



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Radana Malíka a soudkyně Mgr. Daniely Zemanové a JUDr. Barbary Pořízkové v právní věci **žalobce: Domy Kladno a.s.**, se sídlem Grégrova 534, Kralupy nad Vltavou, zastoupeného JUDr. PhDr. Oldřichem Choděrou, advokátem se sídlem Národní 25, Praha, proti **žalovanému: Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 9. 2007, č. j. 141226/2007/KUSK, ve věci vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. 12. 2008, č. j. 9 Ca 334/2007 - 29,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

Včas podanou kasační stížností se žalobce (dále jen „stěžovatel“) domáhá zrušení shora uvedeného rozsudku Městského soudu v Praze (dále též „městský soud“), kterým tento soud zamítl jeho žalobu podanou proti rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje (dále též „správní orgán“ či „žalovaný“) ze dne 25. 9. 2007, č. j. 141226/2007/KUSK, jímž bylo zamítnuto odvolání stěžovatele a potvrzeno usnesení Magistrátu města Kladna, odboru výstavby (dále též „stavební úřad“), ze dne 27. 7. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř. Předmětným rozhodnutím stavebního úřadu bylo podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zastaveno územní řízení zahájené dne 30. 3. 2007 na základě žádosti stěžovatele o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby

„Komplex obytných budov – centrum Nové Kladno“ na pozemcích v k. ú. Kladno, nám. Svobody.

Jako právní důvody kasační stížnosti uvedl stěžovatel důvody obsažené v ust. § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Stěžovatel má za to, že Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ze dne 9. 10. 2006 (dále též „Smlouva“) je třeba hodnotit komplexně a nelze pak dojít k jinému závěru než, že jeden z účastníků smlouvy, Statutární město Kladno (dále též „město“), v ní jednoznačně vyjádřilo souhlas s provedením stavby. Podle stěžovatele i z argumentace napadeného rozsudku vyplývá, že v budoucnu mělo být kupní smlouvou založeno vlastnické právo druhého účastníka smlouvy, v důsledku čehož by vznikla situace, že by již souhlasu města s provedením stavby nebylo třeba, protože vlastníkem pozemků by se stal stěžovatel, který by byl i stavitelem. Stěžovatel v této souvislosti poukazuje na čl. V a VI Smlouvy, z nichž je podle jeho názoru zřejmé, že obě smluvní strany jednoznačně předpokládaly, že nejprve proběhne řízení o územním rozhodnutí a až poté do 14-ti dnů po právní moci tohoto rozhodnutí bude uzavřena kupní smlouva. Smlouva navíc zcela jednoznačně určovala, za jakým účelem dojde k uzavření kupní smlouvy a nesplnění tohoto záměru by podle čl. VII odst. 2 písm. a) Smlouvy bylo důvodem pro odstoupení od Smlouvy ze strany budoucího prodávajícího. Jestliže je ve Smlouvě jednoznačně deklarován závazek budoucího kupujícího provést stavbu, pak druhý účastník Smlouvy, budoucí prodávající, podpisem této Smlouvy tento závazek přijímá a vyjadřuje s ním, jakož se všemi ustanoveními Smlouvy, souhlas. Jiný výklad Smlouvy by byl podle stěžovatele v rozporu s jejím textem a smyslem. Podle něj nelze přehlédnout ani tu skutečnost, že rovněž správní orgán ve svém rozhodnutí konstatoval, že Smlouvu je možné považovat za souhlas vlastníka pozemku s provedením stavby. Stěžovatel se domnívá, že tento souhlas je třeba vztáhnout nepochybně k datu uzavření Smlouvy, tj. k 9. 10. 2006, a nikoliv až k datu uzavření vlastní kupní smlouvy. Stěžovatel je proto přesvědčen, že se nejedná o stav dovozený městským soudem v napadeném rozsudku, že by Smlouva byla jen dokladem o právních vztazích, které mají vzniknout v budoucnu, ale zcela zřetelně a jasně upravovala i právní vztahy mezi účastníky Smlouvy před uzavřením budoucí kupní smlouvy. Na této skutečnosti pak podle něj nemůže nic změnit ani dopis primátora Statutárního města Kladna ze dne 31. 7. 2007 (dále též „dopis primátora“). Stěžovatel dále uvedl, že pokud by přijal argumentaci městského soudu, že správnímu orgánu nepřislušelo zkoumat oprávněnost tvrzení primátora, že došlo k naplnění rozvazovací podmínky zakotvené ve Smlouvě z důvodu na straně žalobce, musel by konstatovat, že za tohoto předpokladu by se městský soud, ani správní orgány, neměly zabývat zejména zmíněným dopisem primátora. Městský soud ve svém rozhodnutí dospěl k závěru, že se jedná o projev nesouhlasu vlastníka pozemku s prováděním stavby, avšak zjevně si neuvědomil, že tento souhlas byl vyjádřen ve Smlouvě, která město jako účastníka smlouvy zavazuje a nemůže proto činit žádná jednostranná prohlášení. Za této situace existují podle stěžovatele dvě varianty, buď je správní orgán povinen se zabývat otázkou platnosti souhlasu s provedením stavby daného ve Smlouvě a pak by bylo na místě šetřit, zda jednostranné prohlášení jednoho z účastníků smlouvy má právní důsledky, kdy stěžovatel poukazuje na to, že všechny náležitosti uvedené v čl. II Smlouvy splnil, anebo tuto otázku není oprávněn správní orgán řešit a pak nemohl ani přihlížet ke zmíněnému dopisu primátora a byl povinen vycházet z uzavřené Smlouvy jednoznačně zahrnující souhlasné stanovisko vlastníka

pozemku s provedením stavby. Stěžovatel nesouhlasí ani se závěrem městského soudu, že nesplnil další podmínky pro kladné vyřízení žádosti, tj. že nepřipojil další potřebné podklady. Zdůraznil přitom, že městský soud v odůvodnění svého rozhodnutí připustil, že v rozhodnutí stavebního úřadu nebyly tyto nedostatky s výjimkou absence dokladu o právu založeném smlouvou provést stavbu na dotčených pozemcích jednotlivě specifikovány, avšak přihlédl k tomu, že stěžovateli muselo být z výzvy stavebního úřadu ze dne 5. 4. 2007, upřesněné při jednání konaném dne 4. 6. 2007, zřejmé, jaké nedostatky jsou žádosti vytýkány a předložení jakých konkrétních podkladů stavební úřad požaduje. K výše uvedené argumentaci je podle stěžovatele třeba uvést, že, jak připouští i městský soud v odůvodnění svého rozhodnutí, až z rozhodnutí žalovaného bylo zřejmé, jaké doklady stěžovatel nedoložil k žádosti. Stěžovatel má proto za to, že je v rozporu se správním řádem, když se až v konečném rozhodnutí účastník stavebního řízení dozví, jaké jsou vady žádosti. Stěžovatel v této souvislosti konstatoval, že na výzvu ze dne 5. 4. 2007 reagoval tak, že zaslal stavebnímu úřadu podklady s žádostí o sdělení, zda se jedná o dostatečné splnění jeho požadavků. Při porovnání výčtu požadavků tak, jak jsou citovány na str. 5 napadeného rozsudku s chybějícími doklady vypočtenými na str. 2 žalobou napadeného rozhodnutí, lze podle stěžovatele zjistit, že výčet není totožný a že chyběly jiné doklady, než ty, které byly zmíněny při jednání dne 4. 6. 2007. Stavební úřad však nejen že neupřesnil svoji výzvu, příp. neupozornil na to, že stěžovatelem předložené doklady nejsou dostatečné, ale přímo přistoupil k zastavení řízení, když se v podstatě ani touto problematikou nezabýval, protože pouze obecně uvedl, že stěžovatel neodstranil vady návrhu, neboť po výzvě ve stanovené lhůtě neodstranil vady žádosti, a to především doklad prokazující vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu na pozemcích dotčených navrženou stavbou. Stěžovatel rovněž poukazuje na to, že předložení tohoto dokladu nepožadoval stavební úřad ani ve výzvě ze dne 25. 4. 2007, ani při jednání dne 4. 6. 2007, a dále upozornil na skutečnost, že absentující doklady uvedené v rozhodnutí žalovaného představují vesměs vyjádření a stanoviska Magistrátu města Kladno, tedy subjektu, jehož součástí je i odbor výstavby, který vedl předmětné stavební řízení. Ten mohl podle názoru stěžovatele vyvinout patřičnou součinnost s jinými odbory Magistrátu města Kladno v zájmu zajištění předmětných dokladů. Důsledkem této situace je, že Magistrátu města Kladno chyběly doklady, které měl sám vydat. Stěžovatel má proto za to, že správní orgány se svým postupem dostaly do rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů, především zásadou veřejné správy jako služby veřejnosti, když stěžovateli neposkytly přiměřené poučení o jeho právech a povinnostech a jejich postup nesměřoval k tomu, aby byl zjištěn skutečný stav věci. Pochybení městského soudu pak spočívá v tom, že z těchto vad nevyvodil náležité závěry. S ohledem na výše uvedené navrhl stěžovatel zrušení rozsudku městského soudu a vrácení věci tomuto soudu zpět k dalšímu řízení.

Ve vyjádření ke kasační stížnosti ze dne 8. 4. 2009 žalovaný uvedl, že souhlasí s názorem vysloveným městským soudem. Po krátké rekapitulaci předchozího řízení a v něm učiněných závěrů poukázal na to, že z obsahu Smlouvy uzavřené podle ust. § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), je zřejmé, že obě smluvní strany se nedohodly na tom, že bez jakýchkoliv výhrad uzavřou v budoucnu kupní smlouvu, ale uzavření kupní smlouvy si podmínily podmínkami uvedenými ve Smlouvě. Teprve v případě, že tyto podmínky

budou ze strany stěžovatele splněny, platil závazek města uzavřít kupní smlouvu. Přitom v čl. VIII Smlouvy si město vyhradilo právo neschválit prodej pozemků, pokud stěžovatel nesplní podmínky uvedené v čl. II Smlouvy. Tyto závazky podle dopisu primátora Statutárního města Kladna ze dne 31. 7. 2007 stěžovatel nesplnil a město se proto necítilo být vázáno smluvními závazky vyplývajícími ze Smlouvy a prohlásilo, že pozemky stěžovateli neprodá. Nesplnění závazku spatřovalo v tom, že stěžovatel nepředložil architektonické variantní studie budoucí zástavby, které by splňovaly podmínku čl. II Smlouvy, tj. že budoucí zástavba na pozemcích města prokazatelně nezhorší dopravní situaci v lokalitě s důrazem na parkování. Studii předloženou stěžovatelem město považovalo za rozpornou s územním plánem. Zastupitelstvo města proto podle čl. VIII Smlouvy odmítlo dát souhlas k převodu pozemků na stěžovatele. Z uvedených důvodů proto podle názoru žalovaného neobstojí tvrzení stěžovatele, že město jako vlastník pozemku nepochybným způsobem vyjádřilo souhlas s provedením stavby. Z obsahu Smlouvy totiž nevyplývá, že město výslovně vyjádřilo souhlas s umístěním stavby na pozemcích města a že tento souhlas by měl platit i za předpokladu, že nedojde k uzavření kupní smlouvy. Obsahem Smlouvy je pouze dohoda o budoucí kupní smlouvě s výhradou splnění sjednaných podmínek. Z uvedeného důvodu se stěžovatel nemůže dovolávat toho, že neuzavření kupní smlouvy nic nemění na údajném souhlasu města s umístěním stavby, neboť tato argumentace nemá oporu v obsahu Smlouvy. Ze stejného důvodu nelze ani stěžovateli přisvědčit v tom, že vyjádření primátora Statutárního města Kladna ze dne 31. 7. 2007 nemůže zpochybnit údajně platný souhlas města s umístěním stavby. K té části kasační stížnosti, ve které se stěžovatel zabývá právním rozбором jednotlivých článků Smlouvy, žalovaný uvádí, že sice nebyl oprávněn posuzovat případné nároky účastníků Smlouvy, ale byl oprávněn si z předložených listinných podkladů učinit úsudek o tom, zda předložená Smlouva představuje doklad o prokázání práva provést stavbu na pozemcích jiného vlastníka podle ust. § 86 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). K doložení dalších podkladů chybějících v návrhu na vydání územního rozhodnutí byl stěžovatel taktéž vyzván výzvou stavebního úřadu ze dne 25. 4. 2007 a současně při jednání dne 4. 6. 2007 s upozorněním, že pokud nebudou nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno. K uvedeným skutečnostem městský soud v rozsudku uvedl, že tyto další chybějící podklady mimo dokladu majetkoprávního nebyly stěžovatelem před soudem namítány. Žalovaný je přesvědčen, že městský soud posoudil správně právní otázky v předcházejícím řízení a skutková podstata, ze které žalovaný při rozhodnutí vycházel, má oporu ve spise, a proto navrhuje, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl.

Z obsahu spisu, který měl Nejvyšší správní soud k dispozici, vplynuly následující podstatné skutečnosti:

Dne 9. 10. 2006 uzavřel stěžovatel se Statutárním městem Kladno, zastoupeným primátorem Ing. Danem Jiránkem, Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem byl podle jejího čl. II závazek budoucího prodávajícího (Statutární město Kladno) uzavřít za podmínek uvedených v dané Smlouvě s budoucím kupujícím (stěžovatel) kupní smlouvu na nemovitosti uvedené v čl. I Smlouvy a závazek budoucího kupujícího, že v případě splnění všech podmínek daných Smlouvou předmětné nemovitosti koupí

a zaplatí sjednanou cenu.

Žádostí ze dne 29. 3. 2007 se stěžovatel domáhal vydání rozhodnutí o umístění stavby „Komplex obytných budov – centrum Nové Kladno“ na pozemcích v k. ú. Kladno, nám. Svobody. Protože však stavební úřad dospěl k závěru, že tato žádost neměla předepsané náležitosti, vyzval stěžovatele výzvou ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř, k odstranění v ní vyjmenovaných nedostatků, přičemž jej zároveň poučil, že nebudou-li nedostatky ve stanovené lhůtě, tj. do 30. 6. 2007, odstraněny, bude řízení podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno. Zároveň bylo předmětné územní řízení usnesením stavebního úřadu ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř, přerušeno podle ust. § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu.

Při jednání konaném dne 4. 6. 2007 se uskutečnila konzultace stěžovatele, za kterého byl přítomen Ing. K. K., se stavebním úřadem a následně došlo k upřesnění požadavku uvedeného ve shora citované výzvě stavebního úřadu.

Usnesením stavebního úřadu ze dne 27. 7. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř, bylo podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno územní řízení zahájené dne 30. 3. 2007. Proti tomuto rozhodnutí podal stěžovatel odvolání, které bylo rozhodnutím správního orgánu ze dne 25. 9. 2007, č. j. 141226/2007/KUSK, zamítnuto a napadené rozhodnutí stavebního úřadu potvrzeno.

Stěžovatel nesouhlasil s rozhodnutím správního orgánu, a proto se proti němu bránil žalobou ze dne 15. 10. 2007, o které městský soud rozhodl rozsudkem ze dne 17. 12. 2008, č. j. 9 Ca 334/2007 - 29, a to tak, že ji zamítl. Protože ani s tímto rozhodnutím se stěžovatel neztotožnil, podal proti němu nyní projednávanou kasační stížnost.

Nejvyšší správní soud přezkoumal na základě kasační stížnosti napadené rozhodnutí městského soudu a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

Podle ust. § 86 odst. 1 stavebního zákona obsahuje žádost o vydání územního rozhodnutí kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb.

Podle ust. § 86 odst. 2 písm. a) citovaného zákona připojí k žádosti žadatel doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí.

Podle ust. § 86 odst. 3 citovaného zákona jestliže žadatel nemá vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka anebo dohodu o parcelaci; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit nebo vyměnit.

Podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu řízení o žádosti správní orgán

usnesením zastaví, jestliže žadatel v určené lhůtě neodstraní podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení.

Stěžejní otázkou, kterou je nezbytné v nyní projednávané věci zodpovědět, je podle Nejvyššího správního soudu to, zda bylo možné Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ze dne 9. 10. 2006 považovat za doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, který byl stěžovatel povinen připojit k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 9. 10. 2006, kterou stěžovatel předložil spolu s žádostí o vydání předmětného rozhodnutí, byla mezi Statutárním městem Kladnem zastoupeným primátorem Ing. Danem Jiránkem, jako budoucím prodávajícím, a stěžovatelem, jako budoucím kupujícím, uzavřena podle ust. § 50a občanského zákoníku. V obecné rovině se tedy jednalo o smlouvu o budoucí smlouvě (latinsky *pactum de contrahendo*), jejímž předmětem bylo uzavření jiné smlouvy, smlouvy kupní, v budoucnu.

Shora zmínění účastníci předmětné Smlouvy se v ní dohodli na podstatných náležitostech budoucí kupní smlouvy a dalších podmínkách jejího uzavření. Stěžovatel v této souvislosti zmiňuje zejména její čl. V, který stanoví: „*Budoucí kupující se zavazuje, že v případě, že se stane vlastníkem předmětných nemovitostí, postaví na předmětných nemovitostech stavbu, případně stavby, dle studie, která byla předložena na 17. zasedání Zastupitelstva města Kladna dne 25. 4. 2006 a na veřejné prezentaci dne 7. 6. 2006 pod názvem „Soubor bytových domů mezi ulicemi Čs. armády a Štěchova – Kladno“ (dále jen „Soubor“), případně bude upravena dle studie, která bude doplněna dle čl. II., odst. 3 této smlouvy, a z těchto studií vychází i dokumentace pro stavební povolení.*“; a dále čl. VI Smlouvy, podle kterého „*smluvní strany sjednaly, že kupní smlouvu, jejímž předmětem budou předmětné nemovitosti případně jejich části, uzavřou nejpozději do 14-ti dnů po nabytí právní moci územního rozhodnutí na Soubor*“. Z těchto ustanovení Smlouvy stěžovatel dovozuje právo provést stavbu a pokládá tak Smlouvu za nesporný doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

Nejvyšší správní soud však s takovýmto závěrem stěžovatele nesouhlasí. V této souvislosti je nezbytné zdůraznit, smlouva o smlouvě budoucí je institut civilního práva, z čehož vyplývá, že její obsah je zákonem limitován pouze minimálně, účastníci si mohou v jejím rámci ujednat neomezené množství dalších skutečností, které odpovídají povaze vztahu. Je-li stavebnímu úřadu taková smlouva předložena jako doklad o právu provést stavbu, stavební úřad je povinen zjistit, zda z jejího obsahu takový doklad skutečně vyplývá. Předmětná Smlouva obsahuje celou řadu dalších ustanovení, včetně těch, jež upravují jednotlivé důvody pro odstoupení od Smlouvy, a zejména pak rozvazovací podmínku stanovenou v čl. VIII Smlouvy, podle které není budoucí prodávající vázán danou Smlouvou vůči budoucímu kupujícímu v případě, že budoucí kupující nepředloží ve smyslu čl. II Smlouvy variantní architektonické studie budoucí zástavby do 4 měsíců od podpisu Smlouvy. Stavební úřad a následně i žalovaný správní orgán proto zcela logicky nepovažovaly tuto konkrétní Smlouvu za doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ale toliko v obecné rovině za smlouvu o budoucí kupní smlouvě ve smyslu ust. § 50a občanského zákoníku, ze které s ohledem na její koncepci a zejména pak včleněnou rozvazovací podmínku nelze

jednoznačně a bez pochybností dovést právo provést stavbu na dotčených pozemcích jiného vlastníka, ale pouze předmět a obsahové náležitosti budoucí kupní smlouvy (dohodnutou dobu, kdy dojde k uzavření budoucí kupní smlouvy). Jejich pochybnosti o charakteru této Smlouvy ve vztahu k ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona byly vedeny, jak správně poznamenal i městský soud, snahou zabránit situaci, kdy by stavební úřad vydal rozhodnutí o umístění stavby žadateli, kterému by v době vydání předmětného rozhodnutí právo provést stavbu na dotčených pozemcích jiného vlastníka nesvědčilo, spoléhaje přitom na to, že mu takové právo někdy v budoucnu skutečně vznikne. Takovýto přístup je rovněž podle zdejšího soudu nepřijatelný, neboť by tím mohlo docházet k nežádoucím situacím, kdy je stavba neoprávněně realizována na cizím pozemku (viz ust. § 135c občanského zákoníku). Stěžovatel se proto na pozadí shora uvedeného nemůže v nyní projednávané věci domáhat posuzování předmětné Smlouvy jako dokladu o právu založeném smlouvou provést stavbu ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, neboť takovým dokladem zjevně není.

Smlouva nemůže být ani výrazem souhlasu vlastníka pozemku podle ust. § 86 odst. 3 stavebního zákona, který jako alternativu v případě nepředložení dokladu o právu založeném smlouvou provést stavbu ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby připouští shora citované ustanovení, neboť z ní není patrný kvalifikovaný souhlas vlastníka pozemku učiněný pro účely vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Je třeba dále zdůraznit, že pochybnosti o nedostatečnosti předložených písemností doložených stěžovatelem k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby potvrdil dopis primátora Statutárního města Kladna ze dne 31. 7. 2007 adresovaný stěžovateli, ve kterém jej opakovaně informuje (poprvé již v dopise ze dne 29. 6. 2007) o naplnění rozvazovací podmínky podle čl. VIII Smlouvy a z toho vyplývající nevázanosti Statutárního města Kladna předmětnou Smlouvou. Správní orgány v souvislosti s dopisem primátora Statutárního města Kladna ze dne 31. 7. 2007 tedy neposuzovaly otázku neplatnosti Smlouvy, resp. to, zda skutečně došlo k naplnění v něm uvedené rozvazovací podmínky, jak se nesprávně domnívá stěžovatel, ale hodnotily, zda stěžovatel ke své žádosti doložil zákonem požadované podklady, tedy mimo jiné i doklad či souhlas vlastníka pozemku potvrzující právo stěžovatele provést na tomto pozemku stavbu. Za tohoto stavu se ztotožňuje Nejvyšší správní soud s postupem správního orgánu, jakož i následnými závěry městského soudu, že předloženou Smlouvu nelze považovat za doklad ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ani souhlas vlastníka podle ust. § 86 odst. 3 téhož zákona. V této souvislosti je vhodné konstatovat, že stěžovatel nepředložil ani další zákonem požadované podklady (např. stanovisko odboru životního prostředí Magistrátu města Kladna dle zákona o vodách nebo rozhodnutí odboru dopravy Magistrátu města Kladna k napojení navrhované stavby na komunikační síť) nezbytné pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, jejichž absence vedla rovněž k zastavení předmětného řízení podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu. Tuto skutečnost již však stěžovatel nikterak nerozporoval.

Nejvyšší správní soud tedy v tomto bodě nepřisvědčil argumentaci stěžovatele, ale naopak se plně ztotožňuje se závěry, ke kterým v této souvislosti dospěl městský soud a na něž v podrobnostech odkazuje.

Pokud stěžovatel spatřuje rozpor se správním řádem ve skutečnosti, že z rozhodnutí stavebního úřadu nebylo zřejmé, jaké další podklady nedoložil (stěžovatel) k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 29. 3. 2007, je třeba konstatovat následující. Z rozhodnutí stavebního úřadu je patrné, že tento považoval z hlediska nesplnění předepsaných náležitostí ve smyslu ust. § 86 stavebního zákona důvod spočívající v nepředložení dokladu prokazujícího vlastnické právo nebo dokladu o právu založeném smlouvou provést stavbu na pozemcích dotčených navrženou stavbou za rozhodující, resp. stěžejní pro splnění podmínek pro zastavení řízení podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu. Skutečnost, že stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí podrobně neuvedl další podklady, jejichž nedoložení mělo rovněž za následek zastavení předmětného řízení a které ve svém rozhodnutí vyjmenoval žalovaný, nemůže podle Nejvyššího správního soudu bez dalšího znamenat nezákonnost takového rozhodnutí, a to zejména za situace, kdy skutečnost spočívající v nepředložení dokladu o právu založeném smlouvou provést stavbu na pozemcích dotčených navrženou stavbou je důvodem dostatečným pro zastavení předmětného řízení. Ostatně stěžovatel v tomto směru ani neuvedl, jakým způsobem měl tento postup zasáhnout do jeho práv a povinností, či jaké konkrétní ustanovení správního řádu jím bylo porušeno. Nejvyšší správní soud tedy z výše uvedených důvodů nepřisvědčil této argumentaci stěžovatele a považuje ji proto za lichou.

Stejně tak je zcela zavádějící, pokud stěžovatel porovnává výčet údajů a podkladů, které po něm stavební úřad vyžadoval ve výzvě ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř, s výčtem požadavků, které mu byly sděleny při jednání konaném dne 4. 6. 2007, aniž druhý v pořadí vnímal jako upřesnění požadavků uvedených v předchozí výzvě. Tato skutečnost je jednoznačně patrná nejenom z vlastního zápisu o jednání konaném dne 4. 6. 2007, ale i z charakteru požadovaných podkladů, které zcela konkrétně rozváděly údaje a podklady požadované ve výzvě stavebního úřadu ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř.

Jestliže stěžovatel dále vytýká stavebnímu úřadu, že neupřesnil svoji výzvu, příp. jej neupozornil na to, že předložené doklady nejsou dostatečné a přímo přistoupil k zastavení řízení, zcela tím opomněl ust. § 45 odst. 2 správního řádu. Podle tohoto ustanovení *nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě; současně může řízení přerušit (§ 64)*. Nelze proto vytýkat stavebnímu úřadu, že v situaci, kdy stěžovatelem předložená žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 29. 3. 2007 nesplňovala v ust. § 86 stavebního zákona předepsané náležitosti, vyzval stěžovatele výzvou ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř, k odstranění v ní vyjmenovaných nedostatků, přičemž jej zároveň poučil, že nebudou-li nedostatky ve stanovené lhůtě, tj. do 30. 6. 2007, odstraněny, bude řízení podle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastaveno. Naopak v postupu stavebního úřadu, především v upřesnění požadavků uvedených ve výzvě při jednání konaném dne 4. 6. 2007, lze spatřovat maximální snahu vyjít stěžovateli vstříc a respektování zásady veřejné správy jako služby veřejnosti a ochrany práv dotčených osob (viz ust. § 4 správního řádu). Tato námitka proto také není důvodná.



Nejvyšší správní soud dále nesouhlasí ani s tvrzením stěžovatele, že předložení dokladu prokazujícího vlastnické právo nebo dokladu o právu založeném smlouvou provést stavbu na pozemcích dotčených navrženou stavbou nepožadoval stavební úřad ani ve výzvě ze dne 25. 4. 2007, ani při jednání dne 4. 6. 2007. Již ve výzvě ze dne 25. 4. 2007, sp. zn. Výst. 1345/07/328/Hoř, je totiž pod bodem 1) obsažen odkaz na Přílohu č. 3, část A a B vyhlášky č. 503/2006 Sb., kdy součástí části B je přehledný výčet příloh vyžadovaných k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, ve kterém figuruje i zmiňovaný doklad prokazující vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu na pozemcích dotčených navrženou stavbou (viz Příloha č. 3, část B, bod 1. citované vyhlášky). Ostatně o nezbytnosti doložení této přílohy k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby si byl stěžovatel vědom již od podání vlastní žádosti, neboť v její části B doložení této přílohy sám vyznačil.

Zjevným nepochopením řízení o žádosti, kterým je i nyní napadené řízení o žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby, je názor stěžovatele, podle kterého si měl absentující vyjádření a stanoviska Magistrátu města Kladna uvedená v rozhodnutí žalovaného opatřit stavební úřad v součinnosti s jinými odbory Magistrátu města Kladno. Stěžovatel jím pomíjí své povinnosti jakožto žadatele obstarat si zákonem požadované podklady žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že stěžovatelem uplatněné kasační námitky nejsou ve vztahu k napadenému rozsudku městského soudu důvodné. Protože v řízení nebyly shledány ani jiné nedostatky, ke kterým Nejvyšší správní soud dle ust. § 109 odst. 3 s. ř. s. přihlíží z úřední povinnosti, kasační stížnost byla v souladu s ust. § 110 odst. 1, větou poslední, s. ř. s. zamítnuta. O věci přitom rozhodl bez jednání postupem dle ust. § 109 odst. 1 s. ř. s., dle kterého o kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud zpravidla bez jednání.

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o ust. § 60 odst. 1, větu první, s. ř. s., ve spojení s ust. § 120 s. ř. s., dle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Stěžovatel v soudním řízení úspěch neměl, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení, ale je naopak povinen zaplatit úspěšnému účastníkovi řízení náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Protože účastník řízení nepožádal o přiznání nákladů řízení o kasační stížnosti a Nejvyšší správní soud ani z obsahu spisu nezjistil, že by tomuto nějaké náklady vznikly, rozhodl tak, že mu právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznal.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 28. ledna 2010

JUDr. Radan Malík  
předseda senátu