



24537/2022/KHK



KUKHK-38772/UP/2021

## Krajský úřad Královéhradeckého kraje

1. Richard Walter, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové, zastoupen JUDr. Janem Holáskem, LL.M., advokátem zapsaným u ČAK pod č. 08933, Na Příkopě 583/15, 110 00 Praha 1, IDDS: u6chipd
2. Jitka Walterová, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové, zastoupena JUDr. Janem Holáskem, LL.M., advokátem zapsaným u ČAK pod č. 08933, Na Příkopě 583/15, 110 00 Praha 1, IDDS: u6chipd
3. Statutární město Hradec Králové, Československé armády č.p. 408/51, 500 03 Hradec Králové, IDDS: bebb2in
4. BV Development Slatina s.r.o., Rybova 1905/25, Nový Hradec Králové, 500 09 Hradec Králové, IDDS: 6939k9e
5. Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, Československé armády č.p. 408/51, 500 03 Hradec Králové, IDDS: bebb2in

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK-38772/UP/2021 (SH)

VYŘIZUJE:

Mgr. Simona Hendrichová

ODBOR | ODDĚLENÍ: územního plánování a stavebního řádu

LINKA | MOBIL: 725 576 983

E-MAIL: shendrichova@kr-kralovehradecky.cz

DATUM:

21.03.2022

Počet listů: 14

Počet příloh: 0 / listů: 0

Počet svazků: 1

Sp. znak, sk. režim: 336, A/10

## ROZHODNUTÍ

Krajského úřadu Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odboru územního plánování a stavebního řádu, který je příslušným správním orgánem podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s § 13 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), o odvolání Richarda Waltera, nar. 05.10.1972, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové, a Jitky Walterové, nar. 22.01.1975, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové, oba zastoupeni JUDr. Janem Holáskem, LL.M., advokátem zapsaným u ČAK pod č. 08933, Na Příkopě 583/15, 110 00 Praha 1, podaném dne 15.10.2021 a doplněném dne 27.10.2021.

Předmětné odvolání směřuje proti rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního sp.zn.: SZ MMHK/196384/2020 ST2/Šul, č.j. MMHK/162431/2021 ze dne 22.09.2021, který je podle § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona příslušným obecným stavebním úřadem. Tímto rozhodnutím byla podle § 169 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona, § 51 odst. 3 a § 67 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zamítnuta výjimka z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, pro dodatečné povolení: „Stavby kůlny na pozemku p.č. 78/18 v katastrálním území Slatina u Hradce Králové“ (dále jen „stavba“).

Krajský úřad Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odbor územního plánování a stavebního řádu, který je příslušným odvolacím orgánem podle § 89 odst. 1 správního řádu v souvislosti s § 178 odst. 2 správního řádu přezkoumal napadené rozhodnutí podle § 89 odst. 2 správního řádu a podle § 90 odst. 5 správního řádu odvolání Richarda Waltera, nar. 05.10.1972, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové, a Jitky Walterové, nar. 22.01.1975, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové, oba zastoupeni JUDr. Janem Holáskem, LL.M., advokátem zapsaným u ČAK pod č. 08933, Na Příkopě 583/15, 110 00 Praha 1, podaném dne 15.10.2021 a doplněném dne 27.10.2021

### **zamítá**

a rozhodnutí sp.zn.: SZ MMHK/196384/2020 ST2/Šul, č.j. MMHK/162431/2021 Magistrátu města Hradec Králové ze dne 22.09.2021

### **potvrzuje.**

Účastníky řízení, na něž se toto rozhodnutí vztahuje ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu, jsou:

- Richard Walter, nar. 05.10.1972, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové
- Jitka Walterová, nar. 22.01.1975, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové

### **Odůvodnění**

Magistrát města Hradec Králové, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) vydal rozhodnutí sp.zn. MMHK/196384/2020 ST2/Šul, č.j. MMHK/162431/2021 dne 22.09.2021. Tímto rozhodnutím byla podle § 169 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona, § 51 odst. 3 správního řádu zamítnuta výjimka z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, pro dodatečné povolení: „Stavby kůlny na pozemku p.č. 78/18 v katastrálním území Slatina u Hradce Králové“ (dále jen „stavba“).

Řízení o povolení výjimky bylo zahájeno k žádosti o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, kterou podali Richard Walter, nar. 05.10.1972, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové a Jitka Walterová, nar. 22.01.1975, Klumparova 571/11, 500 02 Hradec Králové dále jen „žadatelé“) dne 25.11.2020.

Proti rozhodnutí stavebního úřadu sp.zn. MMHK/196384/2020 ST2/Šul, č.j. MMHK/162431/2021 ze dne 22.09.2021 podali odvolání žadatelé zastoupeni JUDr. Janem Holáskem, LL.M., advokátem zapsaným u ČAK pod č. 08933, Na Příkopě 583/15, 110 00 Praha 1, a to dne 15.10.2021, které doplnili poté dne 27.10.2021 (dále také „odvolatelé“).

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále „odvolací orgán“) nejprve zkoumal podané odvolání z hlediska jeho včasnosti a přípustnosti.

Pokud se týká otázky, zda odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě, bylo v posuzovaném případě zjištěno, že odvolatelům bylo odvoláním napadené rozhodnutí č.j. MMHK/162431/2021 ze dne 22.09.2021 doručováno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu zmocněnce Martina Illicha. Z doručky založené ve spisu je zřejmé, že Martinovi Illichovi bylo rozhodnutí doručeno dne 01.10.2021. Podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu bylo tedy nutné, aby odvolání podali odvolatelé nejpozději do pondělí 18.10.2021. Odvolání podali odvolatelé dne 15.10.2021, jedná se tak o odvolání včasné, a to s ohledem na ustanovení § 72 odst. 1, § 83 odst. 1, § 86 odst. 1 a § 40 odst. 1 správního řádu.

Pokud se jedná o přípustnost odvolání, podle § 81 odst. 1 správního řádu může proti rozhodnutí podat odvolání účastník řízení.

Z hlediska přípustnosti odvolání bylo zjištěno, že odvolání bylo podáno účastníky řízení, a že se jedná o odvolání přípustné.

Pokud se týká obsahu odvolání, odvolací orgán zjistil, že odvolatel v odvolání ze dne 25.10.2021 uvedl, že umístění stavby je s ohledem na případnou rezervu pro příjezd nákladní techniky. Odvolatelé upozornili, že bývalá majitelka sousedního pozemku parc.č. 79/1 k.ú. Slatina jim udělila souhlas s umístěním stavby a dále uvedli, že současný vlastník jim udělil předběžný slovní souhlas, poté přišel s Dohodou o vzájemném udělení souhlasu s realizací stavebního záměru, který odmítli odvolatelé podepsat a jak uvedli, v tu chvíli začala kůlna vlastníkově sousedního pozemku vadit.

V doplnění odvolání ze dne 27.10.2021 odvolatelé uvedli, že jim není z napadeného rozhodnutí zcela zřejmé, na základě čeho stavební úřad rozhodl o zamítnutí žádosti o povolení výjimky, jak uvedli odvolatelé, stavební úřad se ve větší části odůvodnění zabývá hodnocením podmínek pro udělení výjimky, které jsou splněny a ohledně odůvodnění samotného zamítnutí stavební úřad pouze uvedl, že podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchylného řešení od obecných požadavků na využívání území a též nemožnost řešit umístění stavby jiným způsobem, a dále uvedl, že ve věci nedodržení 2m odstupů od hranice stavební úřad vzal v potaz především nesouhlas vlastníka sousedního pozemku, neboť dle ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu správní orgán dbá, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Upozornili, že jim není zřejmé, jak souvisí souhlas vlastníka sousedního pozemku se zásadou legitimního očekávání obsaženou v § 2 odst. 4 správního řádu. Dále odvolatelé namítají nedostatky odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí, má-li být rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být zřejmé, jaký skutkový stav vzal posuzující orgán za rozhodný a jak uvážil o pro věc podstatných skutečnostech, resp. jakým způsobem postupoval při posuzování těchto skutečností. Uvedené musí nalézt svůj odraz v odůvodnění dotčeného rozhodnutí. Je tomu tak proto, že jen prostřednictvím odůvodnění lze dovodit, z jakého skutkového stavu posuzující orgán vyšel a jak o něm uvážil.

Odvolatelé dále citují § 169 odst. 2 a 6 stavebního zákona, upozorňují, že stavební úřad k tomu uvedl, že navržené umístění stavby podmínkám vyhovuje a k ohrožení bezpečnosti, zdraví a života osob ani sousedních pozemků či staveb by nedošlo. Jedná se o doplňkovou stavbu ke stavbě bydlení, která sama o sobě, ani svým provozem nebude zatěžovat okolí nad míru běžnou v daném území. Souhlas dotčeného orgánu odvolatelé doložili. Tedy odvolatelé zhodnocením výše uvedeného nabyli dojmu, že stavební úřad považuje všechny podmínky za splněné, nicméně z důvodu procesního odporu vlastníka sousedního pozemku žádost zamítá, a to mj, z důvodu procesní ekonomie řízení. Co se týká nesouhlasu vlastníka sousedního pozemku, odvolatelé uvádí, že stavební úřad tento nesouhlas neměl vzít vůbec v potaz, jelikož § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. udělením souhlasu dotčených vlastníků udělení výjimky nepodmiňuje a takový souhlas není podkladem k rozhodnutí o výjimce, ze zákona nevyplývá záměr zákonodárce udělení výjimky podmínit souhlasem dotčeného vlastníka sousedního pozemku. Odvolatelé odkazují na judikaturu Krajského soudu v Plzni ze dne 30.08.2017, čj. 30 A 80/2016-114, na rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 21.06.2021, sp. zn.

65 A 127/2020 - 64 a na rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30.08.2017, sp. zn. 30 A 80/2016 – 114.

Odvolatelé dále uvedli, že od původního vlastníka sousedního pozemku dostali souhlas a tento přiložili k podání. Odvolatelé uvedli, že následně byl pozemek prodán a odvolatelé se snažili s novým vlastníkem domluvit a jednatel nového vlastníka jim udělil předběžný souhlas s předmětnou stavbou. Následně jim ovšem byla předložena přiložená Dohoda o vzájemném souhlasu s umístěním stavby, kde se vlastník dotčeného pozemku zavazuje souhlasit se stavbou a výměnou za to mají odvolatelé souhlasit s developerským projektem na sousedním dotčeném pozemku, což mělo být zajištěno vysokými smluvními pokutami. Odvolatelé dále popisují schůzku s vlastníkem sousedního dotčeného pozemku konanou dne 01.04.2021.

Odvolatelé upozornili, že právní předpisy umožňují vlastníkovi pozemku požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků, má-li pro to rozumný důvod, jako jsou imise. Odvolatelé ale upozorňují na to, že skutečným důvodem procesní obrany vlastníka sousedního dotčeného pozemku není to, že by udělení výjimky zasahovalo do jeho práv, nýbrž skutečnost, že vlastník dotčeného pozemku chce na odvolatele vyvíjet tlak, aby předem odsouhlasili jeho developerský projekt a odvolatelé dospívají k závěru, že je takové jednání v rozporu s dobrými mravy a toto by měl stavební úřad zohlednit při hodnocení procesních úkonů vlastníka dotčeného pozemku.

V další části odvolání odvolatelé uvedli, že stavební úřad uvedl v odůvodnění odvoláním napadeném rozhodnutí, že podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchylného řešení od obecných požadavků na využívání území, a též nemožnost řešit umístění stavby jiným způsobem, avšak neuvedl, jakým jiným způsobem je možné stavbu realizovat. Dle odvolatelů není možné umístění stavby realizovat odlišným způsobem, aniž by zároveň nebylo zabráněno v možnosti přístupu na severní část pozemku. Zachování přístupu na druhou část pozemku odvolatelů je dle odvolatelů objektivním a legitimním důvodem, který odůvodňuje posunutí předmětné stavby ke společné hranici pozemku.

Dle odvolatelů je nutno přihlídnout i k tomu, že už předmětná stavba je postavena a dokončena, když odvolatelé připomínají, že stavbu zahájili v době disponování souhlasem vlastníka sousedního dotčeného pozemku a připomínají zásadu proporcionality a zvážení, jakým způsobem a v jakém rozsahu by neudělení výjimky zasáhlo do práv a povinností odvolatelů s ohledem na to, že předmětná stavba již stojí, k tomu odkázali na Rozsudek Nejvyššího správního soudu - senátu (ostatní) ze dne 30.11.2017, sp. zn. 8 As 127/2016 - 56 [ASPI ID: JUD362082CZ].

Závěrem odvolatelé uvedli, že navrhují, aby odvolací orgán podle ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 86 odst. 2 správního řádu ostatní účastníky řízení, kteří se mohli odvolat, vyzval, aby se k odvolání vyjádřili. Toto svým podáním ze dne 01.11.2021 učinil vlastník sousedního dotčeného pozemku společnost BV Development Slatina s.r.o. V tomto podání vyjadřuje odvoláním napadenému rozhodnutí výhrady blíže nespecifikované, na druhou stranu uvádí, že se stavební úřad věnoval věci velmi zodpovědně. BV Development Slatina s.r.o. (vlastník sousedního pozemku) uvedl, že z rozhodnutí cítí, že je jistým signálem a výzvou směřující k zúčastněným stranám, pokusit se o vyřešení celé situace smírnou cestou. Jak uvedl, my se takové možnosti nezříkáme, a to vzdor tomu, že jsme s výsledkem řízení uspokojeni. Jednatel dále uvedl, že tvrzení odvolatelů o souhlasu původního vlastníka sousedního pozemku je zcela irelevantní a patříící do kategorie řízení „jedna paní povídala“. Uvedl, že být na místě odvolatelů, požádal by o přerušování řízení a po tu dobu hledal se sousedy východisko. V projednávaném případě se zázraky konat nebudou, jak uvedl. Závěrem navrhl, aby odvolací orgán odvolání zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil.

Stavební úřad předložil odvolání spolu se spisovým materiálem podle ustanovení § 88 odst. 1 správního řádu Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“), který je příslušným odvolacím orgánem podle ustanovení § 89 odst. 1 správního řádu, podle § 178 odst. 2 správního řádu a dále podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. a) zákona o krajích v souvislosti s ustanovením § 13 odst. 3 stavebního zákona.

Odvolací orgán podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Přičemž správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. 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; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobenou nesprávným úředním postupem.

Jak ze spisové dokumentace věci se týkající vyplývá, dne 25.11.2020 odvolatelé podali žádost o povolení výjimky pro stavbu: „Kůlna“ na pozemku parc. č. 78/18 v katastrálním území Slatina u Hradce Králové s tím, že stavba bude umístěna blíže než dva metry od hranic pozemku.

Následně stavební úřad opatřením č.j.: MMHK/208510/2020 ze dne 18.12.2020 vyzval žadatele, aby odstranili nedostatky žádosti, konkrétně aby konkretizovali, z kterého ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je požadována výjimka, aby doplnili situační výkres včetně okótovaných vzdáleností od hranic sousedních pozemků, půdorysy, pohledy na stavbu a také požárně bezpečnostní řešení a doplnili řádné zdůvodnění navrhovaného umístění stavby. Stavební úřad v tomto opatření určil podle ustanovení § 39 odst. 1 správního řádu žadateli lhůtu do 31.03.2021 a podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu řízení přerušil. Tato výzva byla doručena odvolatelům dne 09.01.2021.

Následně bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 03.02.2021 podání učiněné Martinem Illichem zastupujícím Richarda Waltera na základě plné moci ze dne 03.02.2021, v jehož obsahu uvedl ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., z něhož je žádána výjimka, popis výjimky a důvody k podání žádosti. Jako důvod je zmíněn § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v ulici U Jednoty již minimálně ve dvou případech u stávajících rodinných domů jsou obdobně stávající stavby na hranici pozemku směrem do ulice, ve stěně na hranici pozemku nebude žádné okno, větrací ani jiný otvor, dešťová voda stéká do střešní roviny a směrem na pozemek stavebníka, stavba ani její část nepřesahuje na sousední pozemek. Požárně nebezpečný prostor objektu nezasahuje na sousední pozemek, a dále pokud by kůlna stála minimálně 2 metry od pozemku situovaného západně byla by vzdálenost mezi kůlnou a garáží menší než 2,7 m, což neumožní pozdější možnost příjezdu nákladního auta na severní část pozemku stavebníka (pro průjezd TNV se požaduje min 3 m). Rezervu pro příjezd TNV na pozemek si chce stavebník ponechat pro případ možnosti pozdější realizace bazénu nebo vrtání studny v severní části pozemku.

Jak vyplývá ze spisové dokumentace stavební úřad opatřením č.j. MMHK/022109/2021 dne 05.02.2021 požádal dotčený orgán odbor hlavního architekta Magistrátu města Hradec Králové (dále jen „DOSS“) o souhlas s výjimkou a tento vydal sdělení k povolení výjimky dne 09.02.2021 č.j. MMHK/022109/2021, z jehož závěru vyplývá, že jako dotčený orgán souhlasí s povolením výjimky z obecných požadavků na využívání území. V odůvodnění DOSS zmínil že z hlediska architektonického nepředstavuje výjimka žádný negativní zásah do již existujícího architektonického akcentu v dané lokalitě. Nedojde ke změně ani k narušení uliční čáry, ani k omezení nebo znemožnění možného budoucího využití sousedního pozemku p.č. 79/1 v k.ú. Slatina u Hradce Králové. Na tomto pozemku se v blízkosti kůlny nenachází žádná stavba, která by byla tímto záměrem dotčena. DOSS zhodnotil i § 18 a 19 stavebního zákona a došel k závěru, že předložené řešení kůlny je v souladu s požadavky vyplývajícími s cíli a úkoly územního plánování.

Tento DOSS se vyjadřoval i později k tomu, že kůlna nemá mít tvar pravidelného obdélníku, ale mírného jednostranného lichoběžníku a došel ke stejným závěrům, viz. sdělení ze dne 15.03.2021 č.j. MMHK/044737/2021/HA/SL.

Následně opatřením ze dne 23.03.2021 oznámil stavební úřad zahájení řízení a vymezil tím účastníky řízení, kterými jsou žadatelé, vlastníci sousedních dotčených pozemků, BV Development Slatina s.r.o. jako vlastníci pozemku parc.č. 78/1 k.ú. Slatina u Hradce Králové, Statutární město Hradec Králové jako vlastníci sousedního pozemku parc.č. 80/57 v katastrálním území Slatina u Hradce Králové.

Dne 31.03.2021 podal námítky proti povolení výjimky účastník řízení BV Development Slatina s.r.o. jako vlastníci pozemku parc.č. 78/1 k.ú. Slatina u Hradce Králové. V obsahu podání vyslovil nesouhlas s povolením výjimky a uvedl, že se stavbou kůlny nesouhlasí. Obsahem podání byl i podnět na její odstranění, protože, jak účastník řízení uvedl, stavba už stojí.

Stavební úřad se pokusil o smírné řešení a dne 01.06.2021 se na pozemku parc.č. 78/18 v katastrálním území Slatina u Hradce Králové konalo ústní jednání, dle protokolu se konalo za účasti Dalibora Šebka a Martina Illicha, stavební úřad uvedl, že povede řízení o nařízení odstranění stavby, neboť zjistil, že stavba je již postavena a bylo domluveno, že účastníci řízení mají lhůtu do 30.06.2021 na doplnění podkladů.

Jak vyplývá ze spisové dokumentace věci se týkající dne 28.06.2021 bylo podáno na stavební úřad podání účastníka řízení BV Development Slatina s.r.o., ze kterého vyplývá jednoznačný nesouhlas s povolením výjimky a v němž se dále akcentuje na to, že žadatelé jsou černými stavebníky a že BV Development Slatina s.r.o. jako vlastníci pozemku parc.č. 78/1 k.ú. Slatina u Hradce Králové chystá na tomto pozemku výstavbu bytových domů a proto vyjadřuje nesouhlas s tím, aby svůj záměr podřizovali černým stavebníkům.

Stavební úřad poté vyzval tohoto účastníka řízení, aby svá tvrzení ve lhůtě do 15 dnů doložil. Účastník řízení BV Development Slatina s.r.o. poté podal stavebnímu úřadu dne 06.08.2021 výkres situace sklápění – řízení č.j. MMHK/125288/2021.

Stavební úřad poté opatřením č.j. MMHK/142326/2021 ze dne 16.08.2021 sdělil účastníkům řízení, že shromáždil podklady k vydání rozhodnutí a umožnil jim se k podkladům vyjádřit ve stanovené lhůtě, to vše v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu.

Jak ze spisové dokumentace věci se týkající vyplývá, stavební úřad vypravil následně dne 29.09.2021 rozhodnutí sp.zn. MMHK/196384/2020 ST2/Šul, č.j. MMHK/162431/2021 ze dne 22.09.2021. Tímto rozhodnutím byla podle § 169 odst. 2, 3 a 4 stavebního zákona, § 51 odst. 3 správního řádu zamítnuta výjimka z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, pro dodatečné povolení: „Stavby kůlny na pozemku p.č. 78/18 v katastrálním území Slatina u Hradce Králové“.

Jak ze spisové dokumentace věci se týkající vyplývá, dne 15.10.2021 podali proti tomuto rozhodnutí stavebního úřadu odvolání žadatelé. Následně stavební úřad vydal dne 25.10.2021 výzvu k vyjádření k podanému odvolání pro ostatní účastníky řízení. Žadatelé poté prostřednictvím právního zástupce dne 27.10.2021 ještě odvolání doplnili.

Jak ze spisové dokumentace věci se týkající vyplývá, dne 01.11.2021 podal účastník BV Development Slatina s.r.o. vyjádření k podanému odvolání.

Odvolací orgán nejprve přezkoumal napadené rozhodnutí stavebního úřadu podle § 89 odst. 2 správního řádu, tedy soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy.

Podle § 192 odst. 1 stavebního zákona se na postupy a řízení použijí ustanovení správního řádu, pokud stavební zákon nestanoví jinak. Vzhledem k tomu, že § 169 stavebního zákona účastníky řízení o povolení výjimky nestanoví, stanoví je stavební úřad podle § 27 správního řádu.

Účastníkem řízení o povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu žadatel. Hlavním účastníkem řízení jsou podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu i další dotčené osoby, na které se pro společenství práv a povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu.

Podle § 27 odst. 2 správního řádu účastníky řízení jsou též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech. Vedlejší účastníky řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu je třeba vymezit i s ohledem na závěry Nejvyššího správního soudu uvedené v rozsudku ze dne 30.07.2013, sp. zn. 8 As 8/2011 v němž je uvedeno, že „rozhodnutím o výjimce v převážné většině případů nedochází ke konečnému zásahu do práv účastníků.“ (...) „Teprve výsledek „hlavního řízení“, pro jehož účely žadatel o povolení výjimky usiluje, je způsobilý skutečného (kvalifikovaného) zkrácení práv účastníků řízení.“

Stavební úřad stanovil jako účastníky řízení žadatele, tedy odvolatele, a to s odkazem na ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu. Podle ustanovení § 27 odst. 2 správního řádu stavební úřad stanovil jako účastníky řízení Statutární město Hradec Králové – vlastník sousedního pozemku parc.č. 80/57 k.ú. Slatina u Hradce Králové, a BV Development Slatina s.r.o. jako vlastník pozemku parc.č. 78/1 k.ú. Slatina u Hradce Králové. Stavební úřad přitom vycházel z dostupných údajů katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové a věcí mu známých z jeho úřední činnosti. Při posuzování přímého dotčení existujícího práva vzal v úvahu druh, rozsah a účel předmětné stavby včetně možného způsobu jejího provádění, dopad na zájmy chráněné stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, přičemž po zhodnocení dospěl stavební úřad k závěru, že rozhodnutím mohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná práva k výše uvedeným sousedním pozemkům.

Podle ustanovení § 169 odst. 1 stavebního zákona právnické osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími právními předpisy.

Těmito prováděcími právními předpisy jsou vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na stavby, vyhláška č. 398/2009, o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

Podle ustanovení § 169 odst. 2 výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona obecnými požadavky na výstavbu se rozumí obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb. Tyto obecné požadavky na výstavbu jsou upraveny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. a ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Podle § 169 odst. 6 správního řádu rozhodnutí o povolení výjimky lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká.

Jak ze spisové dokumentace věci se týkající vyplývá, v tomto konkrétním případě se k žádosti o povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., vyjádřil dotčený orgán z hlediska územního plánování a to kladně.

Dále odvolací orgán zkoumal, zda podle § 169 odst. 2 stavebního zákona povolení výjimky z ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., prováděcí právní předpis výslovně umožňuje.

Přitom zjistil, že podle ustanovení § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona je možná výjimka z ustanovení § 20 odst. 3, 5 a 7, § 21 odst. 4, § 23 odst. 2, § 24 odst. 1 a 3, § 24a odst. 2 a 3, § 25 odst. 2 až 7, tedy že povolení výjimky je podle tohoto ustanovení přípustné.

Ustanovení § 25 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) upravuje vzájemné odstupy staveb.

Podle ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Podle ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

Nezbytným předpokladem pro povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu podle ustanovení § 169 odst. 2 stavebního zákona je, aby stavební úřad posoudil, zda povolením výjimky nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a zároveň řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

K tomu, aby stavební úřad mohl posoudit možnost povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu podle ustanovení § 169 stavebního zákona, je třeba, aby stavební úřad vyhodnotil všechna hlediska uvedená v ustanovení § 169 odst. 2 stavebního zákona a opatřil si podklady pro takové vyhodnocení. Stavební úřad je v řízení o povolení výjimky povinen v souvislosti s ustanovením § 169 odst. 2 stavebního zákona posoudit, zda ve smyslu ustanovení § 169 odst. 2 stavebního zákona bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu, konkrétně zda bude dosaženo účelu sledovaného ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, zejména pak zda bude dosaženo účelu deklarovaného v ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí s tím, že odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Výjimku z některého z ustanovení § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy možno povolit jen v případě, že bude dosaženo účelu, resp. že budou zachována kritéria uvedená v ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Právě z tohoto důvodu není z tohoto ustanovení přípustná výjimka. Povolení výjimky přitom není vázáno na souhlas



vlastníků dotčených sousedních pozemků. Souhlasem účastníků řízení, tedy například vlastníků sousedních pozemků, jak vyplývá z ustanovení § 169 stavebního zákona, není povolení výjimky podmíněno. Jak již výše uvedl odvolací orgán, podle § 169 odst. 6 správního řádu rozhodnutí o povolení výjimky lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká.

Odvolací orgán se tedy dále zaměřil na to, jak stavební úřad odůvodnil odvoláním napadené rozhodnutí.

Stavební úřad rekapituloval průběh řízení o výjimce, uvedl, z jakých podkladů pro rozhodnutí vycházel, odkázal na relevantní ustanovení stavebního zákona, které výše odvolací orgán zmínil a dále se zabýval, za jakých podmínek lze povolit výjimku z obecných požadavků na výstavbu, přičemž došel k závěru, že navržené řešení vyhovuje podmínkám § 169 odst. 2 stavebního zákona v tom smyslu, že k ohrožení bezpečnosti, zdraví a života osob ani sousedních pozemků či staveb nedojde. Stavební úřad uvedl, že se jedná o doplňkovou stavbu ke stavbě pro bydlení, která sama o sobě, ani svým provozem nebude zatěžovat okolí nad míru běžnou v daném území.

Dále stavební úřad uvedl, že ale řešením dle povolené výjimky musí být současně dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky. Zde stavební úřad konkrétně dospěl k závěru, že zde podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchylného řešení od obecných požadavků na využívání území, a též nemožnost řešit umístění zamýšlené stavby jiným způsobem a stavební úřad dospěl k závěru, že stavební pozemek umožňuje umístění doplňkové stavby, a to i při respektování obecných požadavků na využívání území.

Stavební úřad pak závěrem své úvahy uvedl, že umístění stavby až na hranici pozemku, na němž je ulice U Jednoty, by s ohledem na existenci obdobně umístěné stavby v dané ulici na st.p.č. 360 a též s ohledem na posouzení dotčeného orgánu územního plánování bylo akceptovatelné, nicméně ve věci odstupu od pozemku parc.č. 78/1 katastrální území Slatina u Hradce Králové vzal v úvahu stavební úřad především nesouhlas vlastníka sousedního pozemku. Tento závěr odůvodnil stavební úřad tím, že dle § 2 odst. 4 správního řádu správní orgán dbá, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly a dle stavebního úřadu při rozhodování obdobných případů je obvyklé přihlídnout ke stanovisku osob, které mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech a dále upozornil na bezvýsledný pokus o dohodu mezi účastníky řízení.

A k tomu je nucen odvolací orgán uvést následující.

Podle § 2 odst. 4 správního řádu správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Toto ustanovení správního řádu v sobě zakotvuje tři zásady, a to zásadu ochrany veřejného zájmu, zásadu individuálního posouzení každé věci a zásadu legitimního (oprávněného) očekávání. Stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že při respektování výše uvedených zásad vzal v úvahu především nesouhlas vlastníka sousedního pozemku a účastníka řízení společnosti BV Development s.r.o.

V této části odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí se s takovou úvahou odvolací orgán neztotožňuje. Ani odvolacímu orgánu není zřejmé, jak tyto tři zásady souvisí právě se souhlasem/nesouhlasem vlastníka sousedního pozemku, jehož souhlas dle právní úpravy není v řízení o povolení výjimky vyžadován, povolení výjimky není vůbec souhlasem vlastníka sousedního pozemku podmíněno.

Kdyby zákonodárce považoval souhlas vlastníka sousedního pozemku za relevantní pro povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, jistě by jej mezi podmínky pro její povolení zahrnul, tak jako u jiných institutů upravených stavebním zákonem, např. u ohlášení viz. § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona či u územního souhlasu viz. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona, kde je vyžadován. Zákonodárce nicméně podmínil povolení výjimky tím, pokud se povolením neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a tím, že řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. A dále tím, že rozhodnutí o povolení výjimky nebo odchýlného řešení lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchýlné řešení týká.

Co se týká akcentovaného souhlasu vlastníka sousedního pozemku a účastníka řízení BV Development s.r.o., je zřejmé z Dohody o vzájemném udělení souhlasu s umístěním stavby, která byla předložena odvolatelům právě společností BV Development Slatina s.r.o., že tento účastník řízení se stavbou kůlny je připraven souhlasit, ovšem za předpokladu, že žadatelé se zaváží zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by mohla být zmařena realizace projektu společnosti BV Development s.r.o. na jejich (sousedních) pozemcích. V této dohodě je souhlas BV Development Slatina s.r.o. podmíněn tím, že se manželé Walterovi, zde odvolatelé vzdají do budoucna procesních práv v řízeních týkajících se developerského projektu na sousedních pozemcích pod hrozbou náhrady škody uplatněné společností BV Development Slatina s.r.o. vůči manželům Walterovým, zde odvolatelům.

Stavební úřad dále uvedl, že řešením dle povolení výjimky musí být současně dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu a v této klíčové otázce podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchýlného řešení od obecných požadavků na využívání území a též nemožnost řešit umístění zamýšlené stavby jiným způsobem. Pokud stavební úřad dospěl k takovému závěru, je toto důvodem pro zamítnutí návrhu žadatelů na povolení takové výjimky.

K tomu musí odvolací orgán uvést, že z ustanovení § 169 odst. 2 stavebního zákona plyne, že na povolení výjimky zásadně není žádný právní nárok a stavební úřad ji může, ale také nemusí povolit. Je třeba si uvědomit, že se jedná o výjimku z ustanovení právního předpisu, kterou nelze povolovat účelově, bez podrobnější specifikace a popisu daného území, bez uvedení toho, zda je možné jiné řešení apod. Cílem těchto výjimek je omezit určité nepřiměřené tvrdosti v odůvodněných a vlastního zřetele hodných případech. Lze ji tedy povolit jen ze závažného územně či stavebně technického důvodu, řádně specifikovaného, pro který nelze požadavek vyhlášky dodržet v plném rozsahu. Principy právní úpravy obecných požadavků na výstavbu nejsou koncipovány tak, aby cíleně vytvářely neúměrnou a blíže neodůvodněnou situaci v území, např. aby bezdůvodně připouštěly umístění staveb při hranicích pozemků a zatěžovaly tak sousední pozemky. O to s větší pozorností musí být tyto otázky posuzovány v případech nepovolených staveb, kdy stavebník v rozporu s platným zákonem o své vůli provede stavbu v území, umístí ji tak, že vyžaduje udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu, přičemž se snaží podanou žádostí o její získání vnutit svou vůli, která je způsobilá ovlivnit způsob zástavby a využití sousedního pozemku určeného dle platného územního plánu k přípustnému hlavnímu využití pro stavby pro bydlení nízkopodlažní.

V § 169 stavebního zákona nastavené podmínky kladou značné nároky na žadatele s ohledem na odůvodněnost podané žádosti zejména z hledisek bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob a sousedních pozemků nebo staveb.

V souvislosti s § 169 stavebního zákona lze poukázat i na judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž jednoznačně vyplývá, že při rozhodování správního orgánu o povolení výjimky je zde prostor pro správní uvážení; možnost pro udělení výjimky však není neomezená. Výjimka povolená stavebním úřadem nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena.

Dále je nutné zmínit rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 23. dubna 2013, č.j. 10 A 141/2011, který uvádí následující: Prvním předpokladem pro povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 je fakt, že se jedná o „jednotlivý odůvodněný případ“. Pro povolení výjimky tedy musí existovat závažný důvod, tedy jinými slovy řečeno určité závažné důvody musí vylučovat, aby stavba byla realizována v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu (tak, aby povolení výjimky nebylo třeba). Takovým důvodem není sám o sobě fakt, že stavebník o povolení takové výjimky požádal – jinými slovy přání stavebníka zde není oním dostatečným důvodem, který má zákon na mysli. K výše uvedenému odvolací orgán uvádí, že takovým důvodem nemůže být ani to, že stavba jako nepovolená je již ve chvíli podání žádosti o výjimku realizovaná.

K věci lze připomenout i rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. listopadu 2016 č.j. 11 A 123/2014, který uvádí následující. Má-li stavebník povinnost tvrzení a důkazní povinnost ve vztahu k souladu stavby s obecnými požadavky na výstavbu, má logicky stejnou povinnost i ve vztahu k podmínkám, za jejichž splnění lze povolit z obecných požadavků na výstavbu výjimku podle § 169 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

K problematice výjimek z obecných požadavků na výstavbu dále Nejvyšší správní soud v rozsudku ze 18. května 2016, č.j. 3 As 9/2015, uvedl, že každé udělení výjimky ze zákonného pravidla lze označit za výsledek správního uvážení, na základě kterého správní orgán rozhodne, zda jsou splněny podmínky pro zákonem připuštěný odklon od standardního řešení. Právě z důvodu, že se jedná o průlom do úpravy platné pro většinu příslušných právních vztahů, stanoví se pro tento výjimečný postup na základě příslušných ustanovení zákona jednoznačné podmínky, za nichž lze výjimku povolit; tyto podmínky stanoví meze správního uvážení. Správní orgán by měl při udělování výjimek dbát obecných zásad pro takové správní uvážení. Pokud by při udělování výjimky spočívající ve snížení odstupové vzdálenosti nemusel respektovat podmínky dané v § 169 odst. 2 stavebního zákona (ohled na rozměry stavebního pozemku a účelné dispoziční řešení stavby), pak by toto ustanovení postrádalo smysl a k udělování výjimky by mohlo docházet zcela na základě libovůle, bez respektování základních zásad řízení.

Jak tedy přímo z § 169 odst. 2 stavebního zákona a zmíněné judikatury plyne, prvotní otázkou pro možné povolení výjimky je vyhodnocení toho, zda se jedná o odůvodněný případ. Výjimku lze totiž povolit jen za předpokladu, že z vážných územně technických, stavebnětechnických nebo jiných důvodů nebude možné v konkrétním případě některý z obecných požadavků na výstavbu dodržet. Nelze výjimku povolit pouze z toho důvodu, že „stavebník to tak chce“, z hlediska uspořádání staveb na jeho pozemku je to pro něj výhodnější apod. Nelze totiž žádat výhody pro stavebníka na úkor nevýhod vlastníků sousedních pozemků daných právě v podobě nedodržených, a přitom právními předpisy garantovaných obecných požadavků na výstavbu. Tyto zásady je nezbytné respektovat při řešení situací předpokládaných zákonem, kdy disciplinovaný a zákonů dbalý stavebník v rámci přípravy svého stavebního záměru se zabývá otázkou vlivu umístění svého záměru na okolní pozemky, neboť § 152 stavebního zákona mu výslovně ukládá nejen povinnost dbát na řádnou přípravu stavby, a tedy i povinnost opatřit si v předstihu stavby příslušnou výjimku, ale i povinnost mít na zřeteli šetrnost k sousedství. Na žádost o povolení výjimky je třeba hledět stejně přísně, kdy se jedná o libovůli spojenou s nerespektováním zákona a defacto snahou postavit orgány veřejné správy a vlastníka sousední nemovitosti takřka před hotovou věc.

K výše uvedenému je možno ještě uvést, že realizací stavby došlo k nerespektování stavebního zákona, jedná se o stavbu tzv. „černou“, samotná existence stavby tedy nemůže být relevantním důvodem, pro který může být udělena výjimka z odstupových vzdáleností. Pokud by stavební úřad, na základě tohoto důvodu výjimku udělil, mohlo by dojít k dodatečnému povolení stavby na základě mírnějších kritérií, než jaká jsou kladena na řádné povolení.

Poté odvolací orgán přistoupil k přezkoumání napadeného rozhodnutí v rozsahu odvolacích důvodů uplatněných odvolatelem, přičemž zjistil následující.

Pokud se týká obsahu odvolání, odvolací orgán zjistil, že odvolatel v odvolání ze dne 25.10.2021 uvedl, že umístění stavby je s ohledem na případnou rezervu pro příjezd nákladní techniky. Odvolatelé upozornili, že bývalá majitelka sousedního pozemku parc.č. 79/1 k.ú. Slatina jim udělila souhlas s umístěním stavby a dále uvedli, že současný vlastník jim udělil předběžný slovní souhlas, poté přišel s Dohodou o vzájemném udělení souhlasu s realizací stavebního záměru, který odmítli odvolatelé podepsat a jak uvedli, v tu chvíli začala kůlna vlastníkovi sousedního pozemku vadit.

K tomuto odkazuje odvolací orgán na výše uvedené především v souvislosti s odůvodněností žádosti o udělení výjimky a s tím související závěry, že výjimky nelze povolovat účelově, bez podrobnější specifikace a popisu daného území, bez uvedení toho, zda je možné jiné řešení apod. Lze ji tedy povolit jen ze závažného územně či stavebně technického důvodu, řádně specifikovaného, pro který nelze požadavek vyhlášky dodržet v plném rozsahu. Mezi tyto důvody však nelze zařadit problematiku pojiždění nákladní techniky po pozemku rodinného domu. Pozemek je určen přednostně pro rekreační a relaxační funkci uživatelů rodinného domu, přičemž rozsah následné stavební činnosti týkající se případných doplňkových staveb na pozemku rodinného domu je regulována ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vlastní realizace těchto staveb může být prováděna různými způsoby tj. klasickými nebo montážními za použití různých mechanismů, tedy i dopravních. Vybavení stavebních firem dnes zahrnuje mechanizační i dopravní prostředky různých tonáží a rozměrů, nejen s motorovým pohonem ale i bez něj. Stavební práce je tak možno dnes realizovat v prakticky i jinak běžně nepřípustném místě. Lze souhlasit se stavebním úřadem, že žádost včetně podkladů dostatečně neprokázala základní premisu pro přiklonění se k názoru žadatelů ohledně nemožnosti dodržení obecných požadavků na výstavbu stanovených předmětnou vyhláškou č. 501/2006 Sb., například umístěním stavby v severní části pozemku.

V doplnění odvolání ze dne 27.10.2021 odvolatelé uvedli, že jim není z napadeného rozhodnutí zcela zřejmé, na základě čeho stavební úřad rozhodl o zamítnutí žádosti o povolení výjimky, jak uvedli odvolatelé stavební úřad ve větší části odůvodnění se zabývá hodnocením podmínek pro udělení výjimky, které jsou splněny a ohledně odůvodnění samotného zamítnutí stavební úřad pouze uvedl, že podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchylného řešení od obecných požadavků na využívání území a též nemožnost řešit umístění stavby jiným způsobem, a dále uvedl, že ve věci nedodržení 2m odstupů od hranice stavební úřad vzal v potaz především nesouhlas vlastníka sousedního pozemku neboť dle ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu správní orgán dbá, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Upozornili, že jim není zřejmé, jak souvisí souhlas vlastníka sousedního pozemku se zásadou legitimního očekávání obsaženou v § 2 odst. 4 správního řádu. Dále odvolatelé namítají nedostatky odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí, má-li být rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být zřejmé, jaký skutkový stav vzal posuzující orgán za rozhodný a jak uvážil o pro věc podstatných skutečnostech, resp. jakým způsobem postupoval při posuzování těchto skutečností. Uvedené musí nalézt svůj odraz v odůvodnění dotčeného rozhodnutí. Je tomu tak proto, že jen prostřednictvím odůvodnění lze dovodit, z jakého skutkového stavu posuzující orgán vyšel a jak o něm uvážil.

Odvolatelé dále citují § 169 odst. 2 a 6 stavebního zákona, upozorňují, že stavební úřad k tomu uvedl, že navržené umístění stavby podmínkám vyhovuje a k ohrožení bezpečnosti, zdraví a života osob ani sousedních pozemků či staveb by nedošlo. Jedná se o doplňkovou stavbu ke stavbě bydlení, která sama o sobě, ani svým provozem nebude zatěžovat okolí nad míru běžnou v daném území. Souhlas dotčeného orgánu odvolatelé doložili. Tedy odvolatelé zhodnocením výše uvedeného nabyli dojmu, že stavební úřad považuje všechny podmínky za splněné, nicméně z důvodu procesního odporu vlastníka sousedního pozemku žádost zamítá, a to mj,

z důvodu procesní ekonomie řízení. Co se týká nesouhlasu vlastníka sousedního pozemku, odvolatelé uvádí, že stavební úřad tento nesouhlas neměl vzít vůbec v potaz, jelikož § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. udělením souhlasu dotčených vlastníků udělení výjimky nepodmiňuje a takový souhlas není podkladem k rozhodnutí o výjimce, ze zákona nevyplývá záměr zákonodárce udělení výjimky podmínit souhlasem dotčeného vlastníka sousedního pozemku. Odvolatelé odkazují na judikaturu Krajského soudu v Plzni ze dne 30.08.2017, čj. 30 A 80/2016-114, na rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka Olomouc ze dne 21.06.2021, sp. zn. 65 A 127/2020 - 64 a na rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30.08.2017, sp. zn. 30 A 80/2016 – 114.

K této odvolací námitce odkazuje odvolací orgán na výše uvedené, kde rozebral důvody zamítnutí žádosti o povolení výjimky. Odvolací orgán výše uvedl, že nesouhlas vlastníka sousedního pozemku sám o sobě nemůže vést k zamítnutí žádosti o povolení výjimky.

Odvolatelé dále uvedli, že od původního vlastníka sousedního pozemku dostali souhlas a tento přiložili k podání. Odvolatelé uvedli, že následně byl pozemek prodán a odvolatelé se snažili s novým vlastníkem domluvit a jednatel nového vlastníka jim udělil předběžný souhlas s předmětnou stavbou. Následně jim ovšem byla předložena přiložená Dohoda o vzájemném souhlasu s umístěním stavby, kde se vlastník dotčeného pozemku zavazuje souhlasit se stavbou a výměnou za to mají odvolatelé souhlasit s developerským projektem na sousedním dotčeném pozemku, což mělo být zajištěno vysokými smluvními pokutami. Odvolatelé dále popisují schůzku s vlastníkem sousedního dotčeného pozemku konanou dne 01.04.2021.

Odvolatelé upozornili, že právní předpisy umožňují vlastníku pozemku požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků, má-li pro to rozumný důvod, jako jsou imise. Odvolatelé ale upozorňují na to, že skutečným důvodem procesní obrany vlastníka sousedního dotčeného pozemku není to, že by udělení výjimky zasahovalo do jeho práv, nýbrž skutečnost, že vlastník dotčeného pozemku chce na odvolatele vyvíjet tlak, aby předem odsouhlasili jeho developerský projekt a odvolatelé dospívají k závěru, že je takové jednání v rozporu s dobrými mravy a toto by měl stavební úřad zohlednit při hodnocení procesních úkonů vlastníka dotčeného pozemku.

K této odvolací námitce odkazuje odvolací orgán na výše uvedené.

V další části odvolání odvolatelé uvedli, že stavební úřad uvedl v odůvodnění odvoláním napadeném rozhodnutí, že podaná žádost a zdůvodnění umístění stavby neprokázalo nutnost odchylného řešení od obecných požadavků na využívání území, a též nemožnost řešit umístění stavby jiným způsobem, avšak neuvedl, jakým jiným způsobem je možné stavbu realizovat. Dle odvolatelů není možné umístění stavby realizovat odlišným způsobem, aniž by zároveň nebylo zabráněno v možnosti přístupu na severní část pozemku. Zachování přístupu na druhou část pozemku odvolatelů je dle odvolatelů objektivním a legitimním důvodem, který odůvodňuje posunutí předmětné stavby ke společné hranici pozemku.

K této odvolací námitce odkazuje odvolací orgán na výše uvedené. Stavební úřad uvedl, že žádost neprokázala nemožnost řešit umístění kůlny jiným způsobem, odvolací orgán k tomu uvádí, že se jedná o návrhové řízení, kde je povinnost na straně žadatele žádost dostatečně odůvodnit. To se v tomto konkrétním případě nestalo a odvolatelé nevyvrátili, že by se nemělo trvat na dodržení obecných požadavků na výstavbu v situaci, kdy výjimka by ovlivnila dokonce i způsob zástavby resp. využití sousedního pozemku určeného pro výstavbu staveb pro bydlení (nizkopodlažní). Žádost žadatelů o povolení výjimky řádně nezdůvodnila, proč není možné řešení v souladu s předmětnou vyhláškou č. 501/2006 Sb., nabízející se pohledem na pozemek, jeho uspořádání a umístění již provedených povolených staveb.

Dle odvolatelů je nutno přihlídnout i k tomu že už předmětná stavba je postavena a dokončena, když odvolatelé připomínají, že stavbu zahájili v době disponování souhlasem vlastníka sousedního dotčeného pozemku a připomínají zásadu proporcionality a zvážení, jakým

způsobem a v jakém rozsahu by neudělení výjimky zasáhlo do práv a povinností odvolatelů s ohledem na to, že předmětná stavba již stojí, k tomu odkázali na Rozsudek Nejvyššího správního soudu - senátu (ostatní) ze dne 30.11.2017, sp. zn. 8 As 127/2016 - 56 [ASPI ID: JUD362082CZ].

K této odvolací námitce uvádí odvolací orgán, že rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu neovlivňuje, a to ani negativně a ani pozitivně skutečnost, že stavba kůlny je již provedena a ani tato skutečnost, že je stavba již postavena, nemá a nemůže mít vliv na rozhodnutí o této konkrétní výjimce z obecných požadavků na výstavbu.

Odvolací orgán se ke tomuto odvolacímu důvodu a k ostatním odvolacím důvodům vyjádřil již výše v souvislosti s přezkoumáním zákonnosti odvoláním napadeného rozhodnutí.

Lze shrnout, že vzhledem ke zjištěním učiněným na základě § 89 odst. 2 správního řádu, nezbylo odvolacímu orgánu jinak než o odvolání rozhodnout tak, jak uvedl ve výrokové části.

### **Poučení**

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nelze dále odvolat.

Mgr. Simona Hendrichová  
referent oddělení stavebního řádu

### **Na vědomí:**

Magistrát města Hradec Králové, odbor stavební + spis