



Advokátní kancelář
Hypr & Knitl a partneři

Mgr. Tomáš Hypr, advokát
IČ: 281 961 302, DIČ CZ57018674
tel.: 281 961 302
e-mail: hypr@volave.cz
IČ: 281 961 281, DIČ CZ560420049
pro domo ování
Staroujezdská 70, 190 16 Praha 9

Mgr. Michal Knitl, advokát
IČ: 281 971 119, DIČ CZ57018674
tel.: 281 971 119
e-mail: knitl@volave.cz
IČ: 281 971 173, DIČ CZ57018674
pro domo ování
Staroujezdská 70, 190 16 Praha 9

Magistrát hl. m. Prahy
odbor stavební
Jungmanova 29
110 00 Praha 1

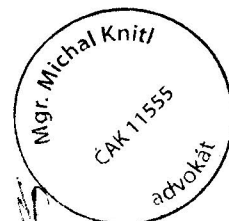
prostřednictvím

Městská část Praha 5
Úřad městské části Praha 5
Odbor stavební úřad
nám. 14. října 1381/4
150 22 Praha 5

k č. j. OSU. HL. 426 - 32944/2011 - Hav - R

účastník/ odvolatel : **Marta Látalová, nar. 16. 6. 1925,**
trvale pobytem: V Bokách I 411/15, 152 00 Praha 5

zastoupen zmocněncem : **Mgr. Michalem Knitlem, advokátem, IČ 714 64 174,**
sídlem: Staroujezdská 70, 190 16 Praha 9



**Odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5, Odboru stavební
úřad, ze dne 15. 7. 2011,
č. j. OSU. HL. 426 - 32944/2011 - Hav - R.**

šestkrátě

Správní poplatek: bez poplatku

Přílohy: plná moc zmocněnce

Rozhodnutím Odboru stavební úřad, Úřadu městské části Praha 5, pod shora uvedeným č. j. OSU. Hl. 426 – 32944/2011 – Hav – R bylo v rámci spojeného územního a stavebního řízení rozhodnuto o umístění stavby, jakož i o vydání stavebního povolení, to vše pro realizaci záměru – „Rekonstrukce a dostavba domu č. p. 426“ ul. V Bokách I, na poz. č. parc. 370, 371 a 1669/1, k. ú. Hlubočepy, Praha 5.

Tímto odvoláním se napadají všechny výroky shora uvedeného rozhodnutí, a to v plném rozsahu a následujícím odůvodněním:

Umístění stavby nesplňuje požadavky vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy / dále jen „Vyhláška“ / na vzájemné odstupy staveb:

- Stavba je umístěna přímo na vlastnické hranici pozemků st. 373 a č. parc. 374, které jsou v rozhodujícím rozsahu – spoluvlastnický podíl odvolatelky vzhledem k celku činí 62/80 - ve vlastnictví odvolatelky. Dle odůvodnění stavebního úřadu nepodléhá takové umístění výjimce, neboť se v tomto případě uplatní čl. 8 odst. 6 Vyhlášky, podle něhož „V územích, kde je nutno stavbu přizpůsobit charakteru okolní zástavby, je možné uplatnit urbanistická hlediska a umístit rodinný dům, drobné stavby a garáže na pozemku rodinného domu až na hranici pozemku“. Stavební úřad řeší taktéž odstupovou vzdálenost samostatně u objektu umísťovaného rodinného domu a garáže, aniž by zohlednil skutečnost, že se nejedná o samostatné objekty, nýbrž o objekt jediný – dle projektové dokumentace záměru je objekt garáží zčásti přímo integrován do 1. PP a v části zbylých dvou parkovacích míst sice vystupuje z půdorysu rodinného domu, nicméně je jeho integrální součástí, stavebně i vnitřně uživatelsky propojenou s rodinným domem. Prostor nad částí garáže, umísťované přímo na vlastnickou hranici, je projektovou dokumentací řešen navíc jako terasa, tedy dle čl. 8 odst. 9 Vyhlášky předsazená část stavby, která je tímto umístěna taktéž přímo na vlastnické hranici. Stanovené odstupové vzdálenosti 3 m, resp. 1.5 m tak nesplňují ani rodinný dům, ani garáž, a to jak z hlediska jejich posuzování jako samostatných objektů, oba objekty jsou de facto situovány na samotné vlastnické hranici, tak tím méně z hlediska jejich posuzování jako pouze jediného objektu rodinného domu s integrovanou součástí v podobě garáže. Ustanovení čl. 8 odst. 6 Vyhlášky je svou povahou samo o sobě výjimkou z obecných požadavků na umísťování staveb, proto i jeho aplikace nezavazuje stavební úřad povinnosti se řádně co do důvodnosti a argumentace s využitím takového postupu v rámci rozhodnutí vypořádat. Tuto povinnost nemá odvolatelka ze strany stavebního úřadu za splněnou, pokud odůvodnění postupu spočívá pouze na číslovaném odkazu na příslušné ustanovení Vyhlášky, aniž by požadovaná urbanistická hlediska byla dále rozvedena. Umístění předmětných garáží je polemického charakteru i co se týče odstupu vjezdu a přilehlé komunikace, kdy stavební úřad opět uzavřel tuto otázku tak, že se v daném případě jedná o dostavbu do proluky a není třeba tudíž žádat o příslušnou výjimku ze stanovených odstupových limitů. Ve smyslu čl. 3 Vyhlášky je proluka charakterizována jako: „nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění“. Posouzení situace bez požadavku na udělení výjimky je opřeno o velmi

extenzivně pojatý výklad příslušného ustanovení Vyhlášky, neboť za proluku lze stěží považovat pozemky, které jsou již k datu zahájení spojeného řízení zastavěny původní výstavbou.

Stavební úřad se nedostatečně/ nesprávně vypořádal se všemi skutečnostmi:

- Realizace záměru na základě schválené projektové dokumentace, stejně tak stávající stavební postupy, se neobejdou bez zásahu do okolních pozemků, a to jak z hlediska přímého zásahu do těchto pozemků (konkrétně st. 373 a č. parc. 374, k. ú. Hlubočepy), tak z hlediska nutnosti přístupu na specifikované pozemky. Sám žadatel/stavebník uvádí ve své Žádosti o stavební povolení ze dne 11. 5. 2011, Část A., bod XIV., že k realizaci záměru je nutné provést zábor sousedního pozemku č. parc. 374. Dále mylně a předčasně uvádí, že stran záboru je mezi vlastníkem dotčeného pozemku a jím uzavřena dohoda. Na ústním jednání konaném dne 30. 6. 2011 bylo stavebním úřadem zjištěno, že žádné takové dohody mezi stavebníkem a vlastníkem dotčeného pozemku není. Vlastníci pozemků st. 373 a č. parc. 374 se explicitně vyjádřili v tom smyslu, že cit. **„nepovolujeme zásah na náš pozemek“**. Uvedená námitka/připomínka byla následně na naléhání stavebníka i protokolující úřednice pozměněna tím způsobem, že **„podmínkou souhlasu mezi oběma stranami bude sepsání smlouvy o záboru pozemku č. p. 374“**. Ačkoli si tedy stavební úřad je vědom skutečnosti, že při realizaci záměru dojde bezpochyby k zásahu do okolního pozemku – č. parc. 374, vymezil, resp. konstatoval v rámci stanovení podmínek pro provedení stavby, že k takovému zásahu nedojde a v rámci rozhodnutí o vznesených námitkách se již s přeformulovanou námitkou o podmínění souhlasu smlouvou o záboru vypořádal tak, že o těchto občanskoprávních záležitostech není kompetentní rozhodovat. Stavebník bude muset zasáhnout do vedlejšího pozemku zcela nevyhnutelně z následujících důvodů:
- stavba garáže počítá s vyhloubením základové jámy vedené po vlastnické hranici v délce cca více jak 12 m, z této délky pak menší část pod stěnou/základy sousedící garáže na st. 373, větší část pak po nezastavěné vlastnické hranici mezi č. parc. 371 a č. parc. 374;
 - půdní terén předmětných pozemků směrem od plánovaného vjezdu směrem dále po vlastnické hranici nezanedbatelně stoupá (sklon cca 25°), větší část projektované garáže je v celé své výšce již zcela zapuštěna do svahu. Jen příprava stavební jámy vyžaduje odstranění značného množství zeminy, čímž dojde k obnažení sousedního pozemku č. parc. 374 a st. 373 s vystavěnou garáží. Záměr počítá přitom s ukládáním základových pasů ještě k tomu 1 m pod úroveň takto upraveného terénu;
 - má-li být stavba garáže umístěna přímo na vlastnické hranici, není možné vybudovat základy této stavby, ani k této vlastnické hranici přilehlou stěnu bez toho, že by současně nebyla odstraněna zemina po celé délce plánované garáže a pozemku č. parc. 374. Odstranění zeminy z pozemku č.

parc. 374 je nezbytné už jen pro zajištění narušeného svahu proti sesuvu, dále pro instalaci bednění základů, pro provedení horizontální a vertikální izolace obvodového zdiva a základů proti vlhkosti, pro provedení povrchové úpravy zdiva.

Lze tedy uzavřít takto, stavebník deklaroval stavebnímu úřadu záměr zasáhnout do sousedního pozemku, stejně tak deklaroval, že ohledně záboru sousedního pozemku uzavřel s jeho vlastníkem dohodu. Žádnou takovou dohodu však ke dni vydání napadaného rozhodnutí neuzavřel, zároveň ani ve smyslu zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, nepožádal o opatření na sousedním pozemku. Vydané stavební povolení stanoví podmínku, že do okolních pozemků nebude zasaženo, a to přestože bez takového zásahu nelze záměr dle projektové dokumentace a za stavebním úřadem vymezených podmínek vůbec realizovat. Stavební úřad se též v souvislosti s odstraněním staré garáže na č. parc. 371 (odstranění není v rozhodnutí nikde zmiňováno) a novou výstavbou nezabývá statickým ohrožením sousední garáže na st. 373. Oba objekty jsou stavebně navázány, odstraněním garáže na č. parc. 371, přípravou stavební jámy a vyhloubením základové jámy na vlastnické hranici bude objekt garáže na st. 373 po celé délce své levé obvodové stěny obnažen až pod úroveň svých základů, z čehož plyne důvodná obava z jeho statického narušení. Stavební úřad v této souvislosti stavebníkovi nestanoví žádné konkrétní podmínky, které by toto důvodné statické ohrožení stavby eliminovaly.

Vady předchozího řízení:

- K náležitostem územního řízení bezesporu patří i konání řádného ústního jednání dle § 87 stavebního zákona. Konání ústního jednání má být účastníkům oznámeno nejméně 15 dnů předem. Účastníkům zahrnutým na základě § 85 odst. 2 stavebního zákona se konání ústního jednání oznamuje veřejnou vyhláškou. Dle protokolu o ústním jednání ze dne 30. 6. 2011 bylo toto oznámení vyvěšeno na úřední desce dne 31. 5. 2011 a sňato dne 15. 6. 2011. Jelikož se den vyvěšení do zákonné 15-ti denní doby, po kterou má být písemnost vyvěšena dle § 25 odst. 2 a 3 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, nezapočítává, dnem oznámení/doručení a účinky doručení oznámení měly nastat dne 15. 6. 2011. Pokud se tedy oznamuje výše specifikovaným účastníkům nejméně 15 dnů předem, mohlo se ústní jednání konat nejdříve 1. 7. 2011. Viz rozhodnutí NSS ČR ze dne 9. prosince 2009, č. j. 1 As 86/2009 – 47, o počítání lhůt podle stavebního zákona. Oznámení o konání ústního jednání nebylo výše specifikovaným účastníkům řádně doručeno, dne 15. 6. 2011 bylo z úřední desky sňato, ačkoli právě tímto dnem měly nastat účinky doručení a z povahy věci mohlo být nejdříve sňato až příštího dne. Účastníci byli současně o nařízení ústního jednání informováni pouze se 14-ti denním předstihem. V obou případech se přitom jedná o vady řízení, které zkrátily

tyto účastníky na jejich právech, vada spočívající v nedostatečném počtu dní zákonného vyvěšení písemnosti je svou povahou neodstranitelná.

- Zkrácením účastníků na svých právech je poznamenáno i samotné ústní jednání, kdy řádně vznesená námitka/připomínka odvolatelky o tom, že spolu s ostatními spoluvlastníky pozemku č. parc. 374 nepovolují zásah do tohoto pozemku, byla následně přeškrtnuta a nahrazena formulací procesně méně zatěžující stavebníka a ex officio stavební úřad (*popsáno již výše, s. 2 tohoto odvolání*).

Procesní vady písemného vyhotovení rozhodnutí:

- Spojení územního a stavebního řízení dle § 78 stavebního zákona má z hlediska procesního pouze ten důsledek, že se obě řízení vedou současně. Neznamená to ovšem, že by tento fakt zbavoval stavební úřad povinnosti meritorního přezkumu podkladů a podmínek každého řízení zvlášť, stejně tak dostát formálním náležitostem každého rozhodnutí tak, jako by byla vydávána v samostatných řízeních. *Při sloučení územního řízení se stavebním řízením nelze připustit, aby ve výsledném stavebním povolení bylo umístění stavby na stavebním pozemku věnováno méně pozornosti, než by tomu bylo v případě, kdyby byla obě tato řízení vedena samostatně. Proto musí být ve stavebním povolení ohledně umístění stavby stanoveny rovněž podmínky, jež svým obsahem patří do rozhodnutí o umístění stavby, tedy musí být jimi určeno i polohové umístění stavby a její odstupy od hranic pozemku a od sousedních staveb. Nestačí tu pouhý odkaz na projektovou dokumentaci stavby. Přitom si je nutno uvědomit, že pokud by stavebníkem připojená dokumentace stavby k žádosti o stavební povolení nebyla v souladu s podmínkami pro její umístění, nebylo by možno stavební povolení vydat. Nelze totiž na jedné straně po stavebníkovi vyžadovat, aby prováděl stavbu podle dokumentace ověřené stavebním úřadem (zastavovacího plánu), byla-li by taková dokumentace na druhé straně v rozporu s podmínkami pro umístění stavby obsaženými ve výroku stavebního povolení. Pokud by stavební povolení takového rozporné podmínky obsahovalo, nesplňovalo by základní zákonné požadavky kladené na individuální správní akty co do jejich určitosti a konkrétnosti. – rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, č. j. 31 Ca 142/99 – 31. Právě uvedené pochybení postihuje i odvoláním napadané rozhodnutí. K základním nezbytným náležitostem spojeného řízení patří s poukazem na shora uvedené i to, že obě rozhodnutí mají po formální stránce všechny své náležitosti, konkrétně oddělené výrokové části, oddělená rozhodnutí o námitkách účastníků územního řízení a stavebního řízení, jakož i poučení o odvolání proti jednotlivým výrokům/rozhodnutím, tj. ke každému zvlášť. Napadané rozhodnutí vyhovuje po této stránce pouze stran oddělených výroků, v ostatních náležitostech nesplňuje základní požadavky na obsah rozhodnutí – společné odůvodnění je v zásadě přípustné pro obě rozhodnutí, nicméně mělo by být z jeho obsahu patrné, ke kterému rozhodnutí co přináleží; námitky jsou řešeny bez bližšího zdůvodnění pouze v rámci stavebního řízení; poučení o odvolání je pojato společně a zmiňuje bez další konkretizace pouze jedno rozhodnutí, ačkoli odvolací lhůty běží u každého ze zahrnutých rozhodnutí jiným způsobem. Napadaná rozhodnutí tak v neposlední řadě nesplňují základní náležitosti obsahu správního aktu.*

S ohledem na výše uvedené odvolatelka navrhuje, aby Magistrát hl. m. Prahy, odbor stavební, vydal následující

r o z h o d n u t í :

dle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu se územní rozhodnutí a stavební povolení, vydaná dne 15. 7. 2011 ve spojeném řízení Úřadem městské části Praha 5, Odborem stavební úřad, pod č. j. OSÚ. Hl. 426 - 32944/2011 - Hav - R, v celém rozsahu zrušují a věc se vrací jmenovanému orgánu k novému projednání.

V Praze dne 9. 8. 2011

V právním zastoupení **Marty L á t a l o v é**
Mgr. Michal K n i t l
advokát