak již Odbor SR KÚOK uvedl v předchozí části tohoto rozhodnutí, kde posuzoval přípustnost odvolání Mgr. Martina Veselého, nelze zcela jednoznačně potenciální dotčení jeho vlastnických práv vyloučit, a proto mu svědčí postavení účastníka předmětného řízení. V této části rozhodnutí svůj názor Odbor SR KÚOK také dostatečně odůvodnil a nepovažuje proto za nutné toto odůvodnění znovu opakovat. Proto pouze dodává, že jelikož Stavební úřad Olomouc s Mgr. Martinem Veselým jako s účastníkem řízení nejednal, znemožnil mu hájení jeho práv. Správní řízení je tak stíženo vadou.

K samotnému rozhodnutí (stavebnímu povolení) odvolací orgán sděluje následující.

Výrokem rozhodnutí Stavební úřad Olomouc povolil stavební záměr, který označil jako „stavební úpravy bytového domu - podkroví...“. Podle ust. § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona se za stavební úpravu považuje změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. Z obsahu spisu a z popisu stavby uvedeného ve výrokové části rozhodnutí odvolací orgán zjistil, že stavební záměr spočívá mimo jiné ve vybudování 4 vikýřů na sedlové střeše domu. Nejvyšší správní soud přitom v rozsudku č. j.: 5 As 13/2011 - 97 ze dne 17. 2. 2021 judikoval (cit.:) „Stavba, popřípadě její zastřešení, je seshora ohraničeno vnějšími plochami střešní konstrukce, o stavební úpravu by se mohlo jednat, pokud by změnou stavby nedošlo k překročení výšky této plochy.“ V rozsudku č. j.: 9 As 116/2014 - 33 ze dne 12. 2. 2015 pak Nejvyšší správní soud k uvedenému doplnil, že výškové ohraničení stavby je dáno svrchní obalovou plochou, jejímž základem jsou horní části stavby, typicky vnější plochy střešního pláště. O nástavbu se pak bude jednat tehdy, pokud se zvýší některá ze svrchních obalových ploch stavby.

V daném případě byly povoleny 4 vikýře na sedlové střeše, které sice nepřevyšují nejvyšší bod domu (střešní hřeben), ale mělo dojít ke zvýšení svrchní obalové plochy stavby dané vnější plochou střešního pláště, přičemž se nejedná o zanedbatelné zvýšení. Provedení vikýřů tedy nelze považovat za stavební úpravy, jak se Stavební úřad Olomouc domnívá, nýbrž za změnu dokončené stavby formou nástavby, ve smyslu ust. § 2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, kterou se stavba zvyšuje. Uvedené nesprávné posouzení záměru z hlediska stavebního zákona pak mělo za následek zásadní pochybení ze strany Stavebního úřadu Olomouc, spočívající v tom, že stavební povolení k provedení 4 vikýřů bylo vydáno bez jejich předchozího umístění, neboť podle ust. § 76 odst. 1 stavebního zákona lze umisťovat stavby nebo jejich změny jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak. Odvolací orgán je proto nucen konstatovat, že přezkoumávané prvoinstanční rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Ust. § 84 odst. 3 správního řádu ukládá odvolacímu správnímu orgánu, aby při vedení řízení po podání odvolání opomenutým účastníkem řízení dbal oprávněných zájmů účastníků řízení, kteří byli v dobré víře. Co se rozumí pod pojmem dobrá víra, judikoval např. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j.: 1 As 94/2011 - 102 ze dne 22. 9. 2011 (cit.:) „Pod pojmem dobrá víra je v tomto případě nutno chápat objektivně posuzované vědomí jedince o souladu jednání s právem. Jinými slovy, dobrá víra jako nezaviněná nevědomost chrání jedince, který se zřetelem ke všem okolnostem nevěděl a ani nemohl vědět, že určitý stav je v rozporu s právem.“ Dobrou víru však nelze zaměňovat s pouhou nevědomostí. Teprve když správní orgán dojde k závěru, že účastník nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, přistoupí k dalšímu kroku a tím je poměřování újm, která by účastníkům zrušením nebo změnou rozhodnutí vznikla s újmou vzniklou jinému účastníkovi, popř. veřejnému zájmu.

K samotnému postupu správního orgánu dle ust. § 84 odst. 3 správního řádu Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j.: 1 As 29/2012 ze dne 18. 4. 2012 judikoval (cit.:) „Při aplikaci § 84 odst. 3 správního řádu je třeba rozlišovat mezi účastníky řízení, se kterými správní orgán první instance v řízení jednal, ale pak jim z nějakého důvodu (např. v důsledku opomenutí) rozhodnutí neoznámil, a účastníky, se kterými správní orgán vůbec nejednal, neboť je za účastníky řízení nepočítal. Zatímco v prvním případě je daný účastník opomenut pouze při oznamování rozhodnutí a jinak měl možnost hájit svá práva v řízení před správním orgánem prvního stupně, v druhém případě trpí prvostupňové rozhodnutí závažnou vadou již jen proto, že bylo zcela znemožněno určitému subjektu se správního řízení účastnit a uplatňovat v něm své námitky, což lze zpravidla jen stěží napravit v odvolacím řízení. Nelze přitom vyloučit, že v konkrétních případech bude na místě i v takových situacích dát přednost dobré víře účastníků v pravomocné rozhodnutí správního orgánu prvního stupně. Tak tomu bude např. tehdy, když opomenutý účastník v odvolání uvede pouze zjevně nedůvodné námitky a je evidentní, že i kdyby účastníkem řízení byl od počátku, tak by to na jeho výsledku nic nezměnilo, případně když je jím činěné úkony možno považovat za šikanózní, představující zneužití práva. Avšak takový postup by měl být spíš výjimečný a pečlivě odůvodněný. Neměl by být nadužíván a zejména by neměl sloužit k obcházení nepohodlných účastníků tím, že by jim byla nejprve zamezena účast v prvostupňovém správním řízení a následně by byly veškeré jejich námitky paušálně zamítnuty s poukazem na § 84 odst. 3 správního řádu a na dobrou víru stavebníka (či jiného účastníka řízení) v pravomocné rozhodnutí správního orgánu prvního stupně.“

V předmětné věci je proto nutné posoudit, zda námitky Mgr. Martina Veselého lze označit za zjevně nedůvodné, šikanózní nebo nepřípustné. Podle ust. § 114 odst. 1 stavebního zákona mohou účastníci ve stavebním řízení uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění stavby a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jejich vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě.

Mgr. Martin Veselý uplatnil v odvolání námitky týkající se dotčení jeho vlastnických práv ztrátou soukromí pro možné nahlížení do obytných místností jeho bytu a s tím spojeným narušením pohody bydlení, dále námitky stran snížení hodnoty jeho bytu, navýšení frekvence dopravy v daném místě a potřeby dalších parkovacích míst. V souvislosti s tím pak namítal, že vydání stavebního povolení mělo předcházet územní řízení, a jelikož nebylo územní řízení vedeno, bylo mu uplatnění těchto



námitek znemožněno. Odvolatel tak namítá skutečnosti, které měly být uplatněny v územním řízení. Je však třeba přihlídnout právě k tomu, že územní řízení, ač mělo být k předmětné stavbě vedeno (podrobněji viz výše), vedeno nebylo. Odvolatel tak neměl možnost hájit svá práva uplatněním námitek v územním řízení, přičemž nesprávným postupem Stavebního úřadu Olomouc byl ve svých právech významně krácen.

Stavební záměr spočívá především v provedení vestavby tří bytových jednotek a jedné ubytovací jednotky do stávajícího půdního prostoru domu a ve vybudování 4 vikýřů na střeše domu, který stojí přímo naproti bytovému domu („přes ulici“) na pozemku parc. č. st. 432 v k. ú. Nová Ulice, ve kterém odvolatel vlastní bytovou jednotku, a to ve vzdálenosti menší než 20 m. Jak dále odvolatel uvedl, vikýř umístěný do ulice Polívkova bude mít okno výše, než jsou okna obytných místností jeho bytu. Námitky Mgr. Martina Veselého tedy vycházejí z reálné možnosti narušení jeho vlastnického práva. Pakliže by bylo vedeno v souladu s právními předpisy územní řízení, nelze mít za to, že by tyto námitky nebyly schopné ovlivnit výsledek řízení o umístění vikýřů. Nelze je proto považovat za nedůvodné. Stavební úřad Olomouc by se s nimi musel odpovídajícím způsobem vypořádat. V uplatnění předmětných námitek pak nelze spatřovat ani zneužití práva odvolatele. Odvolací orgán jen toho názoru, že námitky uplatněné Mgr. Martinem Veselým v jeho odvolání, mj. s ohledem na fakt, že mu jejich uplatnění v územním řízení bylo v rozporu s právními předpisy znemožněno, nelze považovat za nedůvodné, šikanózní či účelové.

Krácení práv Mgr. Martina Veselého bylo způsobeno nesprávným postupem Stavebního úřadu Olomouc, u kterého lze předpokládat znalost právních předpisů a správních postupů při umísťování a povolování staveb. Je třeba také posoudit, zda žadatel Stavebnímu úřadu Olomouc předložil k žádosti o stavební povolení odpovídající podklady. Žadatel podal žádost o stavební povolení, přičemž podáním žádosti bylo zahájeno stavební řízení. Jedním z předložených podkladů je závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci (dále jen KHS Olomouc) č. j.: KHSOC/05142/2020/OC/HOK ze dne 25. 2. 2020. Z obsahu závazného stanoviska vyplývá, že při jeho vydání vycházela KHS Olomouc z žádosti doručené dne 14. 2. 2020 a z projektové dokumentace vyhotovené Ing. Ivanem Hrdým v listopadu 2019. Přitom jednotlivé výkresy projektové dokumentace, kterou Václav Meizner předložil Stavebnímu úřadu Olomouc, byly vyhotoveny v lednu 2020 a textová část až v březnu 2020, resp. v květnu 2020. Projektová dokumentace vyhotovená v listopadu 2019 není obsahem předloženého prvoinstančního spisu. Václav Meizner tedy Stavebnímu úřadu Olomouc předložil k žádosti zcela jinou projektovou dokumentaci, než KHS Olomouc k žádosti o vydání závazného stanoviska. Stavební povolení tak bylo vydáno na základě podkladů, které jsou ve vzájemném rozporu, což je samo o sobě důvodem pro jeho zrušení. Tato vada v předložených podkladech jde plně k tíži žadatele, který si jí musel být vědom. Závazné stanovisko KHS Olomouc totiž bylo vydáno na základě jeho žádosti a předložených podkladů. Obě žádosti sice podal Václav Meizner prostřednictvím svého zmocněnce, ale podle ust. § 34 odst. 1 správního řádu platí, že zástupce účastníka řízení vystupuje jménem zastoupeného a z úkonů zástupce vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému. Z uvedených důvodů je odvolací orgán toho názoru, že Václav Meizner nenabyl práva z předmětné stavebního povolení v dobré víře. Nicméně Odbor SR KÚOK považuje za nutné dodat, že ani v případě, kdyby byla uznána dobrá víra žadatele ve správnost předmětného stavebního povolení,

nemohla by být jeho dobré víře dána přednost před ochranou práv Mgr. Martina Veselého, kterému bylo zcela znemožněno jeho vlastnická práva jakkoli hájit.

K jednotlivým námitkám uvedeným v odvolání Mgr. Martina Veselého Odbor SR KÚOK sděluje, že se s nimi ztotožňuje. Zrušením prvoinstančního rozhodnutí jeho odvolání de facto zcela vyhověl. a proto nepovažuje za nutné se k jednotlivým námitkám dále vyjadřovat.

Na základě výše uvedených skutečností Odbor SR KÚOK jako odvolací orgán dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí Stavebního úřadu Olomouc nebylo vydáno v souladu s právními předpisy a jako takové je nutno rozhodnutí zrušit a věc vrátit k novému projednání Stavebnímu úřadu Olomouc, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Pakliže Stavební úřad Olomouc zjistí, že stavba již byla zahájena, stavební řízení zastaví a zahájí řízení o odstranění stavby. V souladu s ust. § 129 odst. 2 stavebního zákona poučí Václava Meiznera o možnosti požádat o dodatečné povolení stavby. Pokud stavba nebyla dosud zahájena, Stavební úřad Olomouc vyzve Václava Meiznera k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavební řízení přeruší, případně je spojí s územním řízením do společného řízení. Při rozhodování je Stavební úřad Olomouc vázán právním názorem odvolacího orgánu.

K otázce doručování tohoto rozhodnutí vydaného v odvolacím řízení Odbor SR KÚOK sděluje, že z obsahu prvoinstančního spisu je zřejmé, že Václav Meizner udělil dne 5. 12. 2019 plnou moc Ing. Ivanu Hrdému, IČO 13243802, k zastupování ve věcech týkajících se předmětné stavby.

Dne 12. 11. 2021 pak bylo Stavebnímu úřadu Olomouc doručeno společné vyjádření Václava a Anny Meiznerových k podanému odvolání, které učinili prostřednictvím JUDr. Petra Dítě, LL.M., advokáta, IČO 18467261, advokátní kancelář se sídlem Horní náměstí 12/19, Olomouc, a to na základě plné moci ze dne 11. 11. 2021. Z plné moci vyplývá, že byla udělena k zastupování ke všem úkonům. Podle ust. § 33 odst. 1 správního řádu může mít účastník řízení současně pouze jednoho zmocněnce. Z obsahu předloženého spisu není zřejmé, že by Václav Meizner vypověděl Ing. Ivanu Hrdému plnou moc. Správní řád vlastní právní úpravu zániku plné moci pro zastupování v řízení neobsahuje. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, v ust. § 24 odst. 1 rovněž stanoví, že v téže věci může mít účastník současně jen jednoho zvoleného zástupce. Pro případ udělení plné moci více zástupcům konstruuje v ust. § 28 odst. 3 domněnku, že plná moc dosavadnímu zástupci zaniká udělením plné moci jinému zástupci. Odvolací orgán je toho názoru, že stejný postup lze analogicky použít i ve správním řízení. Proto v rámci odvolacího řízení oznámil rozhodnutí Václavu Meiznerovi prostřednictvím JUDr. Petra Dítě a Ing. Ivanu Hrdému rozhodnutí nedoručoval.

## **Poučení účastníků**

Proti tomuto rozhodnutí se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Účastníci stavebního řízení, kterým se doručuje do vlastních rukou:

1. JUDr. Petr Dítě, LL.M., advokát, IČO 18467261, advokátní kancelář se sídlem Horní náměstí 12/19, Olomouc, ID DS:8z5hs3h  
(v zastoupení účastníků řízení Václava Meiznera, bytem Dolany 580, a Anny Meiznerové, bytem Dolany 580)

Jelikož se jedná o řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu § 144 správního řádu, doručuje se s přihlédnutím k ust. § 115 odst. 5 stavebního zákona a k ust. § 112 odst. 1 stavebního zákona ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou. Doručení bude provedeno vyvěšením rozhodnutí na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje. Patnáctý den po vyvěšení na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje se rozhodnutí považuje za doručené. Toto rozhodnutí se též zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce umístěné na webových stránkách Olomouckého kraje: [www.olkraj.cz](http://www.olkraj.cz).

Pro informaci, avšak již bez právních účinků vztahujících se na doručení, se rozhodnutí vyvěsí také na úřední desce Magistrátu města Olomouce, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup na jeho elektronické úřední desce. Po uplynutí doby pro vyvěšení Magistrát města Olomouce vrátí toto rozhodnutí zpět Odboru SR KÚOK s vyznačenými údaji o vyvěšení a sejmutí.

Účastníci řízení identifikovaní v souladu s ust. § 112 odst. 1 stavebního zákona označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru:

pozemek parc. č. st. 424/1 v k. ú. Nová Ulice  
budova na pozemku parc. č. st. 217/1 v k. ú. Nová Ulice  
budova Polívkova 820/16, Olomouc, na pozemku parc. č. st. 217/3 v k. ú. Nová Ulice

Opomenutý účastník řízení, který se přihlásil do řízení:

Mgr. Martin Veselý, Polívkova 340/7b, Nová Ulice, Olomouc

Otisk úředního razítka

Bc. Ing. Hana Mazurová  
vedoucí oddělení stavebního řádu

Dále obdrží:

2. Krajský úřad Olomouckého kraje, kancelář ředitele - úřední deska, Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc *(se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce na dobu nejméně 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět s vyznačenými údaji o jeho vyvěšení a sejmutí)*
3. Magistrát města Olomouce - úřední deska, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc

Dále obdrží na vědomí:

4. Magistrát města Olomouce, Odbor stavební, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
5. Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje, Úřad územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
6. Magistrát města Olomouce, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc
7. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, Wolkerova 74/6, 779 00 Olomouc
8. Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Krajské ředitelství a ÚO Olomouc, Schweitzerova 524/91, Povel, 779 00 Olomouc
9. ad/a (330/V5)