

Dotaz:

Krajský úřad, odbor stavební úřad, shledal nezákonnost při vydání Společného souhlasu Stavebního úřadu Toužim pod č. j. 1544/21/BHo a můj podnět byl shledán jako důvodným.

Krajský úřad rozhodl dne 22. 10. 2021 v této věci o zrušení společného souhlasu (KK/857/SÚ/21-4) Dne 10. 2. 2022 jsem od vás (č. j. MMR 6074/2022-31) – viz níže - obdržel e-mailem informaci, že v odvolacím řízení nebylo dosud ministerstvem v této věci rozhodnuto.

Ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím Vás žádám o poskytnutí níže uvedených informací (dokumentů):

1. Rozhodnutí o tomto odvolání (odvolání pana ing. H.) včetně odůvodnění.
2. Všechny dokumenty týkající se tohoto rozhodnutí
3. Vyjádření MMR k e-mailu, který jsem mu zaslal v neděli 13. 2. 2022 ve 23:18, a ve kterém jsem ho informoval o tom, jak probíhalo jednání zastupitelstva města Toužim dne 10. 2. 2022, kde pan H. v dalším střetu zájmů hlasoval sám pro sebe a tím mu byla schválena změna ÚP (viz také odkaz níže) [https://www.touzim.cz/e\\_download.php?file=data/editor/85cs\\_1.pdf&original=Zastupitelstvo%201-22.pdf](https://www.touzim.cz/e_download.php?file=data/editor/85cs_1.pdf&original=Zastupitelstvo%201-22.pdf)

Odpověď:

K Vašemu požadavku Vám na základě sdělení odboru územně a stavebně správního sdělujeme:

k bodu 1.

Požadovaný dokument, Rozhodnutí odboru 83 pod č. j. MMR-7369/2022-83 ze dne 28. 03. 2022, ve věci odvolání Ing. J. H., Dis., proti rozhodnutí Krajského úřadu Karlovarského kraje (KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22. 10. 2021) zasíláme v příloze.

k bodu 2.

Podklady, ze kterých vycházelo ministerstvo (konkrétně odbor územně a stavebně správní) při svém rozhodování ve věci odvolání Ing. J. H., Dis., jsou uvedeny v rozhodnutí č. j. MMR-7369/2022-83 ze dne 28. 03. 2022.

k bodu 3.

Na základě sdělení odboru územně a stavebně správního uvádíme, že předmětný e-mail obsahoval informaci z jednání zastupitelstva města Toužim, kterou jste zaslal dne 13. 02. 2022 ministerstvu jako reakci na „Doplnění odvolání pana Ing. J. H., Dis.“, která byla poskytnuta ministerstvem v souvislosti s Vaší žádostí o informaci podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Jednalo se o elektronickou písemnost odeslanou z e-mailové adresy..., bez zaručeného elektronického podpisu, která neměla náležitosti podání dle správního řádu, proto byla založena bez dalšího.



**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**  
Staroměstské nám. 6  
110 15 Praha 1

**Adresáti: dle rozdělovníku**

V Praze dne 28. března 2022  
Č. j.: MMR-7369/2022-83

## **ROZHODNUTÍ**

**Ministerstvo pro místní rozvoj**, jako správní orgán příslušný podle § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s § 178 odst. 2 správního řádu a s § 92a písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na podkladě odvolání Ing. J. [redacted] H. [redacted] Dis., [redacted] 364 01 Toužim, proti rozhodnutí Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru stavebního úřadu, č. j. KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22.10.2021, jímž byl ve zkráceném přezkumném řízení podle § 97 odst. 3 správního řádu zrušen společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, vydaný Městským úřadem Toužim, stavebním úřadem, pod č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst/1528/21, ve věci „Novostavba rodinného domu“, na pozemku parc. č. 1421/5 (ostatní plocha), v k. ú. Toužim, na podkladě společného oznámení záměru Ing. J. [redacted] H. [redacted] Dis., [redacted] 364 01 Toužim, účastníka řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu, a věc vrácena Městskému úřadu Toužim, stavebnímu úřadu; a jímž bylo podle § 99 odst. 3 správního řádu určeno, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právních účinků přezkoumávaného souhlasu, **rozhodlo podle § 90 odst. 5 správního řádu** takto:

**Odvolání Ing. J. [redacted] H. [redacted] Dis. se zamítá a jím napadené rozhodnutí Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru stavebního úřadu, č. j. KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22.10.2021, se potvrzuje.**

## Odůvodnění

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor stavebního úřadu (dále též „krajský úřad“), předal Ministerstvu pro místní rozvoj (dále též „ministerstvo“) spis se stanoviskem k odvolání proti svému rozhodnutí č. j. KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22.10.2021.

Z předloženého spisu byly zjištěny dále uvedené podstatné skutečnosti.

Městský úřad Toužim, stavební úřad (dále též „stavební úřad“), vydal společný souhlas územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst/1528/21, (dále též „společný souhlas“) ve věci „Novostavba rodinného domu“ (dále též „stavba“), na pozemku parc. č. 1421/5 (ostatní plocha) v k. ú. Toužim, vydaný na podkladě společného oznámení záměru podle § 96a zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), Ing. J. H., Dis. 364 01 Toužim (dále též „stavebník“ nebo „odvolatel“). Tímto společným souhlasem ze dne 03.05.2021, byl vydán souhlas k umístění a povolení stavby na pozemku parc. č. 1421/5 (ostatní plocha) v k. ú. Toužim.

Krajský úřad obdržel dne 30.08.2021 usnesení stavebního úřadu sp. zn. Výst/1528/21 ze dne 26.08.2021, kterým stavební úřad postoupil pro nepřislušnost podnět P. V. nar. ze dne 25.08.2021 (dále též „podatel“) k přezkoumání společného souhlasu č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst./1528/21, ve věci stavby na pozemku parc. č. 1424/5 (ostatní plocha) v k. ú. Toužim, včetně spisové dokumentace ve věci. V podnětu podatele jsou uvedena tvrzení, pro která podatel požaduje přezkoumání společného souhlasu. Dle podatele *stavba rodinného domu probíhá v rozporu s Územním plánem města Toužim. Pozemek parcelní číslo 1421/13 není určen pro stavbu rodinného domu. V územním plánu je pozemek označen jako „OV“ Plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury.*

Krajský úřad po předběžném posouzení věci na základě spisového materiálu stavebního úřadu, uvedené podání vyhodnotil jako podnět k přezkoumání společného souhlasu č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst./1528/21, a dospěl k závěru, že společný souhlas je nezákonný.

Krajský úřad rozhodnutím č. j. KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22.10.2021 (dále též „rozhodnutí“), v přezkumném řízení podle § 97 odst. 3 správního řádu, zrušil společný souhlas, č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst/1528/21, a věc vrátil stavebnímu úřadu, a podle § 99 odst. 3 správního řádu určil, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právních účinků přezkoumávaného souhlasu. Rozhodnutí krajského úřadu bylo vypraveno 26.10.2021.

Proti rozhodnutí krajského úřadu, podal odvolatel dne 18.11.2021 odvolání. Odvolání bylo doplněno odvolatelem na základě výzvy krajského úřadu ze dne 19.11.2021, č. j. KK/857/SÚ/21-7, dne 01.12.2021. V odvolání označeném „Doplnění odvolání ve věci č. j. KK /857/SÚ/21-4“, odvolatel mimo jiné uvádí, že *.....Vzhledem k tomu, že stavbu rodinného domu nebylo možno na pozemku parc. č. 1421/5 v k. ú. Toužim umístit, aniž by byly dotčeny stávající inženýrské sítě a jejich ochranné pásmo, rozhodl jsem se koupit část sousedního pozemku, jehož vlastníkem byl Karlovarský kraj. Po odsouhlasení prodeje a uzavření kupní smlouvy na nově vzniklý pozemek parc. č. 1421/13 v k. ú. Toužim jsem předal geometrický plán s jeho zákresem Ing. Kaderovi, aby mohl pokračovat v projekčních pracích. Na podkladě projektové dokumentace byl požádán úřad územního plánování a stavební úřad Magistrátu města Karlovy Vary jako příslušný úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska z hlediska*

*souladu navrhované stavby s územně plánovací dokumentací. Protože toto závazné stanovisko bylo kladné, podal jsem spolu s dalšími podklady žádost o společný souhlas. Stavební úřad v Toužimi na základě toho vydal shora citovaný společný souhlas a po jeho obdržení byla stavba zahájena. Jak jsem již výše uvedl, nemám znalosti z oblasti stavebního práva, a proto jsem zcela spoléhal na pomoc autorizované osoby, která měla vše řádně připravit, a to včetně vyplnění žádostí (formulářů) podávaných na jednotlivé úřady. Ani jeden z dotčených správních orgánů při posuzování mého záměru neshledal rozpor s jakýmkoliv právním předpisem nebo územním plánem města Toužim. Jako laik nemohu odhalit případná pochybení odborných pracovníků úřadů. Jsem přesvědčen o tom, že právo, které jsem v dobré víře nabyt, mě opravňuje k realizaci stavby rodinného domu. V žádném případě proto nemohu souhlasit se zrušením společného souhlasu. Odvolatel proto navrhuje, aby rozhodnutí krajského úřadu bylo zrušeno a zůstal v platnosti společný souhlas, na jehož základě by mohl rozestavěnou stavbu rodinného domu řádně dokončit.*

Krajský úřad opatřením č. j. KK/857/SÚ/21-9 ze dne 02.12.2021, uvědomil účastníky řízení o podaném odvolání stavebníka a určil lhůtu k podání vyjádření. Tohoto práva nikdo z účastníků řízení nevyužil.

Krajský úřad neshledal podmínky pro zrušení nebo změnu odvoláním napadeného rozhodnutí ve smyslu § 87 správního řádu a následně předal, jak bylo výše uvedeno, spis se svým stanoviskem v souladu s ustanovením § 88 správního řádu ministerstvu, které je příslušným odvolacím správním orgánem.

Ministerstvo jako odvolací správní orgán postupovalo dle § 89 odst. 2 správního řádu. Podle tohoto ustanovení správního řádu odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Podle § 82 odst. 4 správního řádu se v odvolacím řízení k novým skutečnostem a návrhům na provedení nových důkazů přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které tento účastník nemohl uplatnit dříve.

Ministerstvo se nejprve zabývalo podaným odvoláním z hlediska jeho přípustnosti a včasnosti, neboť v případě nepřípustného a opožděného odvolání odvolací správní orgán podle § 92 odst. 1 správního řádu odvolání zamítá pouze z formálních důvodů a není namístě postup dle § 86 odst. 2 a § 89 odst. 2 správního řádu, který je dán pouze v případě odvolání včasného.

Ministerstvo ověřilo, že odvolání je přípustné, neboť bylo podáno osobou, které náleželo postavení účastníka řízení ve smyslu § 95 odst. 4 správního řádu, proti rozhodnutí, u nějž právní předpisy nevylučují uplatnění odvolání.

Podle § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Podle § 83 odst. 1 správního řádu odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Podle předloženého spisového materiálu, zákonná patnáctidenní lhůta pro podání odvolání s ohledem na počítání času dle správního řádu začala v případě odvolatele běžet dnem 02.11.2021. Dle § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu se do běhu lhůty se nezapočítává den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty a dle § 40 odst. 1 písm. c) správního řádu, případně-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den. Lhůta pro podání odvolání u odvolatele skončila dne 16.11.2021, kdy ještě bylo možno podat odvolání. Odvolatel byl krajským úřadem poučen o způsobu podání odvolání. Odvolání bylo podáno k poštovní přepravě 12.11.2021 a doručeno

krajskému úřadu dne 18.11.2021, tedy zákonná lhůta určená k podání odvolání byla ve smyslu § 40 odst. 1 písm. d) správního řádu zachována. Následně bylo odvolání doplněno odvolatelem na základě výzvy krajského úřadu dne 01.12.2021. Odvolání je tedy přípustné a včasné.

Ministerstvo v obecné rovině uvádí, že možnost provedení přezkumného řízení a jeho úprava v případě společného souhlasu je dána § 96 odst. 4 a § 106 odst. 2 stavebního zákona, kdy souhlas lze přezkoumat do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Ministerstvo uvádí, že podle § 94 odst. 1 správního řádu v přezkumném řízení přezkoumávají správní orgány z moci úřední pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy. Podnět k provedení přezkumného řízení není dle § 94 odst. 1 správního řádu návrhem na zahájení řízení. Přezkumné řízení zahájí správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, výlučně z moci úřední, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (§ 95 odst. 1 správního řádu).

Podle § 95 odst. 1 správního řádu správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, zahájí z moci úřední přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Podle § 96 odst. 2 téhož zákona se soulad rozhodnutí s právními předpisy posuzuje podle právního stavu a skutkových okolností v době jeho vydání a k vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží. Příslušný správní orgán posoudí spisový materiál a podle potřeby zajistí vyjádření účastníků a správních orgánů, které řízení prováděly.

Podle § 97 odst. 2 věta první správního řádu rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci.

Podle § 98 správního řádu, jestliže je porušení právního předpisu zjevné ze spisového materiálu, jsou splněny ostatní podmínky pro přezkumné řízení a není zapotřebí vysvětlení účastníků, může příslušný správní orgán provést zkrácené přezkumné řízení. Dokazování se neprovádí. Prvním úkonem správního orgánu při zkráceném přezkumném řízení je vydání rozhodnutí podle § 97 odst. 3. Rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný správní orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí správnímu orgánu prvního stupně.

Podle § 99 odst. 3 správního řádu pokud se ruší nebo mění rozhodnutí, jímž bylo přiznáno právo, a neodůvodňují-li okolnosti případu jiné řešení, určí správní orgán, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci nebo předběžné vykonatelnosti; bylo-li však přezkoumávané rozhodnutí vydáno na základě nesprávných či neúplných údajů uvedených žadatelem, určí správní orgán, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právní moci nebo předběžné vykonatelnosti přezkoumávaného rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že ve stavebním zákoně je výslovně uvedeno, že k přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal, je k postupu podle § 94 a násl. správního řádu příslušný krajský úřad, jako správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu.

Krajský úřad po přezkoumání věci na základě spisového materiálu dospěl k závěru, že předmětný společný souhlas byl vydán na základě nesprávných podkladů, a byly naplněny zákonné důvody pro jeho zrušení v přezkumném řízení s tím, že jiným způsobem v daném případě není možno napravit porušení ustanovení právních předpisů. Krajský úřad k tomu zejména uvedl, že stavba je povolena na pozemku parc. č. 1421/5 v k. ú. Toužim. Součástí projektové dokumentace je také „Celkový situační výkres“ C.3, na kterém je nakresleno, kde má být stavba umístěna a zde je uvedena pouze pozemková parcela č. 1421/5 v k. ú. Toužim.



Dále uvedl, že při srovnání s katastrální mapou je zřejmé, že povolovaná stavba není umístěna pouze na pozemkové parcele č. 1421/5 v k. ú. Toužim, ale také na pozemkové parcele č. 1421/13 v k. ú. Toužim. Situační výkres C.3 nebyl proveden na správném podkladu katastrální mapy a pozemková parcela č. 1421/13 v k. ú. Toužim byla včleněna do pozemkové parcely č. 1421/5 v k. ú. Toužim. Součástí spisové dokumentace je také závazné stanovisko orgánu územního plánování, které uvádí, že záměr je přípustný, ale pouze pro parcelu č. 1421/5 v k. ú. Toužim. Krajský úřad dále uvádí, že ze spisového materiálu vyplývá, že veškeré podklady, které byly k žádosti o společný souhlas doloženy, se vztahují pouze k pozemkové parcele č. 1421/5 v k. ú. Toužim. Z těchto důvodů rozhodl krajský úřad tak, jak je uvedeno ve výroku odvoláním napadeného rozhodnutí krajského úřadu. Krajský úřad stanovil, že účinky rozhodnutí krajského úřadu v přezkumném řízení nastávají ve smyslu § 99 odst. 3 správního řádu ode dne právních účinků přezkoumávaného souhlasu. Ustanovení § 94 odst. 1 správního řádu ukládá povinnost správním orgánům přezkoumávat z moci úřední pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy, přičemž možnost provedení přezkumného řízení v případě společného souhlasu je dána zákonnou úpravou obsaženou v ustanovení § 96 odst. 4 a § 106 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 94 až 99 správního řádu. Krajský úřad neshledal, že by okolnosti případu odůvodňovaly jiné řešení.

Ministerstvo s odkazem na rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j.: 2 As 74/2013-45 ze dne 09.12.2014 předně konstatuje, že rozhodnutí ve zkráceném přezkumném řízení podle § 98 správního řádu je možné vydat pouze ve dvouměsíční subjektivní lhůtě a roční objektivní lhůtě vycházející z § 96 odst. 1 správního řádu. Zkrácené přezkumné řízení představuje výjimku z řádného přezkumného řízení a není důvod, pro právní jistotu účastníků v případě zkráceného přezkumného řízení omezovat více než v případě řádného přezkumného řízení, které nelze zahájit po uplynutí lhůt podle § 96 odst. 1 správního řádu. Aplikaci lhůt vyplývajících z § 96 odst. 1 správního řádu nasvědčuje i znění § 98 věty první správního řádu, která pro provedení zkráceného přezkumného řízení vyžaduje splnění ostatních podmínek pro přezkumné řízení, kterými je třeba rozumět právě dodržení lhůt uvedených v § 96 odst. 1 správního řádu.

Ministerstvo k tomuto dále uvádí, že dvouměsíční subjektivní lhůta vycházející z § 96 odst. 1 správního řádu pro vydání rozhodnutí ve zkráceném přezkumném řízení podle § 98 téhož zákona počíná běžet ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu vydání rozhodnutí ve zkráceném přezkumném řízení dozvěděl. Subjektivní lhůta tak nezačne běžet již v okamžiku, kdy příslušný správní orgán obdrží podnět obsahující domněnku, že společný souhlas byl vydán v rozporu se zákonem, ale až po prověření takového podnětu. Za den, kdy se správní orgán o důvodu vydání rozhodnutí ve zkráceném přezkumném řízení dozví, je tak třeba považovat den, kdy příslušný správní orgán soustředí poznatky, informace a důkazní prostředky, z nichž je možno usoudit, že společný souhlas byl vydán v rozporu s právními předpisy (viz. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 183/201434 ze dne 21.05.2015); pouze na základě podnětu si správní orgán takový závěr učinit nemůže. Dvouměsíční subjektivní lhůta začala běžet nejdříve dnem 30.08.2021, to je dnem, kdy krajský úřad obdržel spisový materiál stavebního úřadu.

Ministerstvo ověřilo, že společný souhlas, vydaný stavebním úřadem č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst/1528/21, nabyl právních účinků dne 21.05.2021. Vzhledem k tomu, že společný souhlas č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst 1528/21, nabyl právních účinků dne 21.05.2021, je nepochybné, že byla krajským úřadem dodržena jednorozhodnutí objektivní lhůta k vydání rozhodnutí v přezkumném řízení, neboť ta s ohledem na počítání času podle § 40 správního řádu skončila teprve uplynutím toho dne, který se svým označením shoduje se dnem, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty, tj. dnem 21.05.2021.

Rozhodnutí krajského úřadu č. j. KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22.10.2021 bylo vydáno dne 26.10.2021 [§ 71 odst. 2 správního řádu]. Ministerstvo tedy uzavírá, že lhůty pro vydání rozhodnutí ve zkráceném přezkumném řízení byly zachovány.

Po tomto ověření ministerstvo dospělo k závěru, že rozhodnutí krajského úřadu KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22.10.2021, není v rozporu s právními předpisy, jak vyplývá z následujícího. Předmětem posouzení věci krajským úřadem v přezkumném řízení byla zákonnost postupu stavebního úřadu včetně zákonnosti společného souhlasu č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst/1528/21, kterým umístil a povolil stavbu na pozemku parc. č. 1421/5 (ostatní plocha) v k. ú. Toužim.

Ministerstvo se ztotožňuje se závěry krajského úřadu uvedenými v odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí krajského úřadu, kdy krajský úřad po předběžném posouzení věci se správním řádem a stavebním zákonem dospěl k závěru, že při vydání společného souhlasu stavebním úřadem došlo k porušení platných právních předpisů a že provedení přezkumného řízení je důvodné. Krajský úřad využil možnosti provedení zkráceného přezkumného řízení ve smyslu § 98 správního řádu, neboť v daném případě bylo porušení právního předpisu zjevné již z předložených dokumentů a současně byly splněny i ostatní podmínky pro přezkumné řízení. Prvním úkonem správního orgánu při zkráceném přezkumném řízení je vydání rozhodnutí podle § 97 odst. 3 správního řádu.

Ministerstvo dále uvádí, že se rovněž zabývalo problematikou a povahou společného souhlasu a postupem správního orgánu v případě jeho rozporu s právními předpisy.

Institut společného souhlasu je upraven v § 96a stavebního zákona. Podle § 96a podá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105 (dále jen „společný souhlas“), vydá stavební úřad společný souhlas, za předpokladu, že jsou splněny požadavky a podmínky § 96 a § 105 stavebního zákona. Ke společnému oznámení záměru připojí stavebník doklady podle § 96 odst. 3 písm. a) až e) a dokumentaci podle povahy stavebního záměru uvedenou v § 105 odst. 2 až 6. Společný souhlas se doručuje podle § 96a odst. 4 stavebníkovi, vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 1 písm. f), vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Na vydávání společného souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Část druhá správního řádu, označená jako Obecná ustanovení o správním řízení, je obsažena v § 9 až § 129 správního řádu. Část třetí správního řádu, označená jako Zvláštní ustanovení o správním řízení, je obsažena v § 130 až § 153 správního řádu. V důsledku toho společný souhlas není rozhodnutím ve smyslu správního řádu, nýbrž úkonem podle části čtvrté správního řádu.

Dojde-li stavební úřad k závěru, že společné oznámení záměru nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo mohou být dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v odstavci 3 písm. d), a v § 105 odst. 2 písm. f), rozhodne usnesením o provedení společného územního a stavebního řízení. Právní moci usnesení je zahájeno společné územní a stavební řízení. Společné oznámení záměru se považuje za žádost o vydání společného povolení. Dle § 90 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad vždy posuzuje, zda záměr žadatele je mimo jiné v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutím dotčených orgánů podle zvláštních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů; dle § 90 odst. 2, stavební úřad rovněž posuzuje zda záměr žadatele je v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří účinky budoucího užívání stavby, jde-li

o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Jak již bylo výše uvedeno, možnost provedení přezkumného řízení a jeho úprava v případě společného souhlasu je dána § 96 odst. 4 a § 106 odst. 2 stavebního zákona, kdy souhlas lze přezkoumat do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Přezkumné řízení není řízení, ve kterém by jeho účastníci byli aktivně legitimováni k podání návrhu na jeho zahájení, protože jde o řízení zahajované pouze z moci úřední. Podnět není návrhem na zahájení správního řízení, jeho podáním není přezkumné řízení zahájeno a správní orgán není takovým podnětem vázán, a to ani námitkami proti rozhodnutí, jež jsou, popř. by mohly být, v podnětu obsaženy. Je to právě správní orgán, v tomto případě krajský úřad, který musí dojít na základě vlastního předběžného posouzení, že lze mít důvodně za to, že společný souhlas stavebního úřadu byl vydán v rozporu s právními předpisy, aby mohl přezkumné řízení zahájit.

Ministerstvo uvádí, že ze spisové dokumentace je zcela zřejmé, že v rámci přezkumného řízení se krajský úřad soustředil zejména na nejzávažnější pochybení, pro které lze předmětný společný souhlas považovat za nezákonný. Z odůvodnění rozhodnutí krajského úřadu je zřejmé, jak krajský úřad postupoval ve vzájemných souvislostech při posuzování věci a vážení práv odvolatele nabytých z přezkoumávaného společného souhlasu.

Ministerstvo dále uvádí, že pokud se týká odvolacích námitek odvolatele, lze přisvědčit názoru krajského úřadu, který po vyhodnocení argumentů předložených v rámci podnětu k přezkoumání společného souhlasu včetně doložené spisové dokumentace stavebním úřadem shledal závažnou nezákonnost vedoucí k nezabezpečení ochrany veřejných zájmů, a tedy důvody k přezkumnému řízení.

Krajský úřad podle § 94 odst. 4 správního řádu také zkoumal, zda by újma, která by vznikla zrušením společného souhlasu některému z účastníků, byla ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu.

Ministerstvo se ztotožňuje se závěry krajského úřadu, že podstatná část stavby je umístěna na pozemku parc. 1421/13 v k. ú. Toužim, a orgán územního plánování v závazném stanovisku uvádí, že záměr je přípustný pouze pro parcelu 1421/5 v k. ú. Toužim, a ochrana veřejných zájmů má v tomto případě přednost před zachováním práv stavebníka nabytých z přezkoumávaného společného souhlasu. K rozporu vydaného společného souhlasu s právními předpisy totiž v daném případě došlo zejména počináním stavebníka, který si mohl a měl být vědom jako vlastník pozemku parc. č. 1421/5 a pozemku parc. č. 1421/13 v k. ú. Toužim, že uvažuje s umístěním části stavby i na sousedním pozemku parc. č. 11421/13 b k. ú. Toužim, nikoliv pouze na pozemku parc. č. 1421/5 v k. ú. Toužim, jak nesprávně uvedl v žádosti o společný souhlas. Stavební úřad pak nepostupoval v souladu s platnou legislativou, neboť vydal společný souhlas, na podkladě nesprávných podkladů předložených stavebníkem, tyto podklady si dostatečně neprověřil, zejména zda „Celkový situační výkres“ C.3, na kterém je umístění stavby zakresleno, je zpracován na aktuálním podkladu katastrální mapy a jeho umístění je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Toužim.

Ministerstvo k tomuto uvádí, že zákonnou povinností stavebníka bylo ke společnému oznámení záměru připojit doklady podle § 96 odst. 3 písm. a) až e) a dokumentaci podle povahy záměru uvedenou v § 105 odst. 2 až 6 stavebního zákona, neboť stavebník si musel být vědom, že stavbu na pozemku parc. č. 1421/5 nemůže umístit, což sám tvrdí v odvolání citace: „Vzhledem k tomu, že stavbu rodinného domu nebylo možno na pozemku parc. č. 1421/5 v k. ú. Toužim umístit, aniž by byly dotčeny stávající inženýrské sítě a jejich ochranná pásma, rozhodl jsem koupit část sousedního pozemku, jehož vlastníkem byl Karlovarský kraj. Po odsouhlasení



*prodeje a uzavření kupní smlouvy na nově vzniklý pozemek parc. č. 1421/13 v k. ú. Toužim jsem předal geometrický plán s jeho zákresem Ing. Kaderkovi, aby mohl pokračovat v projekčních pracích.“ konec citace.*

Ministerstvo uvádí, že těmito skutečnostmi byl krajský úřad veden, když dospěl k závěru, že není možno poskytovat právu nabytému odvolatelem ze společného souhlasu bezvýhradnou ochranu, ale naopak zjištěné okolnosti vyžadují, aby společný souhlas vydaný stavebním úřadem v rozporu s právními předpisy byl sanován. Ministerstvo k tomu uvádí, že provedením přezkumného řízení byla zajištěna ochrana veřejných zájmů na úseku územního plánování a stavebního řádu, když stavební úřad vydal společný souhlas na výše uvedenou stavbu, ačkoliv stavba je umístěna také na jiném pozemku než na tom, který byl uveden stavebníkem v žádosti. Protože se nejedná o nepatrnou část stavby na jiné parcele, ale o umístění většiny stavby, nelze přihlídnout k dobré víře stavebníka. Stavebník předložením nepravdivých podkladů nesplnil povinnost uloženou mu ustanovením § 96a stavebního zákona, nadto nelze přihlídnout, že stavebník si nesprávnosti předložených podkladů měl a mohl být vědom.

Ministerstvo dále uvádí, že nezákonnost odvoláním napadeného rozhodnutí krajského úřadu nezakládá tvrzení odvolatele, že ani jeden z dotčených správních orgánů při posuzování záměru stavebníka neshledal rozpor s jakýmkoliv právním předpisem nebo Územním plánem města Toužim, že jako laik nemohl odhalit případná pochybení odborných pracovníků úřadů. Ministerstvo i s ohledem na již uvedené sděluje, že odvolatel si byl plně vědom již při přípravě záměru stavby, že stavbu na pozemku parc. č. 1421/5 nemůže umístit při zachování umístění stavby dle „Situačního výkresu“ C.3, přesto předložil stavebnímu úřadu žádost o společný souhlas na stavbu pouze na pozemku parc. č. 1421/5 v k. ú. Toužim, včetně nesprávných podkladů, což sám následně dokladuje i v odvolání. Již na základě samotného faktu, že místem měření radonového indexu pro stavbu rodinného domu byl na základě požadavku stavebníka pozemek parc. č. 1421/5 a pozemek parc. č. 1421/2 (odměřením nově vznikl pozemek parc. č. 1421/13) v k. ú. Toužim, jak vyplývá z „Protokolu o stanovení radonového indexu stavebního pozemku“ ze dne 14.01.2021, č. m. 20010/21, který je součástí spisové dokumentace, lze se domnívat, že záměrem stavebníka bylo od prvopočátku umístit stavbu i na sousedním pozemku, jak je výše uvedeno.

Je nutné uvést, že krajský úřad byl podle § 3 správního řádu povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, který pak byl podkladem pro rozhodnutí, a to v rozsahu, který byl nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 téhož zákona, tj. se základními zásadami činnosti správních orgánů. V daném případě se jednalo o skutečnosti rozhodné pro posouzení zákonných předpokladů pro zrušení předmětného společného souhlasu stavebního úřadu.

Již z výše uvedeného přezkumu zákonnosti postupu krajského úřadu vyplývá, že krajský úřad vydáním rozhodnutí, zásady činnosti správních orgánů uvedených v § 2 až § 8 správního řádu neporušil, zejména zásadu zákonnosti obsaženou v § 2 odst. 1 správního řádu, když postupoval v souladu s výše uvedenými právními předpisy, v § 2 odst. 3 správního řádu, který ukládá správním orgánům šetřit práva nabytá v dobré víře, a v § 2 odst. 4 správního řádu, který stanovuje zásadu ochrany veřejného zájmu, individuálního posouzení každé věci a legitimního očekávání.

Ministerstvo zdůrazňuje s ohledem na výše uvedené, že podnět k přezkumu nebyl návrhem na zahájení správního řízení, jeho podáním není přezkumné řízení zahájeno a správní orgán není takovým podnětem vázán, a to ani námitkami proti rozhodnutí, jež jsou, popř. by mohly být, v podnětu obsaženy. Je to právě krajský úřad, který došel na základě vlastního posouzení, jak je výše uvedeno k závěru, že lze důvodně pochybovat o zákonnosti společného souhlasu ze

dne 03.05.2021, aby mohl přezkumné řízení zahájit, resp. vydat rozhodnutí ve zkráceném přezkumném řízení.

Ministerstvo uvádí, že krajský úřad v rozhodnutí vydaném v přezkumném řízení prokázal, že společný souhlas vydaný stavebním úřadem pod č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst/1528/21, byl vydán v rozporu s právními předpisy.

Ministerstvo k tomu dále uvádí, že krajský úřad v rámci přezkumného řízení poté, co došel k závěru, že přezkoumávaný společný souhlas byl vydán v rozporu s právními předpisy, dostatečně zkoumal, zda stavebník nabytí práva ze společného souhlasu v dobré víře, přičemž pod pojmem „dobrá víra“ se neskrývá pouhá nevědomost, že určitý stav je v rozporu s právem, nýbrž objektivní nemožnost rozpoznat skutečný stav věci. Podle ustanovení § 94 odst. 5 správního řádu je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí v přezkumném řízení. Krajský úřad při zkoumání, zda stavebník nabytí práva z přezkoumávaného společného souhlasu v dobré víře přihlédl ke všem okolnostem, na základě kterých byl společný souhlas vydán.

Ministerstvo souhlasí se závěry, ke kterým dospěl krajský úřad při posouzení váhy práva stavebníka nabytého ze společného souhlasu, že nesprávnost společného souhlasu vznikla zejména pochybením stavebníka (odvolatele), který si musel být objektivně vědom skutečnosti, že k oznámení záměru dle § 96a stavebního zákona, předložil nepravdivé údaje, jak je uvedeno výše.

Ministerstvo dále uvádí, že krajský úřad se otázkou ochrany nabytých práv zabýval dostatečně, neboť pochybením na obou stranách (stavebního úřadu i stavebníka) nemůže být stavebníkovi dána dobrá víra ve správnost společného souhlasu, ale nevylučuje to dobrou víru v jeho neměnnost. Společným souhlasem bylo odvolateli přiznáno umístit a provést stavbu, toto právo však odvolatel nenabyl v dobré víře ve správnost společného souhlasu. Stanovil proto v souladu s ust. § 99 odst. 3 správního řádu, že účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne právních účinků přezkoumávaného souhlasu.

Ministerstvo se ztotožňuje s postupem krajského úřadu, který na základě posouzení spisového materiálu stavebního úřadu shledal, že lze mít důvodně za to, že stavební úřad postupoval v rozporu s § 3 správního řádu, tj. se zásadou materiální pravdy, když vydal společný souhlas na základě nepravdivých podkladů. Pokud krajský úřad po předběžném posouzení dojde k závěru, že lze důvodně pochybovat o tom, že společný souhlas vydaný stavebním úřadem dne 03.05.2021 je v souladu s právními předpisy, byť jen v části, přezkumné řízení zahájit musí a nemůže takový poznatek ignorovat.

Ministerstvo konstatuje, že krajský úřad náležitě v rozhodnutí zdůvodnil, že v daném případě byly dány zákonné důvody pro provedení zkráceného přezkumného řízení podle § 98 správního řádu.

Ministerstvo dále uvádí, že nezákonnost odvoláním napadeného rozhodnutí krajského úřadu nezakládají žádné z tvrzení odvolatele. Správní orgán soustředil k řádnému přezkoumání napadeného společného souhlasu veškerý spisový materiál od příslušného stavebního úřadu a přezkoumal jeho postup. Ze spisového materiálu bylo krajskému úřadu zřejmé, že uvedený souhlas byl vydán na základě nesprávných podkladů, a proto se stal nezákonným. Správní orgán správně dospěl k závěru, že ochrana práv dotčených společným souhlasem, nemůže být zajištěna jinak, než že se společný souhlas zruší a věc vrátí stavebnímu úřadu.

Ministerstvo uvádí, že rozhodnutí krajského úřadu obsahuje v souladu s § 68 odst. 1 správního řádu výrokovou část, odůvodnění, poučení účastníků a v souladu s § 69 odst. 1 a 2 téhož zákona formální náležitosti vztahující se k jeho písemnému vyhotovení.

Ministerstvo dále uvádí, že stavebník si měl plnit svou zákonnou povinnost a dbát na řádnou přípravu stavby podle § 152 odst. 1 stavebního zákona, protože kdyby tak učinil, musel by již v rámci přípravy zjistit své pochybení.

Ministerstvo konstatuje, že krajský úřad se otázkou ochrany nabytých práv zabýval dostatečně, správně poměřil možnou újmu, která by vznikla zrušením společného souhlasu odvolateli, který nenabyl práva ze společného souhlasu v dobré víře, s újmou, která by vznikla jinému účastníkovi řízení nebo veřejnému zájmu podle § 94 odst. 4 správního řádu, v důsledku čehož odvoláním napadené rozhodnutí obstálo.

Ministerstvo neshledalo důvod pro postup podle § 90 odst. 1 až 4 správního řádu, tj. důvod pro zrušení či změnu napadeného rozhodnutí krajského úřadu č. j. KK/857/SÚ/21-4 ze dne 22.10.2021, neboť krajský úřad řádně vypořádal zjištěné skutečnosti a důkazy v rámci přezkumného řízení, když na základě důvodné pochyby o zákonnosti společného souhlasu č. j. 1544/21/BHo ze dne 03.05.2021, sp. zn. Výst/1528/21, ve věci stavby na pozemku parc. č. 1424/5 (ostatní plocha) v k. ú. Toužim, zahájil přezkumné řízení a následně rozhodl v souladu se zákonem.

Ministerstvo proto konstatuje, že námitky uplatněné v odvolání nezpochybily závěry učiněné krajským úřadem v napadeném rozhodnutí.

Proto ministerstvo rozhodlo tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Ministerstvo okruh účastníků přezkumného řízení, stanovený krajským úřadem pro zachování kontinuity a legitimního očekávání převzalo a vycházelo z něj při doručování rozhodnutí.

### **P o u č e n í   ú č a s t n í k ů**

Podle ustanovení § 91 odst. 1 ve spojení s § 152 odst. 1 správního řádu se proti tomuto rozhodnutí odvolacího správního orgánu nelze dále odvolat (podat rozklad).

**Ing. Hana Bahenská**  
**vedoucí oddělení územně a stavebně správní III**  
**v odboru územně a stavebně správním**

Digitálně podepsal:  
Ing. Hana Bahenská  
31.03.2022 11:36

**Rozdělovník:**



Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3 - Žižkov,  
ID DS: qa7425t

Č. j.: MMR-7369/2022-83

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín 2, ID DS: v95uqfy  
Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, Studentská 328/64, Doubí, 360 07 Karlovy Vary 7  
ID DS: kwtgxs4  
Město Toužim, Sídliště 428, 364 01 Toužim, ID DS: ji6b68s

**Na vědomí:**

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor stavebního úřadu, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary, ID DS:  
Městský úřad Toužim, stavební úřad, Sídliště 428, 364 01 Toužim, ID DS: ji6b68s



