



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jany Brothánkové a soudců JUDr. Ludmily Sandnerové a JUDr. Jakuba Camrdy Ph.D., v právní věci žalobkyň: **a) Ing. H. M., CSc**, bytem xxx, xxx xxx, **b) V. P.**, bytem xxx, xxx xxx, proti žalovanému: **Magistrát hl.m. Prahy, odbor stavební**, Mariánské nám. 2, Praha 1, za účasti osoby na řízení zúčastněné: L. F., xxx xxx, xxx-xxx, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 22.7.2005 č.j. MHMP-51654/2005/OST/Be/Ja

**t a k t o :**

- I. Rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního, ze dne 22.7.2005 č.j. MHMP-51654/2005/OST/Be/Ja se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyním náhradu nákladů řízení ve výši celkem 4.000,-Kč, a to jedné každé částku 2.000,-Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- III. Osoba na řízení zúčastněná nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

**O d ů v o d n ě n í**

Rozhodnutím č.j. Výst.: 3757/03, 3736, 6306/04/D 1077Bub/Mr ze dne 30.11.2004 odbor výstavby Úřadu Městské části Praha 6 (dále jen „stavební úřad“) povolil paní L. F. (dále též „navrhovatelka“ nebo „stavebník“) ve sloučeném územním a stavením řízení podle ust. § 39 a ust. § 66 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), výroky pod bodem I. a II. umístění a provedení nástavby rodinného domu č.p. xxx na pozemku č. parc. xxx v k.ú. xxx a současně stanovil podmínky pro umístění a provedení této stavby; výrokem označeným III. uložil podle ust. § 135 odst. 1 stavebního zákona vlastníkům pozemku č. parc. xxx a xxx v k.ú. xxx ing. H. M. a V. P. (tj. žalobkyním) povinnost strpět provádění ve výroku vymezené stavební práce související s nástavbou, včetně povinnosti umožnit zhotoviteli příjezd, přístup, a zařízení staveniště na části pozemku č. parc. xxx xxx a dále povinnost strpět přístup a příjezd na pozemek číslo parc. xxx v k.ú. xxx. Dalším výrokem stavební úřad zamítl všechny námitky podané žalobkyněmi, a to jak námitky týkající se nesouhlasu s nástavbou uvedeného domu z důvodu, že předmětný dům stojí na jejich pozemku, nemá vlastní přístupovou cestu, je napojen na všechny přípojky vedoucí přes jejich nemovitost a další v tomto výroku uvedené včetně opětovného nesouhlasu s uvažovanou stavbou z důvodu zásahu do jejich vlastnických práv, tak námitky vznesené v řízení o nařízení opatření podle § 135 stavebního zákona.

O odvolání proti tomuto rozhodnutí podaném žalobkyněmi rozhodl Magistrát hl. m. Prahy žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 22.7.2005 tak, že toto rozhodnutí odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 6 změnil a to způsobem, který uvedl ve výroku svého rozhodnutí, tj. výrok prvostupňového rozhodnutí označený II. doplnil tak, že se povolují i stavební úpravy ve 2. nadzemním podlaží a podkroví, dále do podmínek pro provádění stavby doplnil podmínky č. 7 a č. 8, a dále výrok prvostupňového rozhodnutí označený III. v poslední větě, jíž byla žalobkyním uložena povinnost strpět přístup a příjezd na pozemek č. xxx xxx pro výše uvedené účely nahradil větou „Dále se vlastníkům pozemku č. parc. xxx v k.ú. xxx ukládá povinnost strpět přístup a příjezd na tento pozemek pro provedení výše popsané změny stavby č.p. xxx v k.ú. xxx.“ V ostatním pak rozhodnutí orgánu I. stupně zůstalo beze změny.

Včas podanou žalobou toto rozhodnutí žalovaného žalobkyně napadly v celém rozsahu pro nezákonnost, procesní vady a překročení mezi správní úvahy.

Žalobkyně za prvé namítají, že v souvislosti s uvedeným rozhodnutím především správní orgán zcela ignoroval ust. § 38 stavebního zákona, který říká, že jestliže nemá navrhovatel k pozemku vlastnické či jiné právo, lze bez souhlasu vlastníka územní rozhodnutí o umístění stavby nebo rozhodnutí o využití území vydat jen tehdy, jestliže je možno pro navrhovaný účel pozemek vyvlastnit, nebo má-li se navrhovatel stát vlastníkem pozemku podle zvláštního předpisu. Žalobkyně tvrdí, že navrhovatelka, v jejíž prospěch bylo vydáno rozhodnutí, nemá k pozemku vlastnické ani jiné právo, že k provedení stavby vyjádřily opakovaně svůj nesouhlas a že vyvlastnění ve smyslu ust. § resp. čl. 11 odst. 4 listiny základních práv a svobod nelze vůbec za daných okolností předpokládat, ani nelze předpokládat, že by se navrhovatelka stala vlastníkem pozemku podle zvláštního předpisu (čl. II žaloby).

Za druhé tvrdí, že správní orgán nepřihlédl k opakovaným námitkám vyplývajícím z ust. § 135 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého lze uložit vlastníkům sousedních pozemků, aby strpěli provedení prací ze svých pozemků, ale vzhledem k tomu, že navrhovatelka nevlastní žádný pozemek, protože pozemek, na kterém se stavba nachází, je ve vlastnictví žalobkyň, nemůže tedy mít navrhovatelka sousední vztah nejen k pozemkům, které patří žalobkyním, nýbrž ani k žádným jiným pozemkům (čl. III. žaloby).

Za třetí namítají, že v souladu s ust. § 137 odst. 1 stavebního zákona měl správní orgán se pokusit o dosažení dohody účastníků o námitkách, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám, ale překračují rozsah a pravomoci stavebního úřadu a spolupůsobících orgánů státní správy. Žalobkyně tvrdí, že specifikovaný spor se odehrává v rovině soukromoprávní resp. občanskoprávní, protože se jedná o zřejmý zásah do vlastnických práv žalobkyň, a z tohoto důvodu nepřísluší ani stavebnímu úřadu ani jinému orgánu ve výše specifikovaném sporu rozhodnout.

Uvádějí, že stavební úřad se o dohodu pokusil až poté, co byl žalobkyněmi na jeho povinnost vyplývající z uvedeného ustanovení upozorněn, stavební úřad však měl postupovat v souladu s ust. § 137 odst. 2 stavebního zákona a odkázat navrhovatelku na soud, což neučinil. Rovněž pak nerespektoval ani odst. 3 uvedeného ustanovení, který sice umožňuje stavebnímu úřadu, aby si učinil sám o námitce úsudek a ve věci rozhodl, ale až poté, co stanoví lhůtu, ve které má mít předložen důkaz o tom, že byl u soudu podán návrh na rozhodnutí ve sporné věci. Stavební úřad ovšem nestanovil lhůtu, ve které by měl být výše specifikovaný důkaz předložen a tudíž nemohlo dojít ani k jejímu uplynutí. Nebyl tedy oprávněn ani si sám úsudek učinit a ve věci rozhodnout (čl. IV)

Na základě uvedeného žalobkyně namítají porušení ust. § 3 odst. 1 správního řádu (zákona č. 71/1967 Sb. o správním řízení ve znění pozdějších předpisů platného v době vydání rozhodnutí) a to z důvodu, že stavební úřad resp. i žalovaný nepostupoval v řízení v souladu se zákonem a ostatními právními předpisy a nechránil práva a zájmy občanů, rovněž tak porušil i ust. § 3 odst. 3 téhož zákona a § 3 odst. 4 téhož zákona. Rovněž překročil zákonem stanovené meze své diskreční pravomoci. Žalobkyně proto navrhy, aby soud rozhodnutí žalovaného zrušil a vrátil věc k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě poukázal na to, že napadeným rozhodnutím bylo změněno rozhodnutí stavebního úřadu vydané v I. stupni, přičemž změna provedená v odvolacím řízení spočívala toliko v konkretizaci projednávané změny stavby a dále byly doplněny podmínky pro provádění stavby, vyplývající z požadavků dotčených orgánů státní správy, po věcné stránce zůstalo rozhodnutí nezměněno. Ve vyjádření k návrhu na přiznání odkladného účinku žalovaný poukázal na to, že podle jeho názoru právo žalobkyň nebylo dotčeno, neboť nešlo o povolení umístění a provedení nové stavby, ale byla povolena změna stávajícího kolaudovaného objektu rodinného domu čp. xxxv k.ú. xxx ve vlastnictví stavebníka tj. osoby na řízení zúčastněné paní L. F., spočívající ve zvýšení hřebene střechy o 0,7 m a stavebních úpravách ve 2. nadzemním podlaží a v podkroví tohoto rodinného domu. Provedením této změny stavby podle žalovaného nedojde k zásahu do vlastnického práva žalobkyň, neboť již za stávajícího stavu je jejich vlastnické právo k pozemku č. parc. xxx v k.ú. xxx omezeno existencí na něm umístěné stavby rodinného domu čp. xxx ve vlastnictví stavebníka. Rovněž tím, že žalobkyně strpí provedení stavebních úprav z jejich pozemku včetně umístění kontejneru na suť a uložení stavebního materiálu ve stanoveném rozsahu nemůže dojít k nenahraditelné újmě a trvalému znehodnocení užívání těchto pozemků. Navíc ust. § 135 odst. 2 stavebního zákona takový postup umožňuje.

K vlastním žalobním námitkám žalovaný uvedl, pokud jde o námitku porušení ust. § 38 stavebního zákona, že v předmětném řízení nešlo o umístění nové stavby ani rozhodnutí o využití území, ale byla povolena změna stávajícího kolaudovaného objektu rodinného domu, změna musela být projednána v územním řízení pouze z toho důvodu, že došlo k nepatrnému navýšení hřebene střechy tohoto rodinného domu. Provedením této změny nemohlo dojít k zásahu do vlastnického práva žalobkyň k pozemku, neboť již za stávajícího stavu je jejich vlastnické právo k tomuto pozemku č. par. xxx v k.ú. xxx omezeno existencí na něm umístěné stavby tohoto rodinného domu, který je ve vlastnictví stavebníka.

Druhé námitce, poukazující na ust. § 135 odst. 1 stavebního zákona, žalovaný oponoval, s tvrzením v žalobě se nemůže ztotožnit, k právnímu rozboru vypracovanému JUDr. K. M. k problematice postupu podle tohoto ustanovení v případě, že vlastník stavby, na které má být provedena změna, není vlastníkem pozemku pod stavbou a který žalobkyně doplnily do spisu při ústním jednání konaném 7.4.2005 se žalovaný vyjádřil v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí na straně 4. Žalovaný je toho názoru, že při výkladu tohoto ustanovení je nutno přihlídnout k účelu tohoto ustanovení, jímž je zajištění zpřístupnění pozemku sousedícího se stavbou, na níž má být změna provedena, pokud to není možné z vlastního pozemku. Z tohoto důvodu není dle názoru žalovaného důležité, kdo je vlastníkem pozemku pod stavbou.

Žalovaný poukázal na to, že navíc dům č.p. xxx v k.ú. xxx je ve špatném stavebnětechnickém stavu, poukázal na statický posudek založený ve spise a nutnost neodkladně provést opatření na stavbě spočívající především v demolici vnitřního komínového tělesa až na úroveň podlahy půdy, nová komínová tělesa vyždít a provést nově navrženou konstrukci krovu včetně nové krytiny. Podle ust. §

86 stavebního zákona je pak stavebník povinen udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu. Skutečnost, že předmětná stavba je umístěna na cizím pozemku a jedná se tedy o tzv. neoprávněnou stavbu, není stavební úřad oprávněn řešit, k tomu je oprávněn pouze soud, v daném případě bylo z hlediska stavebního zákona ověřeno, že se jedná o stavbu povolenou a zkolaudovanou.

K třetí námitce stran ustanovení § 137 odst. 2 stavebního zákona, žalovaný uvedl, že žalobkyně nespécifikují jaké námitky mají na mysli, a to vzhledem k tomu, že v řízení jich uplatnili více. Na základě odvolacích důvodů se lze domnívat, že se jedná o námitky resp. v řízení uplatněný nesouhlas žalobkyň s prováděním stavebních prací z pozemků, které jsou v jejich vlastnictví. Žalovaný odkazuje na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí na straně 5, v němž uvedl, proč tyto námitky nelze považovat za občanskoprávní, o nichž je oprávněn rozhodnout pouze soud. Pokud jde o takovéto námitky ve smyslu § 137 stavebního zákona, jsou jimi takové, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám a které, kdyby se zjistilo jejich oprávnění, by znemožnily požadované opatření, nebo by umožnily jeho uskutečnění jen v podstatně jiné míře nebo formě. Stavební úřad tedy může účastníka odkázat na soud jen v případě, kdy účastník uplatní námitku, která přesahuje pravomoc stavebního úřadu, nebo spolupůsobících orgánů státní správy. Rozhodování o uložení povinnosti strpět provedení změny stavby ze sousedního pozemku, pokud nedojde k dohodě mezi zúčastněnými stranami, stavební zákon svěřuje do pravomoci stavebního úřadu. Soudní řízení v této věci je proto s ohledem na ust. § 7 odst. 1 občanského soudního řádu vyloučeno. V případě vzniklých škod o nároku na náhradu škody je možno rozhodnout až poté, co prokazatelně vznikne.

Stran vytýkaného porušení ust. § 3 správního řádu žalovaný uvedl, že žalobkyně konkrétně nespécifikují, v čem spatřují porušení zásad správního řízení, a proto se nemůže k této části kvalifikovaně vyjádřit. Z uvedených důvodů proto navrhl, aby soud žalobu zamítl jako nedůvodnou.

K výzvě soudu osobám na řízení zúčastněným, uplatnila práva osoby na řízení zúčastněné toliko L. F., která byla v daném stavebním řízení stavebníkem resp. návrhovatelem a která je vlastníci rodinného domu č.p. xxx na pozemku č. parc. xxx v k.ú. xxx, přičemž vlastnictví k tomuto pozemku náleží žalobkyním. Této osobně zúčastněné na řízení soud zaslal stejnopis žaloby i vyjádření žalovaného k žalobě, rovněž tak stejnopis usnesení o odkladném účinku; do doby rozhodnutí soudu se tato osoba více k věci nevyjádřila.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů uplatněných v žalobě, jimiž je vázán a vycházel při přezkoumání rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání rozhodnutí (§ 75 s.ř.s.) a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.

Ze správního spisu vyplývají pro rozhodnutí soudu následující rozhodné skutečnosti:

Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby (dále jen „stavební úřad“) dne 21.7.2003 podal stavebník žádost o sloučené územní a stavební řízení ve věci stavebních úprav krovu a vybudování půdní vestavby na stávajícím objektu rodinného domku v xxx ulici č. xxx (č.p. xxx) v xxx; žádost mj. doložil vyjádřením majitelů pozemků (žalobkyň) k návrhu ze dne 23.6.2003, v němž žalobkyně uvedly, že zasláné podklady stavebníkem k uvažované opravě a přestavbě střechy na nemovitosti jsou neúplné a neodpovídají skutečnosti a nemohou se proto objektivně vyjádřit k dané věci.

Opatřením ze dne 16.9.2003 č.j. Výst. 3757/D1077 bub/03- Mr stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění podkladů jeho žádosti a rozhodl o přerušení řízení; stavebník byl vyzván, aby nejpozději do 60ti dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí doplnil projektovou dokumentaci opatřenou razítkem oprávněné osoby, a to všechny výkresy, dále o statickou část vypracovanou oprávněnou osobou, včetně průkazu oprávnění oprávněné osoby, projektovou dokumentaci elektro zpracovanou oprávněnou osobou, bilanci dopravy v klidu dle čl. 10 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze v platném znění( dále jen „OTPP“), požární zprávu zpracovanou požárním specialistou a stanovisko odboru dopravy Úřadu městské části Praha 6, stanovisko odboru péče o prostředí úřadu Praha 6, uvedl předpokládaný termín dokončení výstavby a parcelní čísla sousedních pozemků a staveb na nich s uvedením vlastnických nebo jiných práv dle

katastru nemovitostí. Stavebník byl upozorněn, že řízení se přerušuje do doplnění dokladů a to do 60ti dnů od doručení rozhodnutí a v případě, že nebudou nedostatky žádosti odstraněny, bude řízení zastaveno.

Stavebník opakovaně požádal o prodloužení lhůty k předložení podkladů pro rozhodnutí a to 12.11.2003, 22.12.2003, 21.1.2004 a 18.2.2004 s tím, že přípisem stavebního úřadu ze dne 1.3.2004 mu bylo sděleno, že souhlasí s prodloužením lhůty o 1 měsíc tj. do 20.3.2004 s tím, že tuto lhůtu považuje za konečnou.

Podle výpisu z katastru nemovitostí a současně i situace k tomu doložené stavebník (paní L. F.) je vlastníkem budovy č.p. xxx v k.ú. xxx, v památkově chráněném území, přičemž tato budova stojí na pozemkové parcele č. xxx, jejímiž vlastníky jsou žalobkyně (čili zastavěná plocha stavbou stavebníka je pozemkem ve vlastnictví žalobkyň). Žalobkyně dále vlastní parc. č. xxx a budovu postavenou na parcele č. xxx (zastavěná plocha), přičemž parc. č. xxx (zahradu) obklopuje ze tří stran parc. č. xxx zastavěnou budovou stavebníka. S pozemkem parc.č. xxx s budovou stavebníka ze čtvrté strany sousedí pozemek č. xxx, s pozemkem parc.č. xxx sousedí dále parcela č. xxx, rovněž ve vlastnictví žalobkyň.

Podle projektové dokumentace ( červenec 2003) pro stavební řízení navrhovaný záměr, stavba, obsahuje půdní vestavbu, úpravu krovů, přičemž v současné době má stávající objekt rodinného domu pouze dvě obytné místnosti v prvním patře, jednu o velikosti 22 m<sup>2</sup> a druhou o velikosti 8,5 m<sup>2</sup>. Tato menší nesplňuje současné předpisy o velikosti ložnice, cílem stavebních úprav je zvětšit půdorysnou plochu obytných místností, půdní vestavbou bude získána obytná místnost v půdorysné velikosti 17,5 m<sup>2</sup>. Pokud jde o přízemí objektu, zůstane v původním stavu. V prvním patře bude zrušen malý pokoj a nad stávajícím schodištěm instalováno schodiště do podkrovní. V podkrovní pak vznikne obytná místnost o velikosti 17,5 m<sup>2</sup> a dále šatna a půdní úložný prostor. Stavební úpravy spočívají pouze ve zvednutí hřebene krovu o 0,7 m (dle textu Průvodní a technická zpráva) a ve vybudování tří dřevěných vikýřů. Tyto jsou osazeny na vertikálu oken v prvním patře, a to pouze na severní straně domu, všechny ostatní prvky fasády a materiály zůstávají původní. Zásobování energiemi, vodou, teplem, rovněž tak dešťová a splašková kanalizace se podle návrhu tohoto projektu nemění a zůstávají zachovány. Dle výkresu č. 2, Půdní vestavba a úprava krovu, část: Návrh stavby, ověřeného v řízení o povolení stavby dne 30.11.2004, jde o zvýšení oproti původnímu stavu o 1m, celková výše 9,7m.

Oznámení o zahájení řízení ze dne 3.5.2004 bylo sděleno účastníkům řízení včetně žalobkyň a současně bylo nařízeno ústní jednání na 31.5.2004.

Žalobkyně sdělily stavebnímu úřadu k žádosti o povolení nástavby na rodinném domě č.p. xxx v k.ú. xxx; výslovně, v podání doručeném stavebnímu úřadu dne 19.5.2004, jako vlastníci pozemku, na kterém je postaven tento dům, že vyslovují nesouhlas s realizací nástavby na tomto domě. Vzhledem k tomu, že se dům nachází na jejich pozemku a nemá ani vlastní přístupovou cestu, ta je možná jen přes jejich pozemky, a rovněž tak i všechny přípojky jsou napojeny přes jejich pozemky, nesouhlasí s tím, aby na tomto domě bylo povoleno vybudování nástavby.

V námítkách ze dne 28.5.2004 opět uvedly, že jako vlastníci pozemku parc.č. xxx, na němž je postaven zahradní domek č. xxx v k.ú. xxx, vyslovují nesouhlas s uvažovanou stavbou s tím, že stavebník nemá od roku 1992 na užívání pozemku řádně uzavřenou nájemní smlouvu a nezískal vydržením právo přechodu a přejezdu přes parcelu č. xxx. Od roku 1968, kdy domek zakoupil, nemá vyřešenou vodovodní a kanalizační přípojku. Dle stavebního zákona a vyhlášky č. 137/1998 Sb., ustanovení § 11 odst. 2, má každá přípojka stavby na vodovodní a energetickou síť být samostatná a samostatně uzavíratelná. Žalobkyně tvrdí, že budova navrhovatelky je napojena na vnitřní rozvod (vodovod i kanalizace) vedlejší budovy (jejich domu), poukázaly na zákon o vodovodech a kanalizacích č. xxx Sb. v úplném znění s tím, že pokud jde o přípojky, mají být samostatnou stavbou. V současné době paní F. je dodávána pitná voda v rozporu se zákonem o vodovodech a kanalizacích a je možné, že bude nutno tento domek odpojit od hlavního objektu, jelikož není uzavřena smlouva o dodávce vody třetí osobě ve smyslu citovaného zákona, kdy jak odběr vody tak i vypouštění odpadních vod do kanalizace by mohlo být posuzováno bez uzavřené smlouvy o odběru a o odvádění

odpadních vod v rozporu se zákonem. Zvyšování uvedeného domku je nevhodné s ohledem na vzájemný odstup s vedlejším objektem, který je jejich vlastnictvím. Tento zahradní domek, postavený původně jako hospodářská budova – prádelna, k objektu v jejich vlastnictví, podstatně zhoršuje kvalitu bydlení v tomto objektu. Po provedení stavby by došlo k dalšímu zhoršení parametrů oslunění a osvětlení hlavního objektu. Poukázaly v této souvislosti na ustanovení § 8 vyhl. č. 137/1998 Sb. o vzájemných odstupech budov s tím, že v daném případě je tato vzdálenost menší, a to 3 m, měřeno nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn. Rovněž tak vzdálenost od hranic pozemků nesmí být menší než 2 m, v daném případě pak budova sama stojí na pozemku jiného vlastníka. Hranici se sousední parcelou pak tvoří její štítová zeď. Za těchto podmínek se domnívají, že není možno uvažovat o uvedené nástavbě.

Podle protokolu z jednání a místního šetření ze dne 31.5.2004 za přítomnosti stavebníka i obou žalobkyň jako účastnic řízení bylo do tohoto zápisu zaznamenáno, že z hlediska dopravy v klidu je požadavek na jedno garážové stání a jedno odstavné stání, dále pokud jde o přípojky vody, kanalizace, dešťové a splaškové, plynu a elektro jde o napojení na stávající rozvody v objektu, byla zjištěna výšková úroveň střešního hřebene 9,4 m, má dojít ke zvýšení o 0,7 m. Barevné řešení bude provedeno v návaznosti na původní objekt, výplně otvorů pokud jde o konstrukce vikýřů, budou dřevěné. Kácení zeleně se podle tohoto zápisu nepředpokládá, ani žádné jiné terénní či sadové úpravy. Pokud jde o zastavěný pozemek, jde o parcelu xxx, k níž přístup je z ulice xxx, pokud jde o námitky a připomínky účastníků řízení, byl zde učiněn odkaz žalobkyněmi na přílohu č. 1 a 2 tj. již shora uvedená písemná podání z 19.5.2004 a 28.5.2004. Dále v tomto zápise vlastníci pozemku nesouhlasí s umístěním zařízení staveniště a prováděním stavby a z uvedeného důvodu bude proto stavebníkovi poskytnuta lhůta na další jednání, o kterou stavebník tímto požádal. Stavební úřad poukázal na to, že je nutno doplnit dokumentaci o zpracovaný harmonogram výstavby a to provádění stavebních prací, režim zařízení staveniště a pobyt pracovních sil a mechanizace a za tímto účelem přerušil řízení na dobu 30 dnů s tím, že následně po doplnění bude pokračováno v řízení.

Dne 12.7.2004 se stavebník obrátil na odbor výstavby v souvislosti se záměrem takto projednávaným o nařízení opatření na sousedním pozemku ve smyslu ust. § 135 stavebního zákona, spočívajícím ve strpění provedení nezbytných stavebních prací na této nemovitosti a to z pozemku xxx v k.ú. xxx. Součástí tohoto podání byl předložený harmonogram prací s požadavky na umožnění přístupu k objektu a dvakrát zamítavé stanovisko majitele pozemku tj. žalobkyň. Pokud jde o požadavky na umožnění přístupu k objektu, bylo upřesněno, že po celou dobu stavby je nutno zajistit přístupovou cestu pro mechanizaci ke vchodu domu tj. k čelní fasádě, vjezd na pozemek i o sobotách a nedělích, dále pro realizaci stavby budou užívány mechanismy nákladní auto Avia a jeřáb o nosnosti 4 t, dále je nutno umožnit umístění kontejneru na stavební suť a prostor pro uložení stavebního materiálu, dřevo, cihly, cement, písek, v rozsahu cca 30 m<sup>3</sup>. V bodě 5 těchto požadavků bylo uvedeno, že vzrostlá vegetace bránící přístupu k objektu bude odstraněna nebo přemístěna na nové místo na náklady vlastníka pozemku. Dále při realizaci bude docházet ke zvýšené prašnosti otloukáním zvětralých částí omítky, demolice a schodů částí krovu. Podle harmonogramu prací byly práce rozděleny do období devíti týdnů.

Obě žalobkyně jako účastnice řízení opakovaně vyslovily nesouhlas s uvažovanou stavbou, rovněž tak s požadavky na umožnění přístupu k objektu a k dohodě mezi stavebníkem a vlastníci sousedního objektu resp. i vlastníci pozemku, na němž uvedený dům čp. xxx stojí, nedošlo. Současně namítly, že požadavky na umožnění přístupu k objektu jsou nejednoznačné.

Stavební úřad opatřením ze dne 3.8.2004 oznámil zahájení řízení podle § 135 stavebního zákona ve věci uložení vlastníků pozemku č. parc. xxx v k.ú. xxx, aby strpěli provedení prací spočívajících v nástavbě domu č.p. xxx za účelem zřízení obytné místnosti včetně souvisejících úprav tj. v souvislosti s řízením vedeným o změně stavby, z uvedeného pozemku tuto zřídit. V tomto oznámení bylo uvedeno, že do podkladů pro toto řízení lze nahlédnout u stavebního úřadu a námitky vznést do 15ti dnů.

Podáním doručeným stavebnímu úřadu 11.8.2004 žalobkyně opět s poukazem na své předchozí vyjádření vyslovily nesouhlas se změnou stavby, vznesly námitky i proti zahájení řízení podle § 135 stavebního zákona, poukázaly na to, že harmonogram prací včetně požadavků na umožnění přístupu k objektu zasláný jim stavebníkem, na který odpověděly 28.6.2004 je z jejich hlediska absolutně nedostatečný a vyslovily rovněž překvapení v tom smyslu, že stavební úřad nebere v úvahu jejich námitky proti uvažované stavbě, uplatněné již při ústním jednání dne 31.5.2004.

Dne 3.9.2004 stavební úřad opakovaně vyzval stavebníka k tomu, aby ve lhůtě nejpozději do 30ti dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí doložil, že navrhovanou změnou stavby nedojde ke zhoršení parametrů osvětlení a oslunění objektu na pozemku č. parc. xxx v k.ú. xxx s pohrůžkou, že pakliže tyto nedostatky odstraněny nebudou, bude rozhodnuto o zastavení řízení. Řízení bylo na tuto dobu přerušeno, současně se stavebník měl vyjádřit i k námitkám uplatněným účastníky řízení.

K této výzvě dne 4.10.2004 stavebník doplnil znalecký posudek č. 52, jehož předmětem bylo stanovení proslunění bytu a jeho změny a výpočet denního osvětlení a jeho změn u obytných místností domu v druhém nadzemním podlaží xxx ul.č. xxx (dům č.p. xxx žalobkyň, pozn. soudu) po realizaci projektu půdní vestavby a úpravy krovu v ulici xxx č. xxx (mylně psáno č. xxx či xxx); jeho závěr zní, že stanovené limity pro denní osvětlení obytných budov resp. obytných místností a proslunění bytu budou splněny a dokonce i překročeny. Součástí posudku je projektová dokumentace, mj. výkres bez číselného označení:část Návrh stavby, v níž je celková výše již jen 9,4m, tatáž výše plyne z Přílohy č. 6 tohoto posudku.

Ve vyjádření k námitkám majitelů pozemku stavebník uvedl, že smlouva o užívání pozemku byla předložena v roce 1994 po zamítnutí žaloby ing. M. a paní V.P. o vrácení již zmíněného objektu č.p. xxx, protože však obsahovala tak problematické vklady, jako vymínění předkupního práva, byla nepodepsána a vrácena zpět. O nové vyhotovení nájemní smlouvy byla požádána právní zástupkyně a tato spolu s průvodním dopisem návrh smlouvy zaslala majitelům pozemku, i tato se však ukázala rovněž nevhodnou a tudíž další platby nájemného probíhaly jako doposud. Pro posouzení byly předloženy kopie obou nájemních smluv spolu s dopisem právní zástupkyně. Ohledně vzdáleností mezi jednotlivými budovami poukázáno na to, že byly již dány v době vzniku těchto budov, tj. někdy okolo roku 1890 a na tomto nemohou stavební úpravy nic změnit. Z důvodu nájemního vztahu k pozemku zůstalo také vedení vody a odpadních vod stávajícím způsobem. Neoprávněné užívání zmíněného vedení, jak uvádí majitelky, je však podle předkládaných faktur vždy zapláceno. Přes opakovaný apel na nezbytnost stavebních úprav, které byly doloženy 20.1.2004 posudkem statika, dle něhož je ve velmi špatném stavu konstrukce krovu, krokve u komínového tělesa jsou prohnílé a provizorně podepřené na stropní konstrukci, střešní krytina je velmi poškozená na mnoha místech, zvláště pak u komínového tělesa dochází k zatékání dešťových vod do prostoru krovu a havarijní stav konstrukce krovu a komínových těles byl důvodem k zamýšlené úpravě, nelze najít rozumné východisko. Z připojených nájemních smluv, které však stranami nebyly podepsány, vyplývá, že mezi stavebníkem jako vlastníkem domu č.p. xxx a vlastníci parcely č. xxx, na níž tento domek stojí a rovněž tak vlastníci sousední parcely a sousedního domu, tj. žalobkyněmi nedošlo k dohodě o nájmu ani k dohodě stran práva přechodu či přejezdu přes parcelu, či přístupu k pozemku, přičemž vydržení tohoto práva žalobkyně zpochybňovaly. Z dopisu advokátní kanceláře vyplývá, že původní zahradní domek paní F. tj. stavebníka byl sice postaven jako dočasná stavba, avšak zásadní přestavbou a kolaudací v roce 1980 se stal obytným rodinným domkem a tudíž stavbou trvalou, stalo se tak se souhlasem dřívějšího vlastníka zahrady a vily, které dnes patří žalobkyním. V důsledku toho se nájem pozemku na němž rodinný domek stojí, stal nájmem na dobu trvání stavby. Bylo poukázáno na to, že zástupce stavebníka se domnívá, že parcela pod tímto domem neměla být žalobkyním vydána, neboť šlo o zastavěný pozemek až po převzetí nemovitostí státem a dále bylo tvrzeno, že přechod a přejezd ke svému rodinnému domku jako břemeno věčné stavebník vydržel.

Dne 8.10.2004 stavební úřad účastníky řízení informoval o doplnění podkladů pro řízení, přičemž jde o sloučené územní řízení se stavebním řízením, spočívající v nástavbě za účelem zřízení obytné místnosti včetně souvisejících úprav v objektu č.p. xxx k.ú. Bubeneč.

Dne 18.10.2004 k tomu žalobkyně opět sdělily, že jako vlastníci pozemku xxx, na němž je tento domek postaven a pozemku xxx včetně objektu na něm opět sdělují, že majitelka výše uvedeného

domku nemá uzavřenou řádnou nájemní smlouvu na užívání zastavěného pozemku a zahrady, zahradní domek nemá vlastní vodovodní přípojku ani kanalizační přípojku, oslunění jejich objektu je sice dle ČSN v pořádku, ale ke zhoršení parametrů oslunění a osvětlení přesto dojde, Stávající stavba uvedeného domku stíní převážně v zimních měsících s tím, že s tím však norma nepočítá. Nástavbou tohoto domku dojde k podstatnému zhoršení kvality bydlení a vzrůstu spotřeby energie potřebné na otop v obytné části jejich objektu. Opětovně proto vyslovily nesouhlas s uvažovanou stavbou spočívající v nástavbě tohoto zahradního domku s tím, že v tomto případě se již jedná o zasahování do jejich práv.

Podáním ze dne 15.11.2004 stavebník doplnil žádost o nařízení opatření ze dne 11.7.2004 tak, že k zajištění vstupu a provádění prací na samotné nástavbě je třeba použít i pozemek xxx v k.ú. xxx a tímto tedy svoji žádost rozšiřuje.

V návaznosti na to 15.11.2004 bylo účastníkům řízení zasláno upřesnění předmětu řízení ve věci zahájené 3.8.2004 (uložení vlastníkům pozemku xxx strpění provedení prací spočívající v nástavbě domu č.p.xxx) s tím, že toto nařízení opatření na sousedním pozemku se bude týkat nejen pozemku xxx ale i pozemku parc. č. xxx. K této změně se mají účastníci možnost vyjádřit („nejlépe“) do 7 dnů.

..

K tomuto oznámení žalobkyně v podání doručeném stavebnímu úřadu 26.11.2004, namítly, že řízení je vedeno zcela zmatečně, čemuž odpovídají i názvy na zahájená řízení, namítly nesprávný průběh řízení a rozpor se zákony v tom, že pokud dojde k doplnění údajů či dokladů a projektové dokumentace má postupovat stavební úřad dle správního řádu a seznámit účastníky řízení s podklady před vydáním rozhodnutí. Lhůta stanovená 15.11.2004 zpochybňuje celý tento proces. Odbor výstavby se neřídí ani stavebním zákonem ani správním řádem, konkrétně uvedená řízení odporují právním předpisům, a to především i ustanovení § 135 stavebního zákona, podle něhož opatření na sousedním pozemku nebo stavbě je možno provádět tehdy, když se jedná o strpění provedení vymezených prací na stavbě a i když to zákon výslovně neukládá, měl by se správní orgán pokusit o smírné řešení. V daném případě skutkové okolnosti, tj. co má být uloženo, komu a v jakém rozmezí, nebyly doposud upřesněny, a proto s takto navrhovaným řešením nesouhlasí.

Dále namítly, že stavební úřad ani ve sloučeném územním a stavebním řízení nepostupuje podle stavebního zákona, jelikož v průběhu tohoto řízení upozorňovaly na nedostatek podkladů zejména na zásah do jejich vlastnických práv, v průběhu řízení došlo k námitkám občanskoprávním a stavební úřad se měl pokusit o dohodu či řízení přerušit do doby, než o nich rozhodne soud. Zopakovaly rovněž, že doposud není vyřešen přístup a příjezd k domu č.p. xxx pro staveništní vozidla, aniž by se omezila jejich vlastnická práva, ani zásobování vodou a odvod splaškových vod, dále umístění nástavby nebylo řešeno z pohledu architektonického ani urbanistického zásahu do prostředí, ani s ohledem na požadavky zachování pohody bydlení a dle ustanovení § 8 vyhlášky ani vzájemné odstupy od staveb.

Podkladem pro vydaná rozhodnutí je dále závazné stanovisko ze dne 11.6.2003 vydané podle § 14 odst.3 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, které uvádí, že tato stavba, resp. změna stavby je přípustná bez podmínek. Dále stanovisko odboru péče o prostředí Úřadu městské části Praha 6 ze dne 4.2.2004, jímž odbor souhlasí s předloženou dokumentací za předpokladu splnění podmínek uvedených v bodě 2,3 a pokud jde o 1,4,5,6 nejsou dotčeným orgánem státní správy. Podle stanoviska odboru dopravy úřadu městské části z 15.3.2004 je podmínkou souhlasu zařízení staveniště a stavební zábor umístit na vlastním pozemku příp. další dotčené zábory komunikace projednat se správcí komunikace 4 týdny před započatím prací. Odbor dopravy souhlasí s předloženou dokumentací za předpokladu splnění uvedených podmínek. Součástí spisuje i vyjádření z 20. 1.2004 projektanta – statika z něhož vyplývá mj., že při úpravě dojde k odlehčení stropní konstrukce od násypu a dlažby, případně potřebné zvýšení únosnosti stropu a potřebné úpravy konstrukce krovu bude provedeno oprávněnou osobou po provedení sond). Z vyjádření projektanta datovaného měsícem 11/2003 vyplývá, že pokud jde o dopravu v klidu ve smyslu vyhl. č. 26/1999 a to objekt bydlení, byt do 100 m<sup>2</sup> vyžaduje toto bydlení celkový počet požadovaných stání jedno a vzhledem k tomu, že rodinný dům nestojí na vlastním pozemku a nelze zřídit požadované stání ve

smyslu dané vyhlášky je nutné žádat o udělení výjimky resp. o prominutí tohoto požadavku. Podle požárně bezpečnostní dokumentace řešení stavebních úprav z listopadu 2003, vypracované projektantem ing. J. K.-Projekt K. k objektu vede vyhovující zpevněná pozemní komunikace.

Rozhodnutím ze dne 30.11.2004 č.j. Výst.3757/03,3736,6306/04/D-1077-Bub/Mr stavební úřad ve sloučeném územním řízení se stavebním stavebníkovi I. podle § 39 stavebního zákona vydal povolení k umístění stavby, tj. nástavby rodinného domu č.p. xxx v k.ú. xxx na pozemku č. parc.xxx při ulici xxx v xxx a pro umístění stavby byly stanoveny podmínky pod bodem č. 1-5.(tj. provedení podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, přičemž nástavba bude spočívat ve zvýšení hřebene střechy o 0,7 m, celková nejvyšší úroveň hřebene střechy bude **9,4 m**, nástavbou objektu dojde k rozšíření stávající jedné bytové jednotky, tvar střechy bude sedlový s pultovými vikýři, nástavba bude stavebnětechnicky a funkčně napojena na stávající rozvody objektu rodinného domu č.p. xxx tzn. že nebudou zřizovány samostatné přípojky sítí technického vybavení. Přístup na staveniště je přes pozemek č. parc. xxx a xxx tak, jak je uvedeno ve výroku III. tohoto rozhodnutí. Dále pod bodem II. bylo vydáno podle § 66 stavební povolení k provedení uvedené stavby a stanoveny podmínky pod body 1-6 s tím, že stavba bude dokončena do 12ti měsíců po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí a pod bodem III. byla podle § 135 odst. 1 stavebního zákona uložena vlastníkům pozemků č. parc. xxx a xxx v k.ú. xxx tj. žalobkyním povinnost strpět provádění následujících stavebních prací na domě č.p. xxx v souvislosti s jeho nástavbou. Následně pak byly vymezeny práce, které jsou povinny jmenované strpět. V souvislosti s takto vymezenou povinností bylo uloženo vlastníkům těchto pozemků umožnit zhotoviteli po dobu 9ti týdnů od zahájení prací příjezd pro nákladní automobil zn. Avia v šíři 3 m a jeřáb o nosnosti 4 t v šíři 3,5 m, přístup umístění kontejneru na stavební suť a uložení stavebního materiálu v rozsahu 30 m<sup>2</sup> to vše na část pozemku č. parc. xxx ohraničenou hranicí s pozemkem č. parc. xxx tamtéž a hranicí s pozemkem č. parc. xxx prodlouženou hranicí s pozemkem xxx xxx k hranici pozemku xxx a na severu pozemkem parc. č. xxx ohraničenou obvodovou zdí stávající dřevěné stavby. Dále se ukládá povinnost výše uvedeným vlastníkům pozemku č. parc. xxx strpět přístup a příjezd na tento pozemek pro výše uvedené účely.

O námitkách účastníků řízení bylo rozhodnuto ve výroku tak, že námitky vznesené ve sloučeném řízení týkající se nesouhlasu s nástavbou, a to z důvodu že dům stojí na jejich pozemku, nemá vlastní příjezdovou cestu, je napojen na všechny přípojky vedoucí přes jejich nemovitost, dále poukaz na vzájemné odstupy od staveb, vzdálenosti od hranic a že dojde ke zhoršení parametrů oslunění a osvětlení se zamítají a další námitky týkající se opětovného nesouhlasu s uvažovanou stavbou z důvodu zásahu do vlastnických práv se zamítají. Pokud jde o námitky vznesené v řízení o nařízení opatření podle § 135 stavebního zákona, tyto byly rovněž zamítnuty.

V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad poté, co shrnul průběh řízení a námitky uplatněné účastníky řízení uzavřel, že danou žádost přezkoumal ve smyslu hledisek uvedených v § 37 a § 62 stavebního zákona přičemž dospěl k závěru, že uvedenou stavbou a to umístěním a provedením nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení, ani zvláštními předpisy, ani nepřiměřeně ohrožena či omezena práva a oprávněné zájmy účastníků, neboť uvedenou nástavbou a souvisejícími stavebními úpravami nedochází ke změnám vzdálenosti od hranic pozemků ani se nemění vzájemné odstupy staveb (str. 4 a násl.), nedochází k zásahu ani do způsobu stávajícího napojení přípojek objektu, dle připojeného posudku nedojde k zhoršení oslunění a osvětlení stávajících staveb, stavba řeší pouze zkvalitnění bydlení, které spočívá v rozšíření stávající jedné bytové jednotky v rodinném domě č.p. xxx o jednu obytnou místnost, pozemkem rodinného domu objektu č. xxx je pouze pozemek zastavěný samotnou stávající stavbou č. parc. xxx. Tato skutečnost stávajícího stavu byla stavebním úřadem shledána jako závažný územně technický důvod, pro který stavební úřad postupoval při posuzování návrhu na splnění požadavků týkajících se stavebních objektů rodinného bydlení, stanovených v OTTP podle čl. 2 odst. 2 OTTP. Navrhovaná nástavba, její umístění je v souladu se závaznou částí územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, plocha na kterou se stavba umísťuje je určena pro funkční využití polyfunkčního území čistě obytné, nástavba na stávajícím objektu již začleněném do rostlé urbanistické struktury nebude výškově narušovat hladinu okolní zástavby a architektonicky bude vhodně zapadat do charakteru okolní zástavby, neboť používá dobového tvarosloví a záměrně se vyhýbá prvkům moderní architektury. Vzhledem k tomu, že se jedná o jednoduchou stavbu ve smyslu § 139 b odst.5 stavebního zákona a podmínky jejího umístění

jsou vzhledem k poměrům v území jednoznačné, bylo sloučeno územní řízení se stavebním řízením a nebyly shledány důvody bránící povolení umístění a provedení uvedené stavby. Vzhledem k tomu, že vlastníci sousedních pozemků nesouhlasili s umožněním vstupu na pozemek za účelem realizace stavby, pak nezbylo stavebnímu úřadu než rozhodnout tak, jak je uvedeno ve výroku pod bodem III. Dále odůvodnění rozhodnutí obsahuje upozornění pro stavebníka a poučení o možnosti odvolání.

V odvolání proti tomuto rozhodnutí žalobkyně (podaném 22.12.2004) vznesly řadu námitek pod body 1 – 15 v nichž kromě jiného poukazovaly na zmatečnost vedeného řízení, zejména i v souvislosti s aplikací ustanovení § 135 stavebního zákona (kdy nebyly dodrženy a správně stanoveny lhůty v zahájených řízeních v souladu s právními předpisy), že součástí rozhodnutí není povolení stavebních úprav, které musí souviset s provedením nástavby uvedeného domu, nebyly povoleny demoliční práce, v projektové dokumentaci není řešeno zařízení staveniště, které se nachází tak jako objekt sám na cizím pozemku, kde stavebník musí doložit vlastnické či jiné právo k dotčenému pozemku, strpění provádění této stavby a nástavby, které jim bylo uloženo, rovněž tak strpění příjezdu a přístupu nebylo jako omezení jejich vlastnického práva řádně zdůvodněno. V podmínkách stavebního povolení se neřeší, že při realizaci bude docházet ke zvýšené prašnosti, nebylo rozhodnuto kam má být umístěn kontejner na suť a z jakých podkladů bylo vycházeno. Namítly rovněž napojení na stávající rozvody rodinného domu, úřad se řádně nezabýval otázkou, že dojde ke zvýšení spotřeby, stavební úřad se nepokusil o smírné řešení v případě aplikace ust. § 135 stavebního zákona a jednoznačně sám rozhodl ve prospěch stavebníka na základě nepodložených důkazů a jejich námítky zamítl, avšak s těmito námitkami se nevypořádal. Ačkoliv v odůvodnění rozhodnutí je uvedeno, že stavební úřad postupoval v souladu s ust. § 137 odst. 1 stavebního zákona, na jeho aplikaci mají jiný názor, neboť stavebník nedoložil vlastnické či jiné právo ke stavebnímu a územnímu řízení, a to minimálně ani k pozemku, který bude sloužit jako příjezd či přístup ke staveništi. Rovněž tak v odůvodnění rozhodnutí je dále uvedeno, že ve věci odstranění nebo přemístění vegetace bránící přístupu k domu, vyplývající z požadavku na umožnění přístupu k objektu, nebylo stavením úřadem rozhodováno, neboť tento není příslušným orgánem státní správy o tom rozhodnout a dále je učiněn i poukaz na to, že případné škody je nutné řešit občanskoprávní cestou, z toho je však zřejmé, že příjezd a přístup ke staveništi není vlastně vyřešen. V průběhu řízení vznikla tudíž občanskoprávní námitka, a tudíž v této věci nemělo být rozhodnuto, jelikož tato námitka vznikla a stavební úřad nepostupoval v souladu se zákonem. Rovněž se nezabýval ani námitkou, že nástavbou uvedeného domu dojde k porušení § 4 vyhlášky 137/1998 Sb. tj. požadavku na zachování pohody bydlení. Odkazují v tomto směru na fotodokumentaci, kterou předložili stavebnímu úřadu s tím, že dojde k narušení pohody bydlení, tento názor pak stavební úřad nijak nevyvrátil.

K odvolání se vyjádřil(mimo jiných účastníků) také stavebník, který setrval na svých stanoviscích, má za to že oprávněně požaduje provedení stavby, kterou zdokladoval stavebnímu úřadu, poukázal na znalecký posudek, který hovoří o havarijním stavu konstrukce krovu a komínových těles, tudíž provedení změny stavby je důležité i z důvodů bezpečnostních a provozních. V takovém případě zákon nejen povoluje, ale přímo ukládá povinnost předmětnou stavbu provést. Postoj vlastníků pozemku tj. žalobkyň vůči němu je šikanující, a to od roku 1995, kdy nebylo soudem vyhověno jejich žalobě o restituční navrácení domku č. p. xxx. Pokud jde o tuto nemovitost, je vypracován znalecký posudek, který konstatuje havarijní stav a vedle škody na majetku je zde i bezprostřední ohrožení zdraví a životů a za takovýchto podmínek, které ostatně zákon předpokládá, je možné i spravedlivě omezit dispoziční právo vlastníků pozemku v míře nezbytné pro odstranění havarijního stavu nemovitosti, jak se stalo napadeným rozhodnutím úřadu.

V předkládací zprávě k odvolání se odkazuje na připojenou dokumentaci, neověřenou v rámci stavebního řízení; jde o vyhotovení z listopadu 2003, v němž výkres: Návrh stavby počítá s celkovou výškou 9,4m, tedy oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení z července 2003 v tomto návrhu výše podkroví je snížena z 3,5 na 3,2m.

Žalovaný napadeným rozhodnutím ze dne 22.7.2005 změnil rozhodnutí orgánu 1. stupně tak, jak je shora uvedeno. V odůvodnění shrnul odvolací námítky, k jednotlivým námitkám se v rozhodnutí vyjádřil, přičemž pokud jde o přezkoumání napadeného rozhodnutí v plném rozsahu

poukázal na to, že provedl 7.4.2005 ústní jednání spojené se šetřením na místě samém a bylo zjištěno, že nebylo se stavbou dosud započato. V rámci odvolacího řízení u tohoto jednání doplnily odvolatelky právní rozbor JUDr. K. M. o problematice postupu dle ust. § 135 stavebního zákona v případě, že stavebník není vlastníkem pozemku pod stavbou.

K námitce zmatečnosti řízení a nesprávného postupu shrnul postup stavebního úřadu s tím, že je pravdou, že stavebník byl opakovaně vyzván k doložení podkladů a řízení bylo opakovaně přerušováno, nicméně k zahájení sloučeného územního a stavebního řízení došlo, účastníkům bylo toto zahájení oznámeno a současně bylo nařízeno ústní jednání, přičemž vlastnice pozemku na tomto jednání uplatnila námitku, aby zařízení staveniště nebylo umístěno na tomto pozemku a stavebníkovi byla proto poskytnuta další lhůta. Vzhledem k tomu, že k dohodě nedošlo, pak stavebník požádal 12.7.2004 o postup dle § 135 stavebního zákona spočívající v uložení povinnosti vlastníkům pozemku strpět provedení nezbytných stavebních úprav z tohoto pozemku, a proto bylo následně oznámeno zahájení řízení opatřením z 3.8.2004 podle tohoto ustanovení, a to stran pozemku xxx, přičemž stavebnice pak podáním z 15.11.2004 rozšířila návrh i o pozemek parc. č. xxx, Tato změna byla rovněž účastníkům oznámena, důvody pro které bylo takto postupováno byly rovněž účastníkům sděleny. V daném případě šlo u umístění a povolení nástavby domu č. xxx v k.ú. xxx za účelem zřízení obytné místnosti včetně souvisejících úprav a tyto důvody zůstaly v průběhu celého řízení resp. obou souvisejících řízení nezměněny. Bylo tak řádně oznámeno zahájení obou řízení a rovněž tak řádně vymezen předmět řízení, pokud nebyly dodrženy lhůty pro vydání rozhodnutí, tyto lhůty jsou lhůtami pořádkovými.

Námitce pod bodem 2 odvolání bylo vyhověno tím, že stavební povolení bylo doplněno, povoluje se i provedení stavebních úprav, když toto bylo rovněž předmětem řízení, jak vyplývá z projektové dokumentace i z oznámení o zahájení řízení, proto byla tato část výroku změněna. Odvolací orgán upřesnil, že ke snesení původní střechy není nutno vyžadovat zvláštní demoliční výměr k odstranění části stavby a vybudování nové je posuzováno jako změna stavby, stavební úpravy a vrcholové vaznice střechy jako nástavba. Z původního krovu tedy zůstává na místě pozednice a nově se vybudovává pouze část krovů. Vaznicová soustava je stejná jako u původního krovu, jen nové krokve mají větší sklon.

K požadavku na zařízení staveniště, poukázal odvolací orgán na doplnění podání s tím, že v daném případě vlastník stavby nemá žádný vlastní pozemek, na který by mohl po dobu nezbytně nutnou pro provádění změny stavby uložit stavební materiál a kontejner na suť. Nutnost přechodného uložení těchto materiálů je dána a umístění kontejneru a uložení stavebního materiálu na pozemku je třeba posuzovat jako realizaci stavby a je tedy možno postupovat podle uvedeného ust. § 135 odst. 1 stavebního zákona. Neztotožňuje se proto s právním názorem odvolatelek, že v daném případě takový postup není možný, neboť stavebník není vlastníkem pozemku sousedícího s pozemkem, jehož užívání bylo částečně omezeno v souvislosti s nutností provádět změnu stavby. Pojem sousední pozemek stavební zákon neupravuje a při výkladu uvedeného ustanovení zejména s přihlédnutím k účelu tohoto ustanovení, není důležité, kdo je vlastníkem pozemku pod stavbou. Pro naplnění tohoto účelu je nutné, aby byl zpřístupněn pozemek sousedící se stavbou, na níž má být změna provedena. Poukázal pak na statický posudek zpracovaný v daném řízení v dubnu 2004, z něhož vyplývá nutnost neodkladně provést opatření na stavbě spočívající především v demolici vnitřního komínového tělesa až na úroveň podlahy půdy a nová komínová tělesa vyzdít a provést nově navrženou konstrukci krovů včetně nové krytiny.

K námitce, že předmětná stavba je umístěna na cizím pozemku a jedná se tedy o tzv. neoprávněnou stavbu, uvedl, že by byl oprávněn tuto skutečnost řešit soud. V daném případě bylo však ověřeno, že se jedná, a to z hlediska stavebního zákona, o stavbu povolenou a zkolaudovanou.

Ohledně napojení nemovitosti na vodovodní a kanalizační sítě uzavřel, že návrhem v předmětném řízení nebyla vůbec dotčena vodovodní ani kanalizační síť a nemá dojít ke zvýšení počtu bytů ani obytných místností v objektu, neboť zůstává jedna bytová jednotka se dvěma obytnými místnostmi a dochází pouze ke zvětšení půdorysné plochy obytných místností. Proto nebylo nutno podle stavebního úřadu řešit nárůst spotřeby vody. Poukázal rovněž na to, že z obsahu spisu vyplývá nesouhlas obou žalobkyň s uvažovanou stavbou a uvedl, že za účelem dosažení dohody bylo sloučené územní a stavební řízení při konání ústního jednání ve věci do protokolu přerušeno a teprve poté, co nedošlo k dohodě stavebník podal návrh na postup podle ust. § 135 odst. 1 stavebního zákona.

Stran občanskoprávních námitek ve smyslu ust. § 137 stavebního zákona uzavřel, že jde o takové námitky, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám, a které kdyby se zjistilo jejich oprávnění by znemožnily uskutečnit požadované opatření nebo by umožnili jeho uskutečnění jen v podstatně jiné míře nebo formě. Stavební úřad může odkázat účastníka stavebního řízení na soud pak jen v případě, kdy účastník uplatní námitku, která přesahuje pravomoc stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy. Rozhodování o povinnosti strpět provedení změny stavby ze sousedního pozemku zákon svěřuje do pravomoci stavebního úřadu, a z tohoto důvodu, i když nedošlo k dohodě, je soudní řízení v této věci s ohledem na ust. § 7 odst. 1 občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů vyloučeno. V případě, že v souvislosti s prováděním stavby dojde k narušení sousedního pozemku, je ten v jehož prospěch stavební úřad opatření uložil povinen uvést pozemek do původního stavu popř. poskytnout náhradu. Odvolací orgán se tedy postavil na stanovisko, že stavební zákon ust. § 135 odst. 2 předpokládá, že v důsledku provádění stavby může dojít např. i k odstranění porostu a v takovém případě stanoví, že je třeba nahradit škodu, která tímto vznikla. O tomto nároku na náhradu škody je pak možno rozhodnout až pakliže taková škoda prokazatelně vznikne. Proto shledal postup stavebního úřadu správným, když odvolatelky v souvislosti s námitkami týkajícími se postupu podle § 135 odst. 1 neodkázal na soud.

K bodu 7 odvolání odkázal na platnou vyhlášku hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu (OTPP) ve znění pozdějších předpisů s tím, že vyhláška na kterou poukazují žalobkyně na území hlavního města neplatí; pokud jde o zachování pohody bydlení, odkázal na článek 4 odst. 1 této vyhlášky a čl. 2 odst. 2; stavební úřad se i těmito námitkami zabýval a to jak námitkami vzdáleností tj. jednotlivých odstupů staveb i vzdáleností od hranic pozemků i námitkou týkající se parametrů zhoršení oslunění a osvětlení domu a rozhodl o nich. Ohledně námitek stran umístění stavby odkázal na výše uvedený čl. 2 odst. 2 vyhlášky OTTP a bylo ověřeno i odvolacím orgánem, že změnou stavby č.p. xxx se nerozšiřuje půdorys stavby, tj. nemění se stávající odstupové vzdálenosti, dochází pouze k mírnému zvýšení hřebene střechy konkrétně o 0,7 m. V souvislosti se zvýšením stavby pak stavební úřad zkoumal zda bude zachována pohoda bydlení a zdravého životního prostředí s ohledem na dodržení čl. 23 odst. 2 a čl. 24 OTTP a zda nedojde ke zhoršení oslunění či osvětlení domu odvolatelek. K tomu byl doložen znalecký posudek, z něho vyplývá, že tyto požadavky jsou splněny. Proto byla tato námitka také zamítnuta. Pokud jde o ust. § 126 odst. 1 stavebního zákona poukázal odvolací orgán na to, že obligatorní podmínkou stavebního povolení je i zabezpečení plnění požadavků uplatněných dotčenými orgány státní správy, nejsou-li stanoveny zvláštním správním rozhodnutím a v tomto smyslu proto podle doložených stanovisek dotčených orgánů státní správy podmínky vydaného stavebního povolení doplnil.

K námitce do výroku pod bodem III., že nebylo řádně v tomto bodě rozhodnuto, uvedl, že na pozemku parc. č. xxx resp. jeho části bude uložen pouze po nezbytně nutnou dobu kontejner na suť a stavební materiál a do pozemku nebude nijak zasahováno, nedojde tedy v souvislosti se změnou stavby k žádným zemním pracím, a proto nebylo třeba doložit k žádosti o vydání stavebního povolení vyjádření provozovatelů veřejných telekomunikačních sítí a neveřejných telekomunikačních sítí ve smyslu tehdy platného předpisu tj. zákona o telekomunikacích. Povinnost stavebníka při provádění prací dbát na to, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby nevznikly škody vyplývá z ust. § 135 odst. 2 stavebního zákona a není nutno ji zvláště uvádět v rozhodnutí. Vlastníkům předmětných pozemků nebyla napadeným rozhodnutím uložena žádná aktivní povinnost, z tohoto důvodu odvolání žalobek nebylo shledáno v tomto směru důvodným, přičemž námitky, které byly shledány důvodnými, byly odstraněny změnou rozhodnutí.

Stanovisko JUDr. K. M., na které žalobkyně v rámci odvolacího řízení poukázaly a které je připojeno ve spise jako součást šetření konaného odvolacím orgánem 7.4.2005, se zabývá vztahem mezi ust. § 135 stavebního zákona a 137 stavebního zákona tj. především otázkou, zda bylo možno odvolatelkám nařídit strpění provedení prací v souvislosti s povolovanou stavbou z jejich pozemku. Z tohoto stanoviska pak mj. vyplývá, že jde jednoznačně o občanskoprávní záležitost, neboť podle § 135 c) občanského zákona, zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Pokud by odstranění stavby nebylo účelné přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníků pozemků pokud s tím vlastníci pozemku souhlasí. Tato stavba jako taková nemá dořešen právní vztah k pozemku na kterém stojí a nemá dořešen ani právní vztah k přístupu k této nemovitosti. Vzhledem

k těmto okolnostem jde proto o specifikum, které svými námitkami má charakter námitek občanskoprávních a z těchto důvodů proto nemůže vydávat stavební úřad stavební povolení a navíc ještě ukládat určité povinnosti ve smyslu ust. § 135 stavebního zákona.

Na základě uvedeného stavu věci Městský soud uvážil o námitkách žaloby věci takto:

První žalobní námitku soud považuje za klíčovou a důvodnou.

V daném případě bylo k žádosti stavebníka sloučeno územní řízení se stavebním řízením a na základě jeho návrhu bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby a současně povolení stavby, která spočívala v nástavbě domu č.p. xxx (ve zvýšení hřebene střechy a stavebních úpravách v podkroví a v 2.nadzemním), přičemž touto změnou mělo dojít k rozšíření obytné plochy bytové jednotky, vzhledem k novému stavebnímu uspořádání a zřízení místnosti v podkroví. Mezi případy, kdy je nutno v případě změny stavby rozhodovat současně o jejím umístění, patří případy nejen plošného rozšíření původní stavby tj. dojde-li k zastavění původního pozemku ve větším rozsahu, ale územní řízení vyžaduje i taková změna stavby, v jejímž důsledku dojde ke zvýšení stavby oproti stávajícímu stavu. Stavební úřad proto správně provedl sloučené územní a stavební řízení v dané věci, jelikož návrh stavebníka a předložená projektová dokumentace ke změně stavby skutečně vyžadovala spojení obou těchto řízení. Specifikum daného případu spočívá v tom, že stavebník, který navrhoval provést změnu své stavby č.p. xxx v k.ú. xxx je vlastníkem toliko této stavby, není však vlastníkem pozemku, na kterém jeho stavba stojí, ani žádného dalšího souvisejícího pozemku a ani v řízení neprokázal jiná práva k těmto dotčeným pozemkům.

Podle ustanovení § 38 stavebního zákona, jestliže nemá navrhovatel (stavebník) k pozemku vlastnické nebo jiné právo, lze bez souhlasu vlastníka územní rozhodnutí o umístění stavby vydat jen tehdy, jestliže je možno pro navrhovaný účel pozemek vyvlastnit, nebo má-li se navrhovatel stát vlastníkem pozemku podle zvláštního předpisu.

Podle uvedeného ustanovení tak platí, že navrhovatel (stavebník), pakliže nemá vlastnické nebo jiné právo k pozemku, které by jej opravňovalo na něm stavbu umístit, nebo nemá vlastnické ani jiné právo k pozemku, na němž již stojí jeho stavba, kterou hodlá změnit, musí doložit souhlas vlastníka pozemku k umístění stavby nebo k umístění změny takové stavby / § 139b odst. 3 písm.b) stavebního zákona/, a připojit tento souhlas vlastníka již k návrhu na zahájení územního řízení. Bez tohoto souhlasu vlastníka pozemku nelze vydat rozhodnutí o umístění stavby ani umístění změny stavby, ledaže by šlo o výjimky z tohoto výslovného ustanovení zákona plynoucí a doložené. Souhlas vlastníka pozemku v územním řízení je v takovém případě nutno vyžadovat nejen za stavu, kdy navrhovanou změnou stavby dochází k půdorysnému rozšíření původní stavby, a tedy zastavění pozemku ve větším rozsahu, ale tento souhlas vyžaduje i zvýšení původní stavby, tj. nástavba. Stojí-li stavba na cizím pozemku a stavebník nedoložil jiné právo k pozemku, které by jej opravňovalo pozemek užít k navrhovanému záměru, nelze ani na této stavbě provádět nástavbu bez souhlasu vlastníka pozemku. Nemůže totiž obstát závěr žalovaného, že nástavbou se nemění rozsah zastavěnosti pozemku (půdorysné ohraničení stavby), a proto se tato změna stavby nedotýká vlastnických práv k pozemku pod ní.

Obecně je nutno vycházet z toho, že samo zřízení stavby na cizím pozemku vyžaduje souhlas vlastníka pozemku a je-li tento souhlas dán, je dán ke konkrétnímu záměru (konkrétnímu návrhu v jím vymezeném rozsahu), tedy konkrétní stavbě, nikoli ke zřízení jakékoli stavby na jeho pozemku; souhlas vlastníka pozemku se zpravidla odrazí v uzavřené smlouvě (dohodě) mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem o pronájmu pozemku a o účelu jeho využití, tj. ke zřízení konkrétní ve smlouvě uvedené stavby. Byl-li souhlas dán k určitému vymezenému záměru, musí být vyžadován i ke každé další změně, která je změnou územního uspořádání (plošně i výškově), či změnou účelu užívání stavby.

Požadavek doložit již k návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby vlastnické nebo jiné právo k pozemku (oprávnění na něm stavbu zřídit) vyplývá jednoznačně i z vyhl. č. 132/1998 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to ustanovení § 3 odst. 1 písm.e): *u rozhodnutí o umístění stavby, o využití území a o dělení a scelování pozemků souhlas vlastníka pozemku, nemá-li navrhovatel k pozemku vlastnické nebo jiné právo a pro navrhované opatření se pozemek nedá vyvlastnit ( § 38 stavebního zákona, dále jen "zákon"), a stavební úřad je povinen doložení návrhu tímto souhlasem požadovat.*

Stejně tak, je tomu v případě stavebního řízení o povolení stavby, kdy dle ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona stavebník musí prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní. Podle § 16 odst. 2 písm.a) vyhl.č. 132/1998 Sb. k žádosti o stavební povolení se připojí doklad, jímž stavebník prokazuje, že je vlastníkem pozemku nebo stavby anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu nebo provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní. Nestačí proto, že má stavebník vlastnické právo ke stavbě, ale musí doložit i vlastnické či jiné právo k pozemku na němž stavba stojí, pakliže má stavbu na cizím pozemku tedy oprávnění stavbu či její změnu provést. (Pro úplnost soud odkazuje v tomto na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu uveřejněné pod č. 1135/2007 Sb.NSS).

Jiným právem k pozemkům nebo stavbám je podle ust. § 139 písm.f) stavebního zákona zejména právo hospodaření s majetkem státu 17c) a právo odpovídající věcnému břemeni; „jiné právo“ lze doložit i např. smlouvou o budoucí kupní smlouvě na pozemek, smlouvou o budoucí smlouvě o věcném břemeni, či smlouvou o budoucí směnné smlouvě. Je-li mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem vztah pronajímatele a nájemce, nelze bez souhlasu vlastníka pozemku tento zastavět ani provést změnu stávající stavby, jak shora uvedeno, neboť původní souhlas, vyjádřený dohodou stran, kde jsou jejich vzájemná práva a povinnosti jasně a určitě vymezeny, nepokrývá budoucí změny.

V daném případě žalobkyně v průběhu řízení jednoznačně nesouhlasily jako vlastníci pozemku č. parc. xxx, k.ú. xxx s provedením nástavby domu č.p. xxx na tomto pozemku, tedy s provedením územního i stavebního řízení stran změny této stavby na jejich pozemku.

Soud shledal proto první žalobní námitku důvodnou, neboť stavební úřad i žalovaný nevyžadovaly prokázání vlastnických či jiných práv stavebníka k pozemku, na němž má být změna stavby umístěna a povolena (dohodu s vlastníkem), a výslovný „nesouhlas“ vlastníka pozemku se změnou stavby nad rámec zákonných mezí posoudily jako „námitku“ v územním či stavebním řízení, kterou následně shledaly jako nedůvodnou. Chybějící nesouhlas vlastníka pozemku však nemohl být nahrazen ani překonán hodnocením stavebního úřadu či žalovaného a úvahou o tom, že provedením navrhované změny nedojde ke zkrácení vlastnických práv žalobkyň k pozemku původní stavbou již zastavěnému. Takový postup není v souladu s ustanovením § 38 stavebního zákona a tento postup stavebnímu úřadu nepřislúší (jde o překročení mezí stanovených zákonem státnímu úřadu ve smyslu čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR a čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod). Z hlediska vlastnických práv k pozemku je totiž rozhodné, zda jiná osoba nabude občanskoprávní titul ke zřízení stavby na pozemku ve vlastnictví jiného, neboť jde nepochybně o omezení vlastnického práva vlastníka pozemku. Rozsah omezení vlastnického práva vlastníka pozemku zřízením práva stavebníka k tomuto cizímu zákon umožňuje /až na stanovené výjimky/ v zásadě dohodou stran (v případě sporu o tomto rozsahu přísluší rozhodnout soudu pořadem práva). Rozsah, v jakém vlastník pozemku připustí omezení svého práva k pozemku zřízením stavby jiného na něm, je dán právě jejich dohodou, tím, zda stavba na pozemku je, stejně jako užívací právo stavebníka k němu řešením dočasným, omezeným dobou nájmu či účelem stavby (k čemu slouží), omezení je dáno i stavebně technickými parametry stavby (zda jde o rodinný dům, bytovou výstavbu, administrativní budovu, jednopodlažní dům či mrakodrap). Bez souhlasu vlastníka pozemku s umístěním a povolením dané změny stavby by došlo (právě v tomto rozsahu) k zřízení neoprávněné stavby na cizím pozemku.

Takovému zásahu do vlastnických práv k pozemku nastavením zákonné úpravy ve stavebním zákoně zákonodárce předešel, a zavázal proto stavební úřady k tomu, aby k umístění a povolení stavby (změny stavby) stavebník doložil vlastnické nebo jiné právo k pozemku, na němž hodlá záměr realizovat.

V daném případě nesouhlas žalobkyně, jako nesporných vlastníků pozemku pod stavbou stavebníka, tak vlastně představuje „občanskoprávní námitku v absolutní podobě“, která vyplývá z vlastnických práv k pozemku a která překračuje pravomoc stavebního úřadu, kdy její oprávněnost je nesporná a kdy tento nesouhlas dle § 38 stavebního zákona znemožňuje změnu stavby uskutečnit; takový nesouhlas vlastníka pozemku nelze považovat za občanskoprávní námitku, kterou, nedošlo-li k dohodě, by byl oprávněn stavební úřad sám posoudit. Stavební zákon díkí ustanovení § 137, upravující postup v případě „občanskoprávních a jiných námitek“ míří předně na případy, kdy je sporné samotné vlastnické či jiné právo k pozemkům nebo stavbám, kdy je např. stavba navrhována v rozporu s existující služebností nebo jiným věcným břemenem, nebo je namítáno, že zasahuje do sousedního pozemku jiného, že je nesprávně vymezena hranice mezi pozemky a pod. Vzhledem ke sporu mezi stavebníkem a žalobkyněmi stran existence jiných práv stavebníka k dotčeným pozemkům a jejich případného rozsahu (nájem pozemku pod stavbou, vydržení práva přístupu k domu a pod.) tak nutně musela být před povolením změny stavby tato práva vymezena dohodou stran, nebo rozhodnutím soudu v občanskoprávním řízení.

Závěrem posouzení této první žalobní námítky soud považuje za vhodné dodat, že v dané konkrétní věci stavebníkem navrhovanou změnu stavby považuje i soud za změnu minimální oproti stávajícímu stavu původní stavby a ze strany stavebníka nejde o požadavek natolik nepřiměřený, který by ze strany vlastníků pozemku nebylo lze respektovat a upravit tak vzájemné vztahy dohodou stran, a to zejména za situace, pakliže stavba vyžaduje opravy a údržbu v rozsahu, v jakém je možno je i nařídit (§ 86, 87 stavebního zákona), byť nařízení údržby a stavebních úprav se může týkat jen rozsahu stávajícího stavebně technického provedení stavby (a nikoli nástavby). Soud ve správním soudnictví (stejně jako stavební úřad) není nadán pravomocí (nadto při absenci rozhodných podkladů ve spise) najisto postavit, zda stavba č.p. xxx stavebníka je za stávajícího stavu stavbou neoprávněnou (ve smyslu § 135c občanského zákoníku), avšak povolenou a kolaudovanou. Ze spisu a vyjádření stran se podává, že původní stavba byla zřízena jako vedlejší stavba (oprávněně) ke stavbě hlavní právními předchůdci žalobkyně, a poté co byla převedena na stát stavebník tuto stavbu v souladu s tehdejší právní řádem nabyl a se souhlasem tehdejšího vlastníka pozemku došlo ke změně na rodinný domek, v restitučním řízení žalobkyním byly nemovitosti vyjma tohoto domu č.p. xxx vydány; obecně platí, že oprávněné osoby, jimž byly nemovitosti vydány vstoupily do práv a závazků původní povinné osoby.

Za druhé žalobkyně vyslovily rovněž nesouhlas s tím, aby uvedená změna stavby byla provedena na základě využití jejich pozemku dalšího, který dům č.p. xxx obklopuje, pro „zařízení staveniště“ k vlastní realizaci stavby (k přístupu pro techniku a složení materiálu na stavbu). Tuto námitku dovozující nesprávnou aplikaci ustanovení § 135 stavebního zákona soud nemá za důvodnou. Soud se ztotožňuje s výkladem pojmu „sousední“ pozemek učiněného žalovaným i s výkladem účelu opatření na sousedním pozemku jako institutu veřejného stavebního práva. Opatření dle § 135 odst. 1 stavebního zákona lze nařídit právě za situace, kdy k pozemku, z něhož je jediné možno realizovat stavební záměr stavebníka, nemá stavebník žádné právo (vlastník tohoto pozemku nesvolí k omezení svého práva na dobu nezbytně nutnou k provedení záměru stavebníka, tedy nedojde mezi nimi k dohodě) a zákon tak nadal stavební úřad pravomocí uložit „těm, kteří mají vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům či stavbám, aby strpěli provedení prací ze svých pozemků nebo staveb“. Tedy i za situace, kdy by jinak mezi stavebníkem a žalobkyněmi v daném případě nebylo žádných jiných sporů (stavebník by vlastnil pozemek pod svou stavbou a měl k domu přístup) bylo by možno při splnění zákonem stanovených podmínek nezbytnosti takového opatření žalobkyním povinnost strpět ze svých pozemků provedení prací nařídit. Podle soudu je rovněž nesporné, že zde je naplněn i pojem „sousední“ pozemek, neboť pozemek žalobkyně parc. č. xxx sousedí se stavbou stavebníka č.p. xxx, a pozemek č.p. xxx navazuje na pozemek žalobkyně a umožňuje spojení s komunikací. Protože

žalobkyně dle zápisu ze dne 31.5.2004 nesouhlasily ani s přechodným využitím pozemků sousedících se stavbou stavebníka k realizaci nástavby a stavebních úprav a stavebník požádal o postup podle § 135 odst. 1 stavebního zákona, bylo v pravomoci stavebního úřadu (při splnění dalších zákonných podmínek) dočasně omezit práva vlastníků sousedních pozemků rozhodnutím stavebního úřadu a ohledně postupu podle tohoto ustanovení nebylo povinností stavebního úřadu odkázat (v případě nedosažení dohody) navrhovatelku či žalobkyně na soud dle § 137 stavebního zákona.

Za třetí žalobkyně tvrdí, že stavební úřad postupoval v rozporu s ustanovením § 137 stavebního zákona, neboť v průběhu řízení podaly občanskoprávní námitky, stavební úřad se o dohodu pokusil až poté, co byl na nesprávný postup upozorněn, avšak nepostupoval podle § 137 odst. 2 stavebního zákona a neodkázal navrhovatelku na soud, a tedy si nemohl učinit úsudek sám dle odst. 3 cit. ustanovení, když lhůtu k předložení důkazu o tom, že soudu byl takový návrh podán, ani nestanovil.

Soud předně musí poukázat na to, že žalobkyně samy ani v žalobě nekonkretizují, které námitky mají za námitky občanskoprávní ve smyslu ust. § 137 stavebního zákona, u nichž měl být postup dle § 137 stavebního zákona zvolen, a že jak ze shora uvedeného výpisu skutečností ze správního spisu vyplývá, v průběhu řízení nerozlišovaly námitky občanskoprávní od námitek sousedských (veřejného práva sousedského, jak je označuje judikatura) a že v mnohém jimi vznesené výhrady by bylo lze podle kontextu v jakém byly učiněny možno mít i toliko za námitky proti úplnosti skutkových zjištění (vyjádření z 23.6.2003 dané stavebníku k „neúplnému“ návrhu, námitky podané 28.5.2004, námitky z 11.8.2004 a z 8.10.2004). Uvedené však nemůže jít účastníku řízení k tíži a správní úřad je povinen se v úplnosti vypořádat se všemi námitkami. Je však nesporné, že právě poukaz žalobkyň v podání doručeném stavebnímu úřadu 26.11.2004, kde na povinnost stavebního úřadu pokusit se nejprve o smírné řešení poukazovaly právě v kontextu s aplikací ustanovení § 135 stavebního zákona, a rovněž tak bod č. 9 a zčásti č. 11 jejich odvolání proti rozhodnutí I. stupně, vedl k tomu, že se oba správní úřady touto námitkou zabývaly toliko ve vztahu k aplikaci ustanovení § 135 stavebního zákona, kdy však tato námitka, jak byla vznesena, nemohla obstát, jak shora uvedeno.

Soud této žalobní námitce tak přisvědčil potud, že kromě spojitosti s ust. § 135 stavebního zákona byla tato námitka obecně vznášena i stran vlastnických práv k dotčeným pozemkům žalobkyň vůbec s tím, že stavebník neprokázal žádné právo k pozemkům, a v tomto směru tedy měla vést stavební úřad k závěrům vysloveným shora stran ustanovení § 38 stavebního zákona.

Soud dále přisvědčil oprávněnosti námitek, a to i proti postupu a vedení řízení, zejména stran zjištění skutečného stavu věci potud (jak i v odvolání žalobkyně poukazovaly, bod 12,15), že opatření na sousedním pozemku bylo možno žalobkyním uložit, avšak toliko na základě dostatečně zjištěného stavu věci stran porostů na k tomu účelu vymezené části jejich pozemku č.parc. xxx. Ačkoliv se dle protokolu ze dne 31.5.2004 kácení zeleně nepředpokládá, naopak podle předloženého harmonogramu prací v bodě 5 požadavků na „zařízení staveniště“ bylo uvedeno, že vzrostlá vegetace brání přístup k objektu bude odstraněna nebo přemístěna na nové stanoviště „na náklady vlastníka pozemku“. V projektové dokumentaci, ani v jiném podkladu pro rozhodnutí není vyznačen prostor následně vymezený výrokem pod bodem III. rozhodnutí stavebního úřadu a určený tak k využití pro realizaci stavby, ani z fotodokumentace (která navíc obsahuje další jednoduché stavby) není jednoznačné, zda a v jakém rozsahu případná realizace záměru se dotkne stávajících porostů či další vegetace na dotčené části pozemku. V tomto rozsahu soud shledal, že rozhodnutí nevychází z dostatečných podkladů ve spise. Podle názoru soudu před nařízením opatření dle § 135 stavebního zákona musí být najisto postaveno, zda k realizaci záměru určená část pozemku umožňuje fakticky k tomuto účelu pozemek využít a nemůže obstát závěr stavebního úřadu, že o případném odstranění porostů je příslušný rozhodnout jiný správní orgán. Pakliže na vymezené části pozemku je vzrostlá zeleň, bez jejíhož odstranění nelze takový pozemek využít k „zařízení staveniště“ či přístupu stavební techniky a pod., je nutné, aby rozhodnutí o přípustnosti odstranění těchto porostů předcházelo vlastnímu nařízení opatření na sousedním pozemku dle § 135 stavebního

zákona, neboť v případě negativního rozhodnutí (nepřípustnosti odstranění porostů) by bylo nutno vymezit k tomuto účelu jinou část pozemku, či jiný pozemek vůbec.

Rovněž, na základě shora předestřené stavu věci, soud dále dospěl k závěru, že podkladům ve spise neodpovídá a rozhodnutí činí nepřezkoumatelným ve smyslu ust. § 76 odst. 1 písm.a), b) s.ř.s., i rozpor, kdy výrok rozhodnutí stavebního úřadu v podmínce č. 2 udává, že nástavba bude spočívat ve zvýšení hřebene střechy o 0,7m, celková nejvyšší úroveň hřebene střechy bude 9,4m vztaženo k úrovni 1. nadzemního podlaží, přitom však tímto rozhodnutím ze dne 30.11.2004 ověřená projektová dokumentace založená ve spise (dokumentace z 07/2003) počítá s nejvyšší výškou hřebene 9,7m od téže úrovně (tedy zvýšením o 1m). Oproti tomu projektová dokumentace neověřená (z listopadu 2003), připojená k předkládací zprávě k odvolání, která však současně byla i podkladem pro zpracování znaleckého posudku č. 52 (vyhotoveného stran parametrů oslunění a osvětlení domu žalobkyň č.p. xxx) uvádí údaj 9,4m, koresponduje tedy s vydaným rozhodnutím. Uvedený rozpor způsobuje zmatečnost a je nutno jej odstranit.

V jeho důsledku však následně nemůže požadavku zákonnosti bez dalšího obstát ani závěr stavebního úřadu, potažmo žalovaného, o splnění parametrů oslunění a osvětlení domu žalobkyň č.p. xxx (a zamítnutí jejich námítky v tomto směru), když tento závěr vychází z předmětného znaleckého posudku č. 52, který se však opírá o jinou, než ve stavebním řízení ověřenou projektovou dokumentaci a výpočet tak vychází z jiných parametrů zvýšení původní stavby č.p. xxx provedenou nástavbou. Námitka v tomto směru vznesená žalobkyněmi je námitkou tzv. „veřejného práva sousedského“ a přísluší o ní rozhodnout stavebnímu úřadu.

Na druhou stranu soud neshledal v rozporu se zákonem zamítnutí námítky žalobkyň stran napojení domu stavebníka č.p. xxx na přípojky (vody a kanalizace) vedoucí přes jejich nemovitosti. Stavební úřad potažmo žalovaný zde správně dospěli k závěru, že ač jde o občanskoprávní námítky, i kdyby se ukázalo jejich oprávnění, nebránily by tyto samy o sobě vydání rozhodnutí o umístění a povolení dané změny stavby, neboť je nesporné, že navrhovaná změna stavby se nijak stávajícího napojení nedotýká a do něho nezasahuje; existující stav ohledně tohoto napojení domu stavebníka č.p. xxx přes nemovitosti ve vlastnictví žalobkyň tak není nijak navrženým záměrem stavebníka dotčen a vybočuje z předmětu vedeného stavebního řízení.

Soud dále neshledal napadené rozhodnutí v rozporu se zákonem, resp. takové vady napadeného rozhodnutí, k nimž by musel přihlédnout z moci úřední, a to ohledně v průběhu řízení vznesené námítky žalobkyň dodržení vzájemných vzdáleností staveb, či vzdálenosti od hranic pozemku, ani námítky stran respektování požadavků na pohodu bydlení či obecně souladu s požadavky OTPP a územním plánem hl.m. Prahy. Žalobkyně ani v žalobě konkrétně nevytkly, v jakém rozsahu se závěry v rozhodnutí žalovaného v tomto směru nesouhlasí.

Soud ze všech uvedených důvodů podle ustanovení § 78 odst. 1 s.ř.s. rozhodnutí žalovaného zrušil pro nezákonnost a vady řízení a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V tomto řízení je správní orgán vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku.

Soud rozhodl o žalobě rozsudkem bez jednání při splnění podmínek ust. § 51 s.ř.s., když nadto k takovému postupu by byl oprávněn i dle ust. § 76 s.ř.s.

Výrok o nákladech řízení se opírá o ust. § 60 odst. 1 s.ř.s.; žalobkyně byly ve věci úspěšné, a proto jim soud přiznal náhradu nákladů řízení, která v daném případě sestává ze zaplaceného soudního poplatku každého z poplatníků za návrh.

Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení dle § 60 odst. 5 s.ř.s., neboť jí v souvislosti s tímto řízením soud žádné povinnosti neuložil.

#### **P o u č e n í :**

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost za podmínek stanovených v ustanovení § 102 a následujících s.ř.s. u Městského soudu v Praze, a to ve

lhůtě 2 týdnů po doručení tohoto rozsudku. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje vysokoškolské vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie (§ 105 odst. 2 s.ř.s.).

V Praze dne 27. června 2007

Mgr. Jana Brothánková v.r.  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
I.V.

