DATOVOU SCHRÁNKOU

Krajský úřad Pardubického kraje

Odbor majetkový a stavebního řádu

Komenského nám. 120

532 11 Pardubice

prostřednictvím

Magistrát města Pardubic

Stavební úřad

Štrossova 44

530 21 Pardubice

ID DS: ukzbx4z

V Praze dne 21. 6. 2024

Ke sp. zn.: SÚ 15325/2024/EK

K č. j.: MmP 68175/2024

Naše č.j.: 2/VOS/24

Účastník řízení: Vltavská obchodní společnost, s.r.o., IČO: 256 43 991, se sídlem Jankovcova 1627/16a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 57521/MSPH

Odvolání proti územnímu rozhodnutí o umístění stavby kabelového vedení nízkého napětí (IV-12-2019452)

I.

Úvod a shrnutí skutkového stavu

1. Magistrát města Pardubic, stavební úřad („**stavební úřad**“) posoudil v územním řízení žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, kterou dne 30. 1. 2024 podala společnost ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2, zastoupená společností SB projekt s.r.o., Kasárenská 4063, 695 01 Hodonín 1 („**žadatel**“).

2. Dne 5. 6. 2024 vydal stavební úřad podle § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) („**stavební zákon**“) a podle § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, rozhodnutí o umístění stavby kabelového vedení nízkého napětí (IV-12-2019452) č. j. MmP 68175/2024, sp. zn. SÚ 15325/2024/EK (dále jen „**územní rozhodnutí**“) v zahrádkářské kolonii Hůrka, Pardubice, část obce Bílé Předměstí na pozemku st. p. 4732, st. p. 4739, parc. č. 1063/2, parc. č. 1063/5, parc. č. 1069/73, parc. č. 1069/74, parc. č. 1069/75, parc. č. 1069/81, parc. č. 1069/221, parc. č. 1070/14, parc. č. 1070/18, parc. č. 1070/20, parc. č. 1070/24, parc. č. 1070/25, parc. č. 1070/26, parc. č. 1074/9, parc. č. 1074/10, parc. č. 1074/12, parc. č. 1074/13, parc. č. 1489/4, parc. č. 1489/5, parc. č. 1489/7, parc. č. 1489/19, parc. č. 1491/10, parc. č. 1491/11, parc. č. 1491/16, parc. č. 1491/17, parc. č. 1491/19, parc. č. 2698/29, parc. č. 2698/31, parc. č. 2698/32, parc. č. 2698/52, parc. č. 2698/53, parc. č. 2698/55, parc. č. 2698/59, parc. č. 2698/60, parc. č. 2698/61, parc. č. 2779/2, parc. č. 2988/1 a parc. č. 2988/5 v katastrálním území Pardubice („**stavba**“).

3. Společnost Vltavská obchodní společnost, s.r.o. IČO: 25643991, se sídlem Jankovcova 1627/16a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 57521/MSPH („**společnost**“) je vlastníkem pozemků parc. č. 1063/2, parc. č. 1069/86, parc. č. 1069/87, parc. č. 1069/88 a parc. č. 1069/89 v k. ú. Pardubice („**pozemky**“).

4. Dne 6. 6. 2024 obdržela společnost územní rozhodnutí, jímž stavební úřad rozhodl tak, že vyhověl žádosti a rozhodl o umístění stavby kabelového vedení nízkého napětí s tím, že stavba má být umístěna na pozemku ve vlastnictví společnosti parc. č. 1063/2, k.ú. Pardubice a dále na pozemcích sousedících s pozemky společnosti, a to na pozemcích parc. č. 1069/86, parc. č. 1069/87, parc. č. 1069/88 a parc. č. 1069/89, vše v k. ú. Pardubice.

5. Společnost s tímto územním rozhodnutím nesouhlasí a podává proti tomuto rozhodnutí v celém jeho rozsahu ve smyslu § 76 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (**„správní řád“**) v zákonné 15denní lhůtě odvolání, a to z důvodů uvedených níže.

II.

Odvolací námitky

Realizace záměru na cizím pozemku

6. Podle § 184a odst. 1 věty první stavebního zákona platí, že *„není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.“*

7. Jak vyplývá z citovaného ustanovení, k tomu, aby mohlo dojít k realizaci záměru, si musí stavebník, pokud není vlastníkem pozemku, buď opatřit soukromoprávní titul v podobě smlouvy o zřízení věcného břemene, nebo si opatřit souhlas vlastníka pozemku.

8. S ohledem na výše uvedené je společnost přesvědčena, že stavební úřad měl žadatele vyzvat k doplnění náležitosti žádosti v podobě předložení soukromoprávního titulu k realizaci záměru,

anebo souhlasu společnosti jakožto vlastníka dotčeného pozemku; v opačném případě nemohl žádosti vyhovět a územní rozhodnutí vydat.

9. Postup v této situaci upravuje § 86 odst. 4 stavebního zákona *„pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se oznamuje pouze žadateli. Dojde-li k zastavení řízení z důvodů neodstranění vad žádosti, usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli.“*
10. **Stavební úřad však takovým způsobem nepostupoval a vydal územní rozhodnutí, aniž by byly splněny zákonné předpoklady, čímž jej zatížil vadou nezákonnosti.**
11. Společnost pro úplnost dodává, že koncentrace správního řízení ve smyslu § 82 odst. 4 správního řádu nezbavuje správní orgán povinnosti přihlížet k ochraně zákonnosti a veřejného zájmu, pokud se nové důkazy, návrhy či námitky týkají těch okolností věci, ke kterým musí správní orgány přihlížet z úřední povinnosti (rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 2. 2. 2024, č. j. 77 A 17/2023-102). **Splnění zákonných předpokladů pro vydání územního rozhodnutí je jednou z nich.**

Absence soukromoprávního titulu k realizaci stavby

12. Společnost v úvodu zdůrazňuje, že jejím cílem není bránit realizaci záměru v dané lokalitě. Nicméně je přesvědčena, že není možné, aby došlo k vydání územního rozhodnutí bez toho, aby žadatel získal od společnosti buď souhlas s realizací záměru na pozemcích společnosti, anebo právě soukromoprávní titul, a to například v podobě uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.
13. V minulosti již byly ze strany žadatele započaty kroky směrem ke společnosti za účelem získání soukromoprávního titulu, tudíž je zřejmé, že si této zákonné náležitosti byl žadatel již před vydáním územního rozhodnutí vědom.
14. Nutno však podotknout, že k samotnému uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nedošlo a žadatel tedy nesplnil všechny podmínky pro získání územního rozhodnutí.
15. Jelikož však jednání mezi společností a žadatelem v minulosti probíhala a společnost nevyjádřila negativní postoj k uzavření smlouvy, je zřejmé, že společnost má zájem na poskytnutí soukromoprávního titulu k realizaci předmětného záměru.
16. S ohledem na výše uvedené společnost uzavírá, že má zájem na dalším jednání se žadatelem za účelem stanovení podmínek realizace záměru, a to například prostřednictvím smlouvy o zřízení věcného břemene.

Absence souhlasu podle § 184a stavebního zákona

17. Nad rámec výše uvedeného pak společnost podotýká, že pokud žadatel nedisponoval výše zmiňovaným soukromoprávním titulem k realizaci záměru, stavební zákon mu v § 86 odst. 2 písm. a) ukládá povinnost k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojit souhlas vlastníka nemovitosti.
18. Podle § 184a odst. 2 stavebního zákona musí být souhlas s navrhovaným stavebním záměrem vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby se dokládá k žádosti o vydání povolovacího rozhodnutí nebo jiného úkonu podle stavebního zákona. **Souhlas je tedy zákonnou náležitostí žádosti a jedním ze zákonných předpokladů pro vyhovění žádosti.**
19. Tento souhlas společnost jako vlastník pozemku před vydáním územního rozhodnutí neudělila. Následky neudělení souhlasu vlastníka nemovitosti se již v minulosti zabýval Krajský soud v Plzni ve svém rozsudku ze dne 2. 2. 2024, č. j. 77 A 17/2023-102, přičemž dospěl k závěru, že pochybení při udělování tohoto souhlasu je procesní vadou, která může mít vliv na zákonnost výsledného rozhodnutí, neboť bez souhlasu nemůže být stavební (či jiné obdobné) povolení nakonec vydáno.

20. Nutno zdůraznit, že stavební úřad v územním řízení nedisponuje oprávněním rozhodovat o vlastnickém právu vlastníků pozemků či staveb, a nemůže proto jejich souhlas sám nahradit, což ostatně plyne nejen z § 89 odst. 6 věty druhé stavebního zákona, ale i z rozhodovací činnosti správních soudů, mj. například z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25. 5. 2022, č. j. 54 A 1/2021-85.[1]

21. Z územního rozhodnutí zároveň nevyplývá, že by se v nyní řešené věci jednalo o některou z výjimek ve smyslu § 184a odst. 3 stavebního zákona.

III.

Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti společnost žádá, aby Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový a stavebního řádu, **zrušil** rozhodnutí Magistrátu města Pardubice, stavebního úřadu ze dne 5. 6. 2024, č. j. MmP 68175/2024, sp. zn. SÚ 15325/2024/EK, a **věc mu vrátil k dalšímu řízení.**

Vltavská obchodní společnost, s.r.o.

_____

Mgr. Alena Černá

[1] Citovaný rozsudek byl zrušen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2023, č. j. 8 As 137/2022-67, což ale nemá na platnost výše uvedených závěrů vliv.