

KLAUZURNÍ PRÁCE 1/2023

21.4.2023

Pan Alois je jediným vlastníkem pozemku v obci O. (obec nacházející se v kraji K.), na kterém chce postavit pro svoji velkou rodinu stavbu rodinného domu o celkové ploše 125 m² s jedním podzemním podlažím (hloubka 2 m) a se třemi nadzemními podlažními (pozemek se nachází v zastavěném území). Obrátil se proto na příslušný stavební úřad – Městský úřad města M. (obecní úřad obce s rozšířenou působností), kterému dne 10.10.2022 doručil oznámení záměru umístit na pozemku ve svém vlastnictví stavbu pro bydlení. Poměry v území se umístěním stavebního záměru podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Oznámení záměru bylo úplné, obsahovalo všechny zákonem stanovené obecné náležitosti a požadované přílohy, včetně souhlasů sousedů pana Aloise, a to souhlasu paní Alžběty, která sousedí s pozemkem pana Aloise z jižní strany, a souhlasu paní Anežky, která sousedí s pozemkem pana Aloise ze západní strany (ze severní strany a z východní strany pozemek pana Aloise přiléhá k místní komunikaci). Oba souhlasy s navrhovaným záměrem byly vyznačeny na situačním výkresu.

Stavební úřad města M. rozhodl dne 20.10.2022 usnesením o provedení územního řízení. Předmětné usnesení bylo dne 21.10.2022 vypraveno k doručení a panu Aloisovi bylo doručeno dne 25.10.2022. Následně stavební úřad provedl územní řízení, v rámci kterého žádný z účastníků neuplatnil žádné námítky. Po provedeném územním řízení stavební úřad v souladu s § 92 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, schválil územním rozhodnutím vydaným dne 11.11.2022 navržený záměr pana Aloise. Všem účastníkům řízení bylo územní rozhodnutí doručeno shodně v úterý dne 15.11.2022. Územní rozhodnutí obsahovalo výrokovou část, odůvodnění a řádné poučení o opravném prostředku podle správního řádu.

Sousedka pana Aloise, paní Anežka, byla po prostudování územního rozhodnutí rozhořčena, když teprve nyní si uvědomila, k čemu vlastně udělila panu Aloisovi souhlas. Rozhodla se ale, že to tak nenechá, protože dle svých slov „*takové monstrum*“ vedle svého pozemku nechce a s něčím takovým by, „*kdyby se nespletla*“, rozhodně nesouhlasila. Na internetu se paní Anežka dočetla, že je proti územnímu rozhodnutí možné podat správní žalobu, což tak paní Anežka následně učinila, když dne 28.11.2022 podala proti územnímu rozhodnutí žalobu k místně příslušnému krajskému soudu.

Pan Alois v mezidobí zjišťoval, co ještě musí udělat pro to, aby mohla být stavba provedena. Známa pana Aloise, která mu pomáhala vypracovat oznámení o stavebním záměru, však byla nemocná, a tak se pan Alois obrátil na svoji matku, která na stavebním úřadě kdysi pracovala. Ta svému synovi sdělila, že pokud má vydané územní rozhodnutí pro stavbu pro bydlení (toto již dokonce nabylo právní moci), nic dalšího už od stavebního úřadu nepotřebuje a může tedy zahájit stavební práce.

S ohledem na příznivé počasí zahájil pan Alois v prosinci 2022 na svém pozemku stavební práce, když začal provádět stavební záměr schválený územním rozhodnutím. V provádění stavebních prací pokračoval pan Alois až do března 2023, kdy se na místo po dlouhé

zahraniční dovolené dostavila sousedka, paní Anežka. Ta ihned zděšeně volala na stavební úřad, kde se dotazovala, jak je možné, že pan Alois staví, když proti územnímu rozhodnutí podala žalobu.

Otázky:

- 1/ Postupoval stavební úřad v souladu se zákonem, když rozhodl o provedení územního řízení? Zákonnost, příp. nezákonnost jeho postupu odůvodněte.
- 2/ Kdo kromě v zadání uvedených fyzických osob byl v daném případě účastníkem územního řízení? Uveďte z jakého důvodu, příp. z jakých důvodů?
- 3/ Kdy bylo zahájeno (kterým dnem) územní řízení a proč?
- 4/ Jak by měl soud o žalobě podané paní Anežkou rozhodnout?
- 5/ Jakým způsobem se mohla paní Anežka bránit proti územnímu rozhodnutí Městského úřadu M. ze dne 11.11.2022? Do kdy nejpozději tak mohla učinit (uveďte datum)?
- 6/ Jaký správní akt stavebního úřadu umožní provést stavební záměr, který byl schválen územním rozhodnutím dle zadání?
- 7/ Dopustil se pan Alois zahájením stavebních prací a prováděním stavebního záměru nějakého protiprávního jednání? Jestliže ano, jaké správní tresty mu mohou být uloženy?

U odpovědí vázaných na aplikaci právního předpisu je třeba použít přesné citace (předpis, paragraf, odstavec, písmeno ...).

VZOROVÉ ŘEŠENÍ

Ad 1/ Stavební úřad *postupoval* v souladu s ustanovením **§ 96 odst. 5 StavZ**, neboť stavební záměr pana Aloise nesplňoval požadavky dle § 96 odst. 2 StavZ. Stavební záměr měl vyšší počet nadzemních podlaží, než zákon předpokládá v případech, kdy postačuje vydání územního souhlasu – viz **§ 96 odst. 2 písm. b) a § 104 odst. 1 písm. a) StavZ**. Umístění takové stavby proto vyžaduje územní rozhodnutí. **odkazu na § 104 ...**

Ad 2/ Účastníkem územního řízení je i *obec O.* (**§ 85 odst. 1 písm. b) a odst. 2 písm. b) StavZ** .

Ad 3/ Územní řízení bylo zahájeno *dne 25.10.2022*, neboť toto je zahájeno právní mocí usnesení o provedení územního řízení (**§ 96 odst. 5 StavZ ve spojení s § 73 odst. 1 SpŘ**).– **1 bod**, posouzení, kdy nabývá právní moci s odkazem na § 73 odst. 1 SpŘ – **1 bod**

Ad 4/ Krajský soud by měl žalobu paní Anežky usnesením *odmítnout* dle **§ 46 odst. 1 písm. d) SŘS**, neboť žaloba je dle **§ 68 písm. a) SŘS** nepřipustná, protože nebyly vyčerpány řádné opravné prostředky.

Ad 5/ Paní Anežka mohla podat *odvolání* dle **§ 81 SpŘ**. Odvolání mohla podat ve lhůtě 15 dnů od doručení, tj. nejpozději *do 30.11.2022* (**§ 83 odst. 1 SpŘ**).. **1 SpŘ – 1 bod**

Ad 6/ *Stavební povolení* dle **§ 108 odst. 1** (v daném případě nepostačuje ohlášení stavebnímu úřadu, neboť se jedná o stavbu, kterou nelze podřadit pod **§ 104 odst. 1 písm. a) StavZ**).st. 1 StavZ ve spojení s § 104 odst. 1 písm. a) – **2 body** (viz též 1. otázka)

Ad 7/ Pan Alois se dopustil *přestupku* dle **§ 178 odst. 2 písm. e) StavZ**, neboť v rozporu s § 108 provedl stavbu bez stavebního povolení nebo společného povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora. Za tento přestupek mu může být uložena *pokuta* do výše 1.000.000 Kč (**§ 178 odst. 3 písm. b) StavZ**), nebo *napomenutí* dle **§ 45 ZoPŘ**.