

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE

Odbor strategického rozvoje kraje

Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Č.j.: KUOK 85065/2023

V Olomouci dne 26. července 2023

Sp.zn.: KÚOK/51900/2023/OSR/9206

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Ludmila Nováková

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Vladimír Urbánek

Počet listů: 4

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ROZHODNUTÍ

Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, bylo dne 3. 5. 2023 Městským úřadem Jeseník, Odborem stavebního úřadu a územního plánování (dále jen „MÚ Jeseník“), předloženo odvolání JUDr. Dalimila Miky, LL.M., nar. 19. 11. 1973, bytem Nová Seninka 79, 788 32 Staré Město (dále jen „odvolatel“), zastoupeného na základě plné moci Mgr. Janem Blahou nar. 18. 6. 1979, bytem Karvinská 1263/246, 716 00 Ostrava – Radvanice, podané dne 22. 3. 2023 proti rozhodnutí MÚ Jeseník, č.j. MJ/12821/2023/SÚ/KuA, sp. zn. MJ/25667/2022, vydanému dne 3. 3. 2023. Tímto rozhodnutím byla podle § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zamítnuta žádost JUDr. Dalimila Miky, LL.M., o vydání rozhodnutí o dělení pozemků parc. č. 791/2 a parc. č. 794/8, oba pozemky v k. ú. Ostružná.

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, jako příslušný odvolací orgán dle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí v souladu s § 89 odst. 2 správního řádu a na základě zjištěných skutečností rozhodl takto:

rozhodnutí MÚ Jeseník ze dne 3. 3. 2023, č. j. MJ/12821/2023/SÚ/KuA, sp. zn. MJ/25667/2022, se podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

r u š í

a věc se vrací MÚ Jeseník zpátky k dalšímu projednání.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

1. JUDr. Dalimil Mika LL.M., nar. 19. 11. 1973, bytem Nová Seninka 79, 788 32 Staré Město
2. Obec Ostružná, Ostružná 135, 788 25 Branná
3. Neznámí dědicové Reinfrieda Neubauera, nar. 20. 8. 1947, datum úmrtí 7. 5. 2023, posledně bytem Na Stráni 295/6, Bukovice, 790 01 Jeseník.

Odůvodnění

Dne 13. 5. 2022 podal JUDr. Dalimil Mika LL.M., žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemku parc. č. 791/2, trvalý travní porost o celkové rozloze 1 673 m² a pozemku parc. č. 794/8, ostatní plocha o celkové rozloze 713 m², oba pozemky v k. ú. Ostružná, zapsány na Listu vlastnictví č. 106 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník. Žadatel uvedl, že žádá rozdělení pozemků v duchu jejich současného využití a za účelem změny a normalizace majetkoprávních vztahů. Dotčené pozemky, resp. jejich oddělené části, budou prodány společně se sousedním pozemkem parc. č. st. 181, jehož součástí je stavba č. e. 328 jako ucelený funkční celek. Přístup na oddělované pozemky z veřejné komunikace je umožněn přes sousední pozemky stejného vlastníka. MÚ Jeseník dne 25. 5. 2022 požádal podle § 96b odst. 2 stavebního zákona orgán územního plánování MÚ Jeseník o vydání závazného stanoviska pro záměr dělení pozemků. Dne 13. 6. 2022 vydal orgán územního plánování MÚ Jeseník závazné stanovisko, které posoudilo předmětný záměr jako nepřipustný.

Následně dne 15. 6. 2022 MÚ Jeseník oznámil účastníkům řízení zahájení územního řízení o dělení pozemků. Dne 3. 3. 2023 vydal MÚ Jeseník rozhodnutí č. j. MJ/12821/2023/SÚ/KuA, sp. zn. MJ/25667/2022, kterým zamítl žádost JUDr. Dalimila Miky, LL.M., o vydání rozhodnutí o dělení pozemků parc. č. 791/2 a parc. č. 794/8, oba v k. ú. Ostružná. Z odůvodnění vyplývá, že k posouzení žádosti žadatele je v případě pozemku parc. č. 791/2 v k. ú. Ostružná příslušný orgán územního plánování, jelikož se tento pozemek nachází v zastavěném území obce. Co se týče pozemku parc. č. 794/8 v k. ú. Ostružná, tento pozemek se nachází v nezastavěném území obce a k posouzení návrhu o jeho rozdělení je tak příslušný stavební úřad (§ 96b odst. 1 písm. d) stavebního zákona), přičemž MÚ Jeseník dodává, že rozdělení pozemku parc. č. 794/8 nemá souvislost s pozemkovými úpravami.

Posouzení návrhu dělení pozemku parc. č. 791/2, k. ú. Ostružná:

Dle územního plánu obce Ostružná je pozemek v ploše OV – občanské vybavení (částečně stabilizovaná plocha OV, částečně zastavitelná plocha OV6). Orgán územního plánování došel k závěru, že posuzovaný záměr je nepřipustný. Záměr je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR i se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje. Záměr byl ovšem shledán v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací obce Ostružná, mimo jiné protože oddělovaný pozemek pozbude přímé napojení na dopravní infrastrukturu. Využití pozemku bude podstatně ztíženo, ne-li úplně znemožněno, ztrátou dopravní dostupnosti a omezenou výměrou. Záměr byl shledán v rozporu i s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou definovány v § 18 a § 19 stavebního zákona. Dělením se zamezí výstavba na zbývající části plochy Ov, oddělný pozemek pozbude dopravní napojení na stávající komunikaci.

Posouzení návrhu dělení pozemku par. č. 794/8 v k. ú. Ostružná:

Jedná se o pozemek v ploše Zr – plochy užitkové a rekreační zeleně. Navrhovaný záměr je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR i se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje. Návrhem žadatele, rozdělit předmětné pozemky a jejich oddělené části spojit se stavbou na pozemku st. p. 181, dojde k propojení různých funkčních ploch s tím, že každá je ve smyslu jejich užívání a realizací staveb na nich jinak omezena. Stavební úřad dále zjistil, že na pozemku parc. č. 794/8 se nachází stavba zpevněné plochy, což je přesah celkového řešení zpevněných ploch kolem restaurace č. ev. 328 na pozemku st. p. 181 a sousedního pozemku parc. č. 791/2. Přesahující zpevněná

plocha, která v současné době slouží jako parkoviště, není v souladu s přípustným využitím plochy Zr, do které pozemek parc. č. 794/8 zasahuje. Záměr tak vyvolává situaci, kdy je nutné dořešit funkční využití navrhovaného členění a užívání prodávaného celku. Záměr tak není v souladu s platným Územním plánem obce Ostružná. Dále je posuzovaný záměr v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, tak jak jsou definovány v § 18 a § 19 stavebního zákona. MÚ Jeseník dospěl mimo jiné k závěru, že dělit pozemek v nezastavěném území a jeho oddělenou část funkčně přičleňovat k pozemkům v zastavěném území bez projednání a posouzení možnosti jeho využití, nelze povolit. Stavební úřad také postrádá zohlednění a posouzení nároků stavby restaurace na dopravu v klidu, tj. parkování vozidel návštěvníků a personálu restaurace. Na pozemku parc. č. 791/2 se nachází zpevněná asfaltová plocha, stavební úřad k této ploše ovšem nemá k dispozici žádný podklad (povolení, kapacitu ...). Dále pozemek parc. č. 791/2 je v Katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, což neodpovídá skutečnosti, jelikož pozemek není celkově zatravněn.

MÚ Jeseník tak na základě výše uvedeného odůvodnění dospěl k závěru, že navrhované dělení pozemků není možné bez projednání souvisejících stavebních objektů funkčně spojených s užíváním provozovny restaurace odsouhlasit a je nutné nejprve dořešit existenci a kapacitu zpevněných ploch u uvedeného objektu a jako hlavní je řešení nového vymezení funkčního celku kolem stavby restaurace. MÚ Jeseník dále uvádí, že záměr žadatele není v souladu s § 90 stavebního zákona a že by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy. V průběhu řízení byly shledány důvody, které brání povolení záměru, proto nelze předložené žádosti vyhovět a žádost byla zamítnuta.

Proti uvedenému rozhodnutí podal dne 22. 3. 2023 JUDr. Dalimil Mika, LL. M., v zastoupení Mgr. Jana Blahy odvolání. Odvolatel uvádí, že zamítavým rozhodnutím bylo zasaženo do jeho vlastnických práv garantovaných ústavou a byla porušena zákonná pravidla pro činnost orgánů veřejné správy. Dále odvolatel tvrdí, že jak stavební úřad, tak orgán územního plánování, založily svá rozhodnutí (stanoviska) nikoli na zjištěných a doložených faktech, ale na vlastních domněnkách, úvahách a možných variantách, bez jakýchkoli důkazů, což je v rozporu se zákonnou úpravou, zejména se správním řádem. Zároveň se dle odvolatele správní orgán snaží řešit i agendu, která má být předmětem jiných řízení a těmito řízení podmiňuje změnu svého zamítavého stanoviska. Odvolatel žádá o zrušení napadeného rozhodnutí a o povolení rozdělení pozemků.

Na výzvu k vyjádření se k podanému odvolání ze dne 4. 4. 2023, č. j. MJ/19892/2023/SÚ/KuA, se nikdo z účastníků řízení nevyjádřil.

Dne 3. 5. 2023 v souladu s § 88 odst. 1 správního řádu obdržel odvolací orgán k přezkoumání a rozhodnutí spis, sp. zn. MJ/25667/2022, se stanoviskem od MÚ Jeseník. Prvostupňový orgán uvedl, že ústavním právem je zaručeno, že každý má právo vlastnit majetek, přičemž vlastnictví zavazuje. Podle MÚ Jeseník odvolatel neuvedl v odvolání žádné nové skutečnosti či odůvodnění potřeby navrhovaného dělení a následného prodeje s ohledem na užívání dotčených nemovitostí. Stavební úřad při svém rozhodování vycházel ze závazného nepřípustného stanoviska orgánu územního plánování a nesouhlasí s tvrzením odvolatele, že svá rozhodnutí založil na vlastních domněnkách, úvahách a možných variantách, bez jakýchkoli důkazů. Správní orgán navrhuje odvolacímu orgánu, aby odvolání JUDr. Dalimila Miky, LL.M., zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil.

Odvolací orgán dne 12. 5. 2023 požádal oddělení územního plánování Odboru SR KÚOK o posouzení předmětného závazného stanoviska a orgán územního plánování MÚ Jeseník o vyjádření se k podanému odvolání. Dne 29. 5. 2023 odvolací orgán obdržel vyjádření orgánu územního plánování MÚ Jeseník, kde uvedený orgán stále trvá na svém stanovisku, tedy na tom, že takto požadovaný záměr je nepřipustný.

Dne 22. 6. 2023 obdržel odvolací orgán rozhodnutí orgánu územního plánování Odboru SR KÚOK, č. j. KUOK 66145/2023, které napadené závazné stanovisko ruší pro nepřipustnost a také z důvodů vybočení z předmětu posuzování. Orgán územního plánování Odboru SR KÚOK uvádí, že orgán územního plánování MÚ Jeseník neměl k vydání napadeného závazného stanoviska zmocnění ze zákona, protože se nejedná o změnu v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, když předmětem řízení je rozdělení pozemků bez jakéhokoli vlivu na jejich využití nebo prostorové uspořádání, či i náznaku využití v budoucnu, pozemky se rozdělují za účelem změny a normalizace majetkoprávních vztahů. V případě, že se nejedná o změnu v území, se závazné stanovisko nevydává, proto se orgán územního plánování MÚ Jeseník dopustil nezákonnosti pro nepřislusnost k posouzení záměru dle § 96b stavebního zákona. Místo závazného stanoviska mělo být vydáno sdělení, že daný záměr nepředstavuje změnu v území a závazné stanovisko tak nemůže být vydáno. Posouzení souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování měl provést přímo sám stavební úřad podle § 90 odst. 2 stavebního zákona. Dále se v rozhodnutí č. j. KUOK 66145/2023 uvádí, že je nanejvýš pravděpodobné, že záměr odvolatele směřuje k využití pozemků v rozporu s územním plánem. Odvolatel požadoval pouze rozdělení pozemku bez jakéhokoli vlivu na jeho využití. Z důvodů, které přesahují rozsah předmětné žádosti a přímo s rozhodnutím nesouvisí, nelze zakázat dělení pozemků. V neposlední řadě se uvádí, že závazné stanovisko orgánu územního plánování MÚ Jeseník bylo vydáno po stanovené 30denní lhůtě. Z tohoto důvodu je závazné stanovisko také nezákonné a přednost by měla fikce souhlasu bez podmínek podle § 4 odst. 9 stavebního zákona. Jak už ale bylo vysvětleno, v dané věci se nevydává žádné závazné stanovisko orgánu územního plánování, ani fiktivní závazné stanovisko, ale věc posoudí stavební úřad.

Jelikož byl do spisu sp. zn. KÚOK 51900/2023/OSR/2023 doplněn nový podklad pro rozhodnutí, vyzval odvolací orgán účastníky řízení výzvou č. j. KUOK 73106/2023, ze dne 29. 6. 2023, aby se seznámili s podklady pro rozhodnutí a vyjádřili se k nim ve lhůtě 7 dnů od doručení výzvy. Dne 10. 7. 2023 se k odvolacímu orgánu dostavil Mgr. Jan Blaha a nahlédl do předmětného spisu. O tomto nahlížení je ve spise sepsán protokol č. j. KUOK 77311/2023.

Přezkouvání napadeného rozhodnutí v odvolacím řízení je upraveno v § 81 a následující správního řádu, pokud zvláštní zákon nestanoví jiný postup. Pokud správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, toto sám nezruší nebo nezmění, předá spis k přezkoumání napadeného rozhodnutí odvolacímu správnímu orgánu, kterým je nejbližší nadřízený správní orgán. Z § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že v případě rozhodnutí orgánu obce je odvolacím správním orgánem příslušný krajský úřad, pokud zákon nestanoví jinak.

Odvolací orgán přezkoumá soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, s právními předpisy s projednávanou věcí souvisejícími. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumá jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost,

se nepřihlíží. Přitom je odvolací správní orgán oprávněn věc posuzovat samostatně, jak po stránce právní, tak i po stránce skutkové, přičemž je povinen zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nemůže se tedy omezovat pouze na to, co tvrdí účastníci řízení a rovněž není závislý na zjištění a hodnocení správního orgánu prvního stupně.

Jestliže odvolací správní orgán dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy, nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a řízení zastaví, nebo přezkoumávané rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání a rozhodnutí, nebo též zmiňované rozhodnutí nebo jeho část změní. Jestliže odvolací orgán změní nebo zruší napadené rozhodnutí jen zčásti, ve zbytku je potvrdí. Neshledá-li odvolací orgán v přezkoumávaném rozhodnutí a ani v řízení, které mu předcházelo, nedostatky takové povahy, že by rozhodnutí bylo nutné považovat za nezákonné nebo nesprávné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Odvolací orgán se po obeznámení se spisem nejprve zabýval otázkou, zda jsou splněny formální podmínky umožňující napadené rozhodnutí na základě podaného odvolání přezkoumat, tedy zda je podané odvolání včasné a zda bylo podáno účastníky řízení. Při tomto přezkoumání dospěl k závěru, že obě podmínky byly naplněny.

Rozhodnutí MÚ Jeseník bylo odvolateli doručeno dne 9. 3. 2023. Následující den mu počala běžet zákonná 15denní lhůta pro podání odvolání, která mu byla zachována až do pátku 24. 3. 2023. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání bylo stavebnímu úřadu doručeno již dne 22. 3. 2023, lze je považovat za odvolání včasné.

Postavení účastníka řízení odvolateli jako žadateli o vydání rozhodnutí o dělení pozemků svědčí podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a odvolatel byl tak oprávněn odvolání podat.

Odbor SR KÚOK přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí podle § 89 odst. 2 správního řádu a došel k následujícím závěrům.

Co se týče napadaného rozhodnutí v části věnující se dělení pozemku parc. č. 791/2 v k. ú. Ostružná, správní řád stanoví, že pokud bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí se další dokazování a žádost správní orgán zamítne. Závazné stanovisko je určeno jinému vykonavateli veřejné správy v procesu vydávání správního rozhodnutí. Jedná se o prezentaci odborného názoru, který je správní orgán, jemuž je určeno, povinen při dalším vydávání správního rozhodnutí respektovat. Správní orgán, který vede řízení, je vydaným závazným stanoviskem dotčeného orgánu při vydání vlastního rozhodnutí vázán a nemůže se od něj odchýlit, neboť by tak překročil rozsah pravomocí, které mu zákon svěřuje. Z uvedeného plyne, že správní orgán prvního stupně jednal v souladu se správním řádem, když žádost o dělení pozemku parc. č. 791/2 zamítl na základě vydaného závazného stanoviska, podle něhož je předmětný záměr nepřipustný. Jelikož ale následně nadřízený orgán, tj. orgán územního plánování Odboru SR KÚOK závazné stanovisko zrušil, i odvolací orgán musí napadené rozhodnutí zrušit. Jak už bylo stanoveno výše, k posouzení takového záměru není závazné stanovisko potřebné. Proto se věc vrací správnímu orgánu prvního stupně s tím, že posouzení souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování provede pro tento záměr podle § 90 odst. 2 stavebního zákona přímo stavební úřad. Odůvodnění zamítavého výroku, které se opíralo o závazné stanovisko, nemůže obstát už z toho důvodu, že samotné závazné stanovisko neobstálo a bylo zrušeno.

K části rozhodnutí týkající se návrhu na dělení pozemku parc. č. 794/8 v k. ú. Ostružná. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), č. j. A 4/2003-53, ze dne 12. 8. 2004 plyne, že rozhodnutí o rozdělení pozemku je územním rozhodnutím, na které má žadatel při splnění zákonných podmínek nárok; nejedná se o rozhodnutí vydávané na základě absolutní volné úvahy správního orgánu. Zákon nestanoví důvody, z jakých lze rozdělení pozemku povolit, nestanoví speciální podmínky kromě obecných podmínek pro vydání jakéhokoliv územního rozhodnutí, nevylučuje vydání rozhodnutí tam, kde lze teoreticky řešit problém jinou právní cestou.

Při vymezení nového pozemku musí být zohledněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace a příslušných právních předpisů, zejména z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů - v tomto směru je zásadní § 20 odst. 3 vyhlášky, podle kterého se nový pozemek vymezuje vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Nejvyšší správní soud poměrně nedávno, konkrétně dne 8. 11. 2022, vydal rozsudek č. j. 7 As 169/2022-36, kde se vyjádřil k požadavku na dopravní napojení pozemku na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. NSS se zabýval otázkou, zda je možné požadavek napojení stavebního pozemku na veřejně přístupnou pozemní komunikaci splnit i prostřednictvím neveřejné účelové komunikace, propojující dotčený stavební pozemek s veřejně přístupnou komunikací a došel k závěru, že není možné kategoricky tvrdit, že každý pozemek musí být přímo a samostatně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. NSS připustil, že požadavek napojení stavebního pozemku na veřejně přístupnou pozemní komunikaci lze splnit rovněž prostřednictvím neveřejné účelové komunikace, propojující dotčený pozemek s veřejně přístupnou komunikací. V uvedeném rozsudku je také uvedeno, že není nutné, aby dopravní napojení pozemku muselo být bezprostřední (ve smyslu, že každý pozemek, aby mohl být samostatným pozemkem, musí přímo sousedit nebo jím musí procházet veřejně přístupná pozemní komunikace). Smyslem a účelem právní úpravy je zajištění vzniku pouze takových pozemků, které budou trvale přístupné, což však neznamená, že přístup k veřejné pozemní komunikaci nemůže být zajištěn prostřednictvím neveřejné účelové komunikace. NSS rovněž uvedl, že není pravdou, že dopravní napojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci může být naplněno jen veřejně přístupnou komunikací. Judikaturou dříve vyslovený požadavek na bezprostřednost a trvalost napojení musí být chápán v kontextu, aby byla zajištěna odpovídající míra stálého a přiměřeného přístupu k pozemkům. Rovněž uvedl, že je nutné každý případ posuzovat individuálně s ohledem na konkrétní okolnosti případu.

Na základě výše uvedeného názoru, který zastává i NSS, se odvolací orgán domnívá, že tyto závěry lze přiměřeně využít při rozhodování o dělení pozemků i v tomto případě. Pozemky, které navrhovatel žádá rozdělit, se nachází v oblasti, kde všechny sousední pozemky nacházející se v jejich blízkosti vlastní tentýž vlastník, tj. JUDr. Dalimil Mika LL.M.. Je pravdou, že rozdělením pozemků, by pozemky nebyly přímo napojeny na pozemní komunikaci. Ovšem přístup na pozemky by byl i přesto zajištěn, jelikož sousední pozemky patří témuž vlastníkovvi. Správnímu orgánu nenáleží uvažovat nad tím, jak bude s pozemky nakládáno v budoucnu a pro případ, kdy by byly pozemky prodány a změnily vlastníky, by nemusel být zajištěn přístup na tyto pozemky. Je docela dobře možné, že pozemky nebudou měnit vlastníka a budou nadále přístupné. V případě, že by byly pozemky prodány nebo jiným způsobem změnily vlastníka, je věcí

každého takového nového nabyvatele pozemku si zajistit přístup na takový pozemek nebo takový pozemek nenabývat. Stavební úřady by se neměly stavět do role soudu a zasahovat do soukromých práv, na které soukromé právo řešení zná. Existuje například institut nezbytné cesty, který lze úspěšně využít. Pokud by si zájemce o koupi pozemku bez přístupu takový pozemek koupil a nezabýval se zajištěním přístupu, soud mu podle § 1032 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nezbytnou cestu nepřizná. Soukromé právo tak nabízí možnosti, jak zřídit cestu k pozemku a podle zásady *vigilantibus iura skripta sunt* (právo náleží bdělým, každá ať střeží svá práva), je to věcí každého, zda koupí pozemek přístupný nebo nepřístupný. Správnímu orgánu nepřísluší spekulovat, co bude v budoucnu. Žadatel ve své žádosti ze dne 13. 5. 2022 uvádí, že přístup na oddělované pozemky z veřejné komunikace je umožněn přes sousední pozemky stejného vlastníka. Pozemky tak sice nebudou bezprostředně a trvale napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, vstup na ně bude ovšem umožněn přes pozemky stejného vlastníka.

Je rovněž nutné zmínit, že v současné době existuje mnoho pozemků bez přímého přístupu z veřejné komunikace a je neuvážené si myslet, že pokud správní orgány přestanou povolovat vznik takových pozemků, vyřeší se tím problém s přístupy na pozemky. Například v situaci, kdy se pouze mění hranice stávajících pozemků (i v případě, že neleží u pozemní komunikace) a není požádáno o přidělení nového parcelního čísla, je vše v pořádku a změna se povolí. V takovém případě však stále existuje pozemek bez přímého přístupu k veřejné komunikaci a jeho existence stavebnímu úřadu nevadí. Současná praxe tak mnohdy zasahuje do vlastnických práv více, než je přípustné.

Na posuzovanou věc se vztahuje i judikatura NSS, dle které, při rozhodování o dělení pozemku nelze při zkoumání souladu se závazným územním plánem vycházet ze spekulací a domněnek o budoucím využití části pozemku jeho vlastníky (rozsudek NSS ze dne 8. 11. 2018, č. j. 6 As 389/2017-25). Tuto judikaturu MÚ Jeseník nezohlednil a namísto toho spekuloval, že je velmi pravděpodobné, že záměr navrhovatele směřuje k využití pozemků v rozporu s územním plánem, resp. s cíli a úkoly územního plánování. Odvolatel přitom požadoval pouze rozdělení pozemku bez jakéhokoli vlivu na jeho využití, či i náznaku změny využití v budoucnu. NSS pak dodává, že z důvodů, které přesahují rozsah předmětného územního řízení a přímo s ním nesouvisejí, nelze zakázat, resp. nepovolit dělení pozemků. V tomto směru NSS odkazuje i na svůj rozsudek ze dne 12. 8. 2004, č. j. A 4/2003 – 53, ve kterém byl vysloven právní názor, že při rozhodování o rozdělení pozemku podle § 32 odst. 1 písm. e) zákona č. 50/1976 Sb., ve znění zákona č. 83/1998 Sb., nelze při zkoumání souladu se závazným územním plánem vycházet z nepodložených spekulací o budoucím využití částí pozemku jeho vlastníky. K tomuto rozsudku NSS dodává, že se sice týkal předchozího stavebního zákona, nicméně uvedený právní závěr se nepochybně uplatní i podle současného stavebního zákona.

Samotné rozdělení předmětných pozemků nemá následky tvrzené orgánem územního plánování MÚ Jeseník. Územní plán obce Ostružná neobsahuje podrobné zdůvodnění využití ploch z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování, to je v kompetenci správního orgánu až při hodnocení přípustnosti konkrétních záměrů podle § 96b nebo § 90 stavebního zákona v následných povolovacích řízeních.

Soudy naznačují, že pokud není zřejmé, že dělení pozemku povede k využití území, které je v rozporu s územním plánem nebo urbanistickými hodnotami, je v zásadě třeba respektovat volnost vlastníků při nakládání se svým majetkem, samozřejmě v mezích

zákona (viz rozsudek NSS ze dne 12. 8. 2004, č. j. A 4/2003-53 nebo rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 4. 2015, č. j. 9 A 21/2012-44).

Na podkladě výše uvedeného odvolací orgán rozhodnutí o dělení pozemků č. j. MJ/12821/2023/SÚ/KuA, sp. zn. MJ/25667/2022 ze dne 3. 3. 2023 zrušil a věc vrátil MÚ Jeseník k dalšímu projednání.

Poučení účastníků

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Obdrží:

1. Mgr. Jan Blaha, Karvinská 1263/246, 716 00 Ostrava – Radvanice
2. Obec Ostružná, Ostružná 135, 788 25 Branná
3. Krajský úřad Olomouckého kraje - úřední deska (*se žádostí o bezodkladné vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce po dobu 15 dnů, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, a poté navrácení zpět Odboru SR s vyznačenými údaji o jejím vyvěšení a sejmutí*)

Otisk úředního razítka.

Ing. Vladimír Urbánek
zástupce vedoucí oddělení stavebního řádu
Odboru SR KÚOK

Dále obdrží na vědomí:

1. Městský úřad Jeseník, Odbor stavebního úřadu a územního plánování, Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
2. ad/a – 330 – V/5

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Krajského úřadu Olomouckého kraje.

Rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů ode dne vyvěšení.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

.....
Razítko a podpis

.....
Razítko a podpis