

V Praze dne: 25.11.2021  
Spisová značka: SZ 100846/2021/KUSK ÚSŘ/Vo  
Č. j.: 122691/2021/KUSK  
Vyřizuje: Bc. Vondra/ 257 280 937 / 607 059 500

<b>OBECNÍ ÚŘAD</b>	
<b>VESTEC</b>	
Došlo dne: 02 -12- 2021	
č.j. ....	přílohy.....
založeno .....	

## ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „odvolací správní orgán“), jako správní orgán věcně příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů a podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na podkladě odvolání, které dne 27. 1. 2021 podala společnost BYCHL Group International, a.s., IČO 25051105, Vídeňská 19, 252 42 Vestec (dále jen „odvolatel 1“), na podkladě odvolání, které dne 28. 1. 2021 podaly Petra Rees, nar. 3. 4. 1978, Vídeňská 137, 252 50 Vestec a Denisa Šnajberková, nar. 24. 8. 1972, Kupeckého 762/7, 149 00 Praha, které zastupuje Mgr. Petr Hanyk, advokát, IČO 66834066, Zborovská 619/49, 150 00 Praha (dále jen „odvolatelky 2“), na podkladě odvolání, které dne 28. 1. 2021 podala společnost POZEMKY VESTEC s.r.o., IČO 08147230, Opletalova 1535/4, 110 00 Praha, kterou zastupuje Mgr. Radek Hladký, advokát, IČO 27222861, Národní 973/41, 110 00 Praha (dále jen „odvolatel 3“) a na podkladě odvolání, které dne 5. 2. 2021 podala Dagmar Dvořáčková, nar. 28. 4. 1975, Hlavní 21, 252 45 Březová-Oleško (dále jen „odvolatelka 4“), rozhodl podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu takto:

Rozhodnutí č. j. 5061/20, spis. zn. SU/2842/20/Ho/U1 ze dne 18. 12. 2020, které vydal Obecní úřad Dolní Břežany, stavební úřad (dále jen „stavební úřad“), jímž byla na žádost společnosti SANT' AGATA, s.r.o., IČO 27145263, Žitná 610/23, 110 00 Praha, kterou zastupuje společnost OPERAE s.r.o., IČO 28378989, Prokopova 572/14, 130 00 Praha, umístěna stavba 12 řadových domů a související inženýrské sítě (dále jen „stavba“), na pozemku parc. č. 179/2, 195/1, 195/2, 195/4, 199, 203, 1023/2, 1023/3 v katastrálním území Vestec u Prahy, parc. č. 60/40, 266/14, 300/6, 300/9, 300/13, 316/3, 316/14, 345/2, 353/94, 353/95, 353/100, 353/113, 353/115, 353/117, 353/118, s. p. k. 300/1, 323/3, 342 v katastrálním území Hodkovice u Zlatníků, **se ruší a věc se vrací k novému projednání** stavebnímu úřadu.

Účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou společnost SANT' AGATA, s.r.o., Žitná 610/23, 110 00 Praha, Obec Zlatníky - Hodkovice, Náves sv. Petra a Pavla 113, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, Dagmar Dvořáčková, nar. 28. 4. 1975, Hlavní 21, 252 45 Březová-Oleško, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 11/81, 150 00 Praha, společnost AGRO Jesenice u Prahy a.s., Vestecká 2, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, Jana Valuchová, nar. 10. 12. 1976, Vestecká 1, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 56/546, 140 00 Praha, společnost POZEMKY VESTEC

s.r.o., Opletalova 4/1535, 110 00 Praha, Obec Vestec, Vestecká 3, 252 50 Vestec, Petra Rees, nar. 3. 4. 1978, Vídeňská 137, 252 50 Vestec, Denisa Šnajberková, nar. 24. 8. 1972, Kupeckého 7/762, 149 00 Praha a společnost BYCHL Group International, a.s., Vídeňská 19, 252 50 Vestec.

### Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 18. 12. 2020 pod č. j. 5061/20, spis. zn. SU/2842/20/Ho/U1, výše uvedené rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí odvolatel 1 podal odvolání, ve kterém uvedl (zkráceně), že ve výrokové části rozhodnutí není uvedena a stanovena jím požadovaná podmínka, kdy lze stavbu zahájit, až po získání potřebných vykonatelných práv k pozemku parc. č. 179/2 v katastrálním území Vestec u Prahy (který je ve vlastnictví odvolatele 1) a to dle § 184a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Tento požadavek byl již uváděn v rámci podaných námitek odvolatele 1 v územním řízení dne 18. 9. 2020. Dle odvolatele 1 před samotnou realizací stavby na jeho pozemku, musí mít stavebník zajištěn platný a vykonatelný právní titul umožňující stavbu provést, a to z předmětného rozhodnutí není patrné. Odvolatel 1 je toho názoru, že by stavební úřad měl ve výrokové části rozhodnutí uvést následující podmínku: stavbu, nazvanou jako 12 řadových rodinných domů a související inženýrské sítě, lze na pozemku parc.č. 179/2, k.ú. Vestec u Prahy, zahájit, až po získání potřebných vykonatelných práv k tomuto pozemku dle ustanovení § 184a odst. 3 stavebního zákona. Odvolatel tedy žádá o zrušení rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání.

Dále proti tomuto rozhodnutí podaly odvolatelky 2 odvolání, ve kterém uvedly (zkráceně), že stavební úřad vydaným rozhodnutím, jakož i řízením, které mu předcházelo, hrubě porušil základní lidské právo odvolatelek 2 na spravedlivý proces a vydal rozhodnutí, které je nezákonné i nesprávné. Rozhodnutí dále i hrubě zasahuje do vlastnického práva odvolatelek k jejich pozemkům, a to zejména v jeho složce užívání i požívání, jakož i snižuje jejich tržní hodnotu. Rozhodnutí je ve své části rovněž fakticky neuskutečnitelné. Odvolatelce Petře Rees byla obálka s rozhodnutím přímo vhozena do její poštovní schránky, ačkoliv při pokusu o doručování nebyla zastižena a nebylo ji možné písemnost doručit jiným způsobem. Písemnost nebyla v souladu se správním řádem uložena v provozovně provozovatele poštovních služeb a odvolatelka Petra Rees tedy ani nebyla poučena ve smyslu § 23 odst. 5 správního řádu. Z tohoto důvodu má odvolatelka Petra Rees za to, že jí rozhodnutí nebylo doručeno v souladu se správním řádem. Tímto bylo porušeno její právo na spravedlivý proces (čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod), blíže specifikované jako zásada zákonnosti (§ 2 odst. 1 správního řádu). Dále odvolatelky 2 uvedly, že výrok rozhodnutí ohledně umístění vedení VN je nedostatečný a nesrozumitelný. V rozhodnutí o umístění stavby je na str. 2 ve výrokové části, týkající se vydání rozhodnutí u umístění stavby uvedeno: „Nová trafostanice, vedení VN: Pro napojení bude (...) vybudována na řešeném pozemku parc. č. 266/12 k. ú. Hodkovice u Zlatníků nová trafostanice. Tato bude napojena kabelem VN ze stávající trafostanice (...) na pozemku parc. č 179/2, k. ú. Vestec u Prahy. Celkový rozsah nové kabelové trasy VN je 975 m. Kabel je veden v pozemcích podél severně od stávající komunikace". Z tohoto výroku není jakkoliv zřejmé co (tj. jaká stavba či záměr), jakých parametrů a kde konkrétně má být na základě rozhodnutí o umístění stavby umístěno. V tomto ohledu odvolatelky 2 spatřují stavbu, která má zřejmě být na základě této části výroku rozhodnutí umístěna, za nedostatečně vymezenou. Z tohoto důvodu je tedy

tento výrok nesrozumitelný a jako takový je, dle názoru odvolatelek 2, v rozporu s § 68 odst. 2 správního řádu, resp. § 9 odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb. Dále uvedly, že vypořádání jejich námitek ze dne 23. 9. 2020 je nedostatečné a nesprávné. Stavební úřad ve třetím odstavci odůvodnění rozhodnutí uvádí, že přezkoumal předloženou žádost a projednal ji s účastníky řízení. K tomu jsou odvolatelky 2 nuceny uvést, že k žádnému projednání přizvány nebyly a ani být nemohly, neboť stavební úřad upustil od ústního jednání v této věci. S odvolatelkami 2 ostatně nejednal ani žadatel. Nikdo odvolatelkám 2 svůj záměr dopředu nepředstavil, odvolatelky 2 nikdy k žádnému takovému záměru souhlas neudělily. Laicky řečeno, žadatel nakreslil čáru, kudy má vést vedení VN s tím, že odvolatelky 2 musí takovou stavbu bezvýhradně akceptovat a stavební úřad nekriticky takový postup převzal. Námitka odvolatelek 2 se netýká pouze nedoložení souhlasu vlastníků dotčených pozemků s uložením kabelu VN, který je součástí stavby, ale týká se nesouhlasu odvolatelek 2 se záměrem jako takovým. Rovněž z ničeho není zřejmé, proč žadatel nenavrhl vedení VN v rámci tělesa silnice, když dle podmínek II odst. 4 písm. b) rozhodnutí je takové řešení evidentně možné a přípustné. V této souvislosti odvolatelky 2 poukazují na to, že trasa VN je u pozemku parc. č. 323/4 a 316/3 v kat. území Hodkovice u Zlatníků vybočena do tělesa komunikace bez jakéhokoli důvodu a je tedy zřejmé, že je možné trasu VN vést i silnicí minimálně u pozemků odvolatelek 2. Zamítnutí námítky odvolatelek 2 je proto nesprávné a nezákonné. Dále uvedli, že při umístění stavby vedení VN se nelze odvolávat na § 184a odst. 3 stavebního zákona a umístit takovou stavbu bez souhlasu odvolatelek 2 na jejich pozemcích. Dle stavebního úřadu není třeba vyžadovat souhlas vlastníka pozemku s umístěním stavby „vedení VN“ a to z důvodu § 184a odst. 3 stavebního zákona. Stavební úřad rovněž odkazuje na § 24 odst. 4 energetického zákona, na základě kterého má být zakotveno vyvlastnění pro stavby energetického vedení. Taková úvaha stavebního úřadu je nejen nesprávná, ale dokonce i nezákonná. Stavba „vedení VN“ zcela evidentně není stavbou spadající do přenosové soustavy dle § 2 odst. 2 písm. a) bod 10 energetického zákona, neboť se nejedná o vedení a zařízení 400 kV, 220 kV ani vybrané vedení a zařízení 110 kV. Nelze tedy odkazovat na § 24 energetického zákona, který řeší provozovatele přenosové soustavy a jeho práva a povinnosti. Dlužno dodat, že žadatel není provozovatelem přenosové soustavy, neboť k takové činnosti nemá licenci dle energetického zákona. Žadatel nemůže podat návrh na vyvlastnění práv ve smyslu § 24 odst. 4 energetického zákona a žádná práva v jeho prospěch vyvlastněna být nemohou. Jednak není k padání takového návrhu aktivně legitimován (není provozovatelem přenosové soustavy), jednak „vedení VN“ není stavbou přenosové soustavy. Z tohoto důvodu je tedy nutné vykládat ustanovení § 184a odst. 3 stavebního zákona nikoliv pouze výkladem textovým, ale rovněž i výkladem teleologickým (i na základě nálezu Ústavního soudu ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97) a to tak, že v případě, že je vyvlastnění právně neuskutečnitelné, je třeba přiložit souhlas vlastníka pozemku, na kterém má být stavba umístěna a to dle § 184a odst. 1 stavebního zákona. Je třeba rovněž dodat, že na výše uvedeném by nezměnil nic ani fakt, že „stavba VN“ může být stavbou distribuční soustavy. Ani v takovém případě není žadatel provozovatelem distribuční soustavy, neboť k takové činnosti nemá licenci dle energetického zákona a není aktivně legitimován žádat vyvlastnění potřebných práv dle § 25 odst. 4 energetického zákona. I v takovém případě je vyvlastnění práva právně neuskutečnitelné. Dlužno dodat, že faktická či právní neuskutečnitelnost umístění stavby zakládá nicotnost rozhodnutí o umístění stavby, a to dle § 77 odst. 2 správního řádu. V této souvislosti pak odvolatelky 2 upozorňují i na fakt, že i dle energetického zákona je možné věcné břemeno vyvlastnit jen v případě, že vlastník není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo

nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním. S ohledem na to, že stavební úřad nemá ze strany žadatele jakkoli doloženo naplnění základní podmínky pro vyvlastnění (tedy nečinnost vlastníka), nemůže ani argumentovat možností vyvlastnění. Pokud stavební úřad argumentuje možností vyvlastnění, pak dle odvolatelek 2 musí zkoumat, zda jsou alespoň naplněny základní podmínky pro jeho uplatnění. Je nemožné akceptovat postup, že by stavební úřad rozhodl o umístění stavby a následně by vyvlastňovací úřad shledal nemožnost vyvlastnění práv. Dále uvedly, že umístěním stavby „vedení VN“ bude zasaženo do vlastnického práva odvolatelek 2 k jejich pozemkům a bude snížena jeho tržní hodnota. Oba pozemky odvolatelek 2 jsou dle územního plánu obce Vestec zahrnuty do zastavitelné plochy Z27C, jsou tedy pozemky stavebními. Umístěním stavby „vedení VN“ na pozemcích parc. č. 199 a pozemku parc. č. 203 v k. ú. Vestec u Prahy, bude zasaženo do jejich vlastnického práva k těmto pozemkům, a to zejména ve složce užívání a požívání. V případě, že rozhodnutí nabyde právní moci, vznikne ke stavbě „vedení VN“ ochranné pásmo dle § 46 energetického zákona, ve kterém nelze provádět žádnou stavební činnost bez souhlasu vlastníka takového zařízení. A to vše i přes to, že k vyvlastnění práv potřebných k umístění stavby „vedení VN“ právně dojít nemůže, a to z důvodů popsaných výše. S ohledem na to, že pozemky jsou v tuto chvíli zemědělsky obhospodařované, je rovněž zákaz vysazování trvalých porostů a přejíždění vedení mechanismy o celkové hmotnosti nad 6 t zásahem do vlastnického práva k předmětným pozemkům odvolatelek 2, tentokrát ve složce požívání. Je rovněž zcela zřejmé, že umístěním stavby „vedení VN“ dojde k poklesu tržní hodnoty stavebních pozemků odvolatelek 2, a to značným způsobem. To vše za situace právní nemožnosti vyvlastnění práv potřebných k umístění stavby. S ohledem na výše uvedené odvolatelky 2 žádají, aby odvolací správní orgán rozhodnutí o umístění stavby zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Dále proti tomuto rozhodnutí podal odvolatel 3 odvolání, ve kterém uvedl (zkráceně), že je vlastníkem pozemku parc. č. 195/1 v katastrálním území Vestec u Prahy, který má být přímo dotčen umístěním posuzovaného záměru, konkrétně umístěním SO 17 kabelové vedení VN, trafostanice (v odvolání dále jako „stavební objekt“). Dále uvedl, že písemnosti, týkající se zastoupení žadatele, jsou nedostatečné. Žadatel je v řízení zastoupen na základě plné moci společností OPERAE s.r.o. Plná moc udělená dne 29. 6. 2018 zmocňuje k následujícímu: „SANT AGATA, s.r.o. ... uděluje tímto plnou moc společnosti OPERAE s.r.o. a to pro všechny úkony a právní jednání týkající se vydání územního rozhodnutí pro umístění inženýrských sítí a silnice, parcelace území a vydání stavebního povolení a povolení spojeného s předpisy v oblasti vodního hospodářství a vydání obecně všech rozhodnutí nebo ostatních opatření za účelem vybudování inženýrských sítí a silnice pro následnou výstavbu rodinných domů na pozemku č. popisné 266/14 v katastrálním území Hodkovice u Zlatníků, obec Zlatníky - Hodkovice.“ Plná moc opravňuje společnost OPERAE s.r.o. k jednáním, týkajícím se pouze umístění inženýrských sítí a silnice, ale nikoli k umístění stavby rodinných domu. Z uvedeného vyplývá, že k žádosti v rozsahu umístění stavebních objektu SO 01 až SO 12 není účastník řízení řádně zastoupen. Jednání společnosti OPERAE s.r.o. zcela zjevně překračuje rozsah zmocnění. S ohledem na skutečnost, že stavební objekty, které mají být umístěny, jsou vzájemně závislé (funkčně propojené), nelze rozhodnout jinak, než řízení o umístění záměru zastavit. Předmětná plná moc vykazuje i formální nedostatky, jelikož ve smyslu § 33 odst. 2 písm. c) správního řádu, zmocnění může být uděleno pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu; podpis na plné moci

musí být v tomto případě vždy úředně ověřen a plná moc musí být do zahájení řízení uložena u věcně příslušného správního orgánu, popřípadě udělena do protokolu. K uvedenému odvolatel 3 doplňuje, že plná moc není opatřena úředně ověřeným podpisem a tedy zmocnitel není oprávněn za žadatele jednat, tedy mimo jiné nebyl ani oprávněn řízení zahájit. S ohledem na skutečnost, že taková plná moc musí být do zahájení řízení uložena u věcně příslušného správního orgánu, popřípadě udělena do protokolu, nelze následky spojené s její absencí napravit. Odvolatel 3 upozorňuje, že v posuzovaném případě se nemůže uplatnit § 34 odst. 3 správního řádu, jelikož rozsah zmocnění z jazykové dikce zcela zjevně nedostačuje pro zahájení posuzovaného správního řízení. Uplatněním uvedené zásady by došlo k neodůvodněnému rozšíření zmocnění, které zjevně bylo uděleno pouze pro konkrétní typy řízení. Ustanovení § 34 odst. 3 správního řádu se uplatní pouze v případech, kdy zmocnitel opomene zmocnit zmocněnce pro některý z úkonů v rámci řízení, ale nelze ho použít pro případ, kdy zmocnitel taxativně vypočetl okruh úkonů, pro které zamýšlí zmocněnce zmocnit. Ad absurdum by tímto správní úřad nahradil vůli zmocnitele, který má plné právo zmocnit určitou osobu pouze k vykonání konkrétních úkonů, nebo jako tomu bylo v posuzovaném případě k zastupování pouze v řízeních týkajících se technické infrastruktury. Dále odvolatel 3 uvedl, že s jeho námitkou, spočívající ve vyslovení nesouhlasu s přímým zatíženým pozemku ve vlastnictví odvolatele 3 stavebním objektem se stavební úřad vypořádal zcela nesprávně. Stavební úřad uvedené odůvodnil následovně: „Stavební úřad konstatuje, že námitky podané uvedenými účastníky řízení se týkají nedoložení souhlasů vlastníků dotčených pozemků s uložením kabelu VN, který je součástí stavby. Souhlas vlastníka pozemku je vyžadován zákonem č. 183/2006 Sb. - stavebním zákonem na základě § 184a, který v odstavci 3) uvádí, že souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem. Vyvlastnění pro stavbu energetického vedení je zakotveno v § 24 odst. 4 zákona č. 458/200 Sb. - energetického zákona. Na základě výše uvedeného stavební úřad námitky účastníků zamítl.“ K uvedenému odvolatel 3 namítá, že odkaz na energetický zákon je zcela nepřislušný, když tento zakládá práva a povinnosti provozovatelům přenosové soustavy, nikoli žadateli, který má být dle územního rozhodnutí stavebníkem stavebního objektu. K uvedenému odvolatel 3 doplňuje, že na umístění stavebního objektu se neuplatní ani zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, jelikož stavební úřad o uvedeném v oznámení o zahájení řízení účastníky řízení nepoučil. Uvedené poučení je nezbytným předpokladem ve smyslu § 2 odst. 1 uvedeného zákona pro uplatnění zákona na jednotlivé řízení. Dále odvolatel 3 uvedl, že společnost AGRO Jesenice u Prahy a.s. vznesla námitku spočívající v upozornění, že plánuje v okolí záměru hospodařit. Dle § 92 odst. 1 stavebního zákona platí, že stavební úřad je povinen vyhodnotit připomínky veřejnosti. Tak se však v uvedeném případě nestalo, když stavební úřad k námitce společnosti AGRO Jesenice u Prahy a.s. neuvedl ničeho. Dále odvolatel 3 uvedl, že dle § 90 odst. 2 stavebního zákona je stavební úřad povinen posoudit soulad záměru s územně plánovací dokumentací. Tak se však v posuzovaném případě zjevně nestalo, jinak by záměr, resp. přinejmenším stavební objekt nemohl být umístěn. Stavební objekt má být umístěn na území obce Zlatníky - Hodkovice v plochách NZ (plochy zemědělské) a NL (plochy lesní). Přípustné využití plochy NZ je následující: stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek), související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění), účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky, doprovodná zeleň podél cest. Hlavním využitím je zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu. Stavební objekt jednoznačně není stavbou

související se stavbami, zařízeními a opatřeními nezbytnými pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. Stavební objekt tedy nelze v uvedených plochách umístit. Přípustné využití plochy NL je následující: prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky), stavby a zařízení pro lesní hospodářství, související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace, pěší a cyklostezky, hipostezky, drobné vodní plochy. Hlavním využitím je lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa. Stavební objekt jednoznačně není stavbou související se stavbami, zařízeními a opatřeními nezbytnými pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. Stavební objekt tedy nelze v uvedených plochách umístit. Rozhodnutí o umístění stavebního objektu je tedy zjevně vydáno v rozporu s územně plánovací dokumentací. Dále odvolatel 3 uvedl, že v souladu s ustanovením § 86 odst. 2 stavebního zákona je žadatel povinen k žádosti o vydání územního rozhodnutí doložit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, musí tedy předložit souhlas vlastníka s realizací stavby. To neplatí v případě, že pozemek nebo stavbu lze vyvlastnit. Pro to, aby nebylo nutné dokládat souhlasy vlastníka jednotlivých pozemků, na kterých bude záměr realizován, je však nutné, aby byly splněny všechny podmínky, které stanovuje zákon o vyvlastnění. Pro zákonné vyvlastnění věci je nezbytné kumulativně naplnit všechny podmínky stanovené v § 3 až 5 zákona o vyvlastnění. Těmito podmínkami jsou účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, prokázaný veřejný zájem převažující nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, soulad s cíli a úkoly územního plánování, nezbytný rozsah vyvlastnění a snaha o uzavření smlouvy o získání práv k pozemku. Není-li naplněna byť jen jedna z výše uvedených podmínek, věc není možné vyvlastnit. Zvláštním zákonem, na který odkazuje zákon o vyvlastnění, je stavební zákon, konkrétně pak § 170 odst. 1, který stanoví, že práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytná k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Toto ustanovení lze zjevně použít pouze za předpokladu, že stavba je vymezena ve vydané územně plánovací dokumentaci. Odvolatel 3 namítá, že předložený záměr ani stavební objekt není v územně plánovací dokumentaci obce Vestec ani Zlatníky - Hodkovice vůbec předpokládán. Záměru ani stavebnímu objektu z uvedeného důvodu nelze přiznat veřejnou prospěšnost a z uvedeného důvodu nelze rozhodnout o vyvlastnění, a tedy ani o umístění záměru bez souhlasu odvolatel 3. Dle § 3 odst. 2 zákona o vyvlastnění platí, že sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Jak uvedeno výše, stavební objekt má být umístěn na území obce Zlatníky - Hodkovice v plochách NZ (plochy zemědělské) či NL (plochy lesní) v rozporu s územním plánem. Stavební objekt je nepřípustným využitím pozemků a beze změny územního plánu jej nelze v území povolit a umístit. Stejný právní názor zastává i Ministerstvo pro místní rozvoj v Metodickém sdělení MMR k problematice aplikace pojmu „veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury“ ze dne 23. 7. 2013. Ministerstvo pro místní rozvoj zastává názor, že pokud by stavby, které se „nevejdou“ do koridoru pro VPS, zasahovaly do zastavěného území a zastavitelných ploch a byly uvedeny v nepřípustném využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nebo byly neslučitelné s jejich hlavním využitím, nebo by v ÚP byla výslovně vyloučena možnost jejich umístění v nezastavěném území, bylo by nutné pořídit změnu ÚP

a vymezení koridoru DI, resp. koridoru pro VPS upravit tak, aby tyto objekty byly v souladu s UP a bylo je pak možné v územním řízení do upraveného koridoru umístit, nebo aby bylo zrušeno výslovné vyloučení v nezastavěném území nebo podmínka nepřístupnosti v dotčené ploše zastavěného území. Stavební objekt a tedy i celý záměr je zjevně v rozporu s hlavním i přípustným využitím pozemků. Za stávající situace tak není možné záměr v území umístit a žádost o vydání územního rozhodnutí měla být zamítnuta. Pro realizaci navrhovaného záměru je nezbytná změna územního plánu. S ohledem na výše uvedené tak odvolatel 3 uzavírá, že soulad s cíli a úkoly územního plánování v případě navrhovaného záměru není dán. Není tak splněna další ze zákonných podmínek pro to, aby bylo možné přímo dotčené pozemky odvolatele 3 vyvlastnit. K neexistenci dohody mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným odvolatel 3 uvedl, že vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému. Současně zákon o vyvlastnění stanoví, že vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Snaha uzavřít smlouvu s osobou, jíž má být odňato nebo omezeno vlastnické právo, je nutným předpokladem pro případnou možnost následného vyvlastnění. Odvolatel 3 v této souvislosti poukazuje na skutečnost, že byl ve snaze o dosažení společně přijatelného stavu velmi aktivní, když se sešel se zástupci žadatele a diskutovali o umístění stavebního objektu takovým způsobem, aby byl dopad do využitelnosti pozemku odvolatele 3 co nejmenší. Přes vstřícné jednání žadatel návrh odvolatel 3 nereflektoval. K uvedenému odvolatel 3 doplňuje, že jej neoslovila ani kterákoli ze společností skupiny ČEZ za účelem projednání umístění stavebního objektu a narovnání budoucích práv s uvedeným spojených. Přestože se odvolatel 3 snažil různými způsoby spolupracovat na vytváření záměru a vytvořil veškeré podmínky pro uzavření dohody, žadatel ani jiné zainteresované osoby nemají na uzavření dohody zájem. Odvolatel 3 činí veškeré kroky, aby nedošlo k vyvlastnění, resp. omezení jeho pozemků. K výše uvedenému je nutno si uvědomit, že snaha o uzavření dohody s vlastníkem pozemku není povinností podřadnou. Naopak jí zákon o vyvlastnění chápe jako povinnost zcela zásadní, když pouze po jejím splnění lze o vyvlastnění vůbec uvažovat. Vyvlastnění je totiž krajním zásahem do vlastnického práva, tzv. ultima ratio, kdy zásada subsidiarity vyvlastnění představuje základní právní princip, který se uplatní. Toto vyplývá i ze systematického výkladu zákona o vyvlastnění, dle kterého lze dovodit, že zákon o vyvlastnění by měl být užit pouze v krajních případech a jeho užití by měla v ideálních případech vyloučit dohoda mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem. K obdobnému výkladu dochází i důvodová zpráva k zákonu č. 405/2012 Sb., kterým byl novelizován zákon o vyvlastnění, kdy tato důvodová zpráva stanoví, že základní podmínkou použití vyvlastnění, je neexistence dohody, resp. nemožnost potřebná práva k pozemku nebo stavbě získat dohodou, např. uzavřít kupní smlouvu. Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 174/2014-44 ze dne 23. 10. 2014 platí, že nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na uzavření kupní smlouvy a nikterak nereaguje (či reaguje zástupnými důvody) na jeho případné alternativní požadavky (jako např. na uzavření směnné smlouvy). Zásadně ovšem platí, že míra aktivity vyžadovaná po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody. Žadatel návrh na uzavření dohody dosud nepředložil. Odvolatel 3 namítá, že žadatel nesplnil další zákonnou

podmínku, kterou mu ukládá zákon o vyvlastnění, a v předmětné věci tak není možné pozemky ve vlastnictví odvolatele 3 vyvlastnit. Odvolatel 3 závěrem shrnuje, že není naplněna ani jedna ze zákonných podmínek pro to, aby bylo možné pozemky nezbytné pro realizaci záměru vyvlastnit. Za této situace tak není naplněno zákonné ustanovení § 86 odst. 3 stavebního zákona, které by žadatele zprostito povinnosti předložit souhlasy vlastníku pozemku, na kterých má být záměr vybudován. Žadatel je tak povinen předložit souhlasy jednotlivých vlastníků s realizací záměru. Žadatel tak doposud neučinil a jeho dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je neúplná. S ohledem na skutečnost, že odvolatel 3 s vybudováním záměru nesouhlasí a svůj souhlas neudělí, žádosti o vydání územního rozhodnutí tak ipso facto (tím pádem – poznámka odvolacího správního orgánu) nelze vyhovět a nezbyvá, než jí zamítnout. S ohledem na výše uvedené, zejména s ohledem na skutečnost, že řízení nebylo zahájeno oprávněnou osobou (nedostatek zmocnění), záměr není v souladu s územním plánem a nebyly předloženy souhlasy vlastníků dotčených pozemků (včetně souhlasu odvolatele 3), navrhuje odvolatel 3, aby odvolací správní orgán napadené rozhodnutí zrušil a řízení zastavil.

Dále proti tomuto rozhodnutí podala odvolatelka 4 odvolání, ve kterém uvedla (zkráceně), že stavba byla umístěna i na pozemku, který je v jejím vlastnictví. Konkrétně se jedná o pozemek p.p.k. 323/3 v katastrálním území Hodkovice u Zlatníků, kde stavební úřad rozhodl o umístění stavby VN kabelu v rozporu s odvolatelkou 4 vysloveným nesouhlasem. Umístění VN kabelu na jejím pozemku představuje omezení jejího vlastnického práva k tomuto pozemku, které s ní nikdo neprojednal, ani ho nepožadoval (žadatel ani jeho zástupce), tudíž k žádné dohodě v tomto smyslu nedošlo. Proto považuje rozhodnutí za předčasné, neoprávněné a poškozující její vlastnické právo. Proto opakovaně vyslovuje nesouhlas s umístěním jakékoliv stavby na jejím pozemku.

Ze spisu není patrné zda, případně jakým způsobem stavební úřad vyrozuměl o odvolání podle § 86 odst. 2 správního řádu všechny účastníky řízení a zda jim dal možnost, aby se vyjádřili k podanému odvolání. Nicméně této možnosti využil žadatel, který uvedl (zkráceně), že pro všechna odvolání je společné, že napadají rozhodnutí pro umístění vedení VN přes pozemky odvolatelů bez jejich souhlasu. Ve smyslu § 184a odst. 3 stavebního zákona se souhlas vlastníka pozemku se záměrem nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem. Ve smyslu § 24 odst. 3 písm. e) energetického zákona (zák. č. 458/2000 Sb.) provozovatel přenosové soustavy má právo v souladu se zvláštním právním předpisem (stavební zákon) zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťoval v nich vedení. Ve smyslu § 24 odst. 4 energetického zákona provozovatel přenosové soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e a to smluvně s vlastníkem nemovitosti za jednorázovou náhradu. V případě, že vlastník není znám nebo určen, nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním a jsou-li dány podmínky pro omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě podle zvláštního právního předpisu, vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části. To platí i v případě, kdy je stavba, pro kterou se právo vyvlastňuje, zřizována nebo již byla zřízena a zřízení věcného břemene nezmařil provozovatel přenosové soustavy. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nadzemní



přenosové nebo distribuční soustavy souhlasu vlastníků dotčených pozemků podle § 184a odst. 1 stavebního zákona není třeba. Je tomu tak proto, že existence pravomocného územního rozhodnutí je podmínkou zahájení případného vyvlastňovacího řízení (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 3. 2017, č. j. 10 As 294/2016 - 29, body 28 a 29). Pokud by tedy stavební úřad trval na založení věcně právního vztahu vlastníka přenosové soustavy k dotčeným pozemkům ještě před vydáním územního rozhodnutí, fakticky by tím bylo znemožněno využití vyvlastňovacího řízení, výslovně předpokládaného ve výše citovaném § 24 odst. 4 energetického zákona. Právní moc rozhodnutí o umístění stavby bez existence věcně právního titulu k dotčeným pozemkům nepředstavuje pro vlastníky těchto pozemků riziko, že by vedení vysokého napětí mohlo být fakticky postaveno zcela bez tohoto titulu. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 10. 10. 2018, č. j. 1 As 93/2018 - 36, bodu 27, rozhodnutí o umístění stavby povoluje stavbu ve veřejnoprávním režimu stavebního práva. Nemá-li však stavebník souhlas vlastníka pozemku či rozhodnutí o vyvlastnění, jedná se z hlediska soukromého práva o neoprávněnou stavbu, proti níž se může vlastník pozemku zcela jistě úspěšně bránit soukromoprávními prostředky ochrany. Účastníku řízení je známa dřívější judikatura Nejvyššího správního soudu, dle níž bylo třeba v obdobných případech již v územním řízení předběžně posoudit, zda v případě dané stavby mohou být splněny podmínky vyvlastnění, respektive zřízení věcného břemene vyvlastňovacím úřadem (srov. zejm. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 7. 2016, č. j. 2 As 21/2016 - 83, body 33 a 35). Tato judikatura se však vztahovala k období, kdy stavební zákon ještě neobsahoval ustanovení § 184a odst. 3 stavebního zákona, které stanoví paušální výjimku z povinnosti stavebníka předložit souhlas vlastníků dotčených pozemků. Důvodová zpráva k novele stavebního zákona č. 225/2017 Sb., jíž bylo ustanovení § 184a do stavebního zákona vloženo, jednoznačně uvádí, že nově bude na investorovi, aby před zahájením realizace stavby či opatření získal soukromoprávní titul. V územním řízení již tedy za současné právní úpravy není třeba ani předběžně posuzovat, zda budou splněny podmínky vyvlastňovacího řízení. Stavební úřad tedy postupoval správně, když bez dalšího odkázal na ustanovení § 184a odst. 3 stavebního zákona a ani předběžně neposuzoval, zda jsou v daném případě splněny podmínky zřízení věcného břemene vyvlastňovacím úřadem. Odvolací správní orgán by proto měl územní rozhodnutí bez dalšího potvrdit. Nicméně pro případ, že se odvolací orgán s tímto názorem neztotožní a bude mít za to, že je i za aktuální právní úpravy nezbytné v územním řízení provést předběžné posouzení podmínek zřízení věcných práv ve vyvlastňovacím řízení, účastník řízení navrhuje, aby toto posouzení provedl sám odvolací správní orgán. K tomu je třeba upozornit na judikaturu Nejvyššího správního soudu, dle níž je princip dvojinstančnosti korigován zásadou jednoty řízení, a odvolací správní orgán tedy může doplňovat důvody prvostupňového rozhodnutí; ke zrušení prvostupňového rozhodnutí a vrácení věci k novému projednání podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu je namístě přistoupit pouze v případě zásadních a nezhojitelných vad (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2014, č. j. 6 As 161/2013 - 25, bod 14; a ze dne 30. 3. 2017, č. j. 10 As 304/2016 - 58, bod 11). Naprojektování vedení VN nebylo původně záměrem žadatele. Toto si vyžádala společnost ČEZ Distribuce, a.s. za účelem zajištění stálosti dodávek elektrické energie pro obec Zlatníky - Hodkovice a dalšího rozvoje této obce. Vedení VN je tedy ve veřejném zájmu. To vyplývá i ze samotné definice přenosové soustavy. Žadatel doložil dopis od společnosti ČEZ Distribuce, a.s., který o tom svědčí. Předmětné vedení VN nebude provozovat žadatel, ale ČEZ Distribuce a. s., jakožto provozovatel přenosové soustavy. V tomto případě není přípustné vedení VN pod silnicí, neboť bylo shledáno nepřípustné KUSK z důvodu

částých oprav na pozemní komunikaci a zvyklostem KUSK. Další podmínkou postupu dle § 24 odst. 4 energetického zákona je skutečnost, že nedošlo k dohodě mezi provozovatelem přenosové soustavy a subjekty, přes jejichž pozemky má vést vedení VN. Toto je pravdou, protože odvolatelé vznesli námitky v průběhu řízení o vydání územního rozhodnutí a o těchto námitkách k žádné dohodě nedošlo. Žadatel se snažil s jednotlivými odvolateli jednat, nicméně bezúspěšně. Jsou dány veškeré podmínky pro vyvlastnění dle § 3 zákona o vyvlastnění:

a) účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem (energetickým zákonem) je dle § 24 odst. 4 písm. e) energetického zákona a to konkrétně pro zajištění stálosti dodávek elektrické energie pro obec Zlatníky - Hodkovice a dalšího rozvoje této obce.

b) veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného - zajištění stálosti dodávek elektrické energie pro obec a její další rozvoj jistě převažuje nad zachováním vlastnických práv odvolatelů. Navíc ve většině případů má vést vedení VN podél stávajícího kabelu společnosti O2, a to případě odvolatele 2, odvolatele 3 a odvolatelky 4, přičemž na pozemcích odvolatele 3 také vede NTL plynovodní řad.

c) práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění nelze získat dohodou nebo jiným způsobem - jak vyplývá z postupu odvolatelů v průběhu celého řízení, tito si nepřejí vedení VN přes jejich pozemky a k dohodě tak nemůže dojít.

I v případě, že by odvolací správní orgán považoval za nezbytné předběžně posoudit splnění podmínek vyvlastňovacího řízení, by tedy bylo namíste podaná odvolání zamítnout a územní rozhodnutí potvrdit. Pro případ, že by odvolací správní orgán i přes výše uvedené dospěl k závěru, že je územní rozhodnutí ve vztahu k umístění vedení vysokého napětí vadné a je třeba je zrušit, žadatel navrhuje, aby bylo územní rozhodnutí případně zrušeno jen v části vztahující se k vedení vysokého napětí. Správní rozhodnutí ani jeho jednotlivé výroky nelze automaticky považovat za nerozdělitelné celky, jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 17. 2. 2006, č. j. 4 Azs 11/2005 – 90, v případě, že ve formálně jednotném rozhodnutí správního orgánu je obsaženo více materiálních rozhodnutí, je třeba provést test jejich oddělitelnosti a rozhodnout, zda tato rozhodnutí jsou vůči sobě v závislém vztahu, nebo zda jsou (mohou být) na sobě zcela nezávislá. Jinak řečeno, zda oddělením jedné části rozhodnutí od zbytku rozhodnutí (oddělení jednoho materiálního rozhodnutí od druhého, popř. ostatních materiálních rozhodnutí) se nestane rozhodnutí jako celek (rozhodnutí ve formálním smyslu) nebo zbylá část tohoto rozhodnutí nezákonnou nebo nelogickou. V rozsudku ze dne 9. 6. 2016, č. j. 6 As 63/2016 - 40, bodu 24, potom Nejvyšší správní soud konstatoval, že v řízení před soudem správní rozhodnutí je nezbytné zrušit jen v té části výroku, které se týkají důvodné žalobní body, a ohledně zbytku výroku napadeného rozhodnutí žalobu zamítnout. Zrušení celého správního rozhodnutí na základě důvodů, které se týkají pouze části jeho výroku, zakládá nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nesrozumitelnost. Tyto závěry se bezpochyby vztahují též na odvolací řízení. Z výroku nyní přezkoumávaného rozhodnutí je zřejmé, že se vztahuje k několika oddělitelným stavbám, a to jednak ke stavbě 12 řadových domů, jednak ke stavbě několika druhů inženýrských sítí. Umístění sítě vysokého napětí je v tomto případě zcela oddělitelné od zbytku umístěných staveb, a územní rozhodnutí by tedy bylo možné zrušit jen v této části. O oddělitelnosti dané části

výroku ostatně svědčí i skutečnost, že odvolatelé samostatně zpochybňují zákonnost umístění sítě vysokého napětí, a vůči zbytku staveb věcně ničeho nenamítají. Žadatel znovu konstatuje, že odvolání nejsou důvodná a napadené rozhodnutí by mělo být v plném rozsahu potvrzeno. Pokud by nicméně odvolací správní orgán dospěl k závěru, že odvolací námitky týkající se umístění vedení vysokého napětí jsou důvodné, bylo by namísto zrušení výhradně té části výroku územního rozhodnutí, která se týká stavby tohoto vedení. Ve zbytku by i tak musela být odvolání zamítnuta a napadené rozhodnutí potvrzeno. K jednotlivým námitkám odvolatelů žadatel uvedl, že co se týče nedostatků zastoupení žadatele, není pravdou, že by plná moc byla udělena pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu. Plná moc byla udělena pro řízení o vydání územního rozhodnutí a vydání stavebního povolení. Pokud je v plné moci uvedeno „obecně všech rozhodnutí“, k tomu žadatel sděluje, že žádná další rozhodnutí ve věci vydávána nebudou ani být vydávána neměla a zastoupení tak platí pouze pro územní řízení a stavební řízení, která jsou v plné moci výslovně zmíněna. Není tedy třeba opatřovat plnou moc ověřeným podpisem. Z důvodu opatrnosti dále sděluje, že ve věci byla udělena ještě jedna plná moc, kterou v příloze přiložil a která byla udělena pouze pro řízení o vydání územního rozhodnutí. Dále žadatel uvedl, že námitka nedostatku zastoupení žadatele během územního řízení u stavebního úřadu byla vznesena až v odvolacím řízení. K nevypořádání námitky AGRO Jesenice u Prahy, a.s. žadatel uvedl, že tato společnost se proti územnímu rozhodnutí neodvolala. U tohoto subjektu AGRO Jesenice u Prahy, a.s. se nejednalo o námitku proti záměru, ale pouze o upozornění pro budoucí majitele rodinných domů ohledně provozu zemědělské techniky v lokalitě. Dále, co se týče námitky, že stavební záměr je v rozporu s územním plánem, žadatel k tomuto sdělujeme, že toto není pravdou. Dle územního plánu je hlavní využití území následující:

- a) Bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných) a řadových
- b) Bydlení ve stávajících bytových domech
- c) Oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- d) Veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře

Záměr, tedy výstavba 12 rodinných domů a s tím související inženýrské sítě je tedy v souladu s územním plánem. Navíc si žadatel zajistil závazné stanovisko orgánu územního plánování - Městského úřadu Černošice, odbor územního plánování, č. j. MUCE 13983/2020 OUP ze dne 21. 2. 2020, kterým mu bylo sděleno, že záměr je přípustný (za podmínek tam uvedených, které stavební úřad zohlednil v napadeném územním rozhodnutí). Dále žadatel uvedl, že námitka rozporu záměru s územním plánem byla vznesena až v odvolacím řízení. K námitce, že odvolatelce Petře Rees nebylo územní rozhodnutí doručeno, žadatel uvedl, že tato námitka je účelová. Vhozením do schránky se územní rozhodnutí dostalo do sféry dispozice odvolatelky a odvolatelka se s ním měla možnost seznámit. Navíc se odvolatelka s územním rozhodnutím evidentně skutečně seznámila, když jej napadá odvoláním. K námitce nesrozumitelnosti a nedostatečnosti výroku o umístění stavby „vedení VN“ žadatel uvedl, že není možné v samotném územním rozhodnutí vše přesně specifikovat. To by územní rozhodnutí svým rozsahem odpovídalo rozsahu projektové dokumentace. Pro účely územního rozhodnutí je tato specifikace dostatečná. Dále v čl. II odst. 1 územního rozhodnutí je jasně uvedeno,

že stavba bude umístěna v souladu s projektovou dokumentací, jejíž součástí je situace, která obsahuje výkres současného stavu území se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb. Projektová dokumentace tyto požadavky splňuje. Co se týče zásahu do vlastnického práva odvolatelek 2 a snížení tržní hodnoty pozemků v důsledku umístění vedení VN, tato námitka se rovněž týká nedostatku souhlasu s umístěním kabelu VN. Co se týče poklesu hodnoty pozemky, tato námitka je pouze účelová, protože kabel VN má vést podél již uloženého kabelu společnosti O2. S ohledem na shora uvedené žadatel navrhuje, aby odvolací správní orgán všechna odvolání zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil, případně aby napadené rozhodnutí zrušil pouze částečně, co do umístění vedení VN, a ve zbytku napadené rozhodnutí potvrdil.

Následně předal stavební úřad spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. U odvolacího správního orgánu byl spis evidován dne 11. 8. 2021.

Podle § 81 odst. 1 správního řádu může účastník řízení podat proti rozhodnutí odvolání, pokud zákon nestanoví jinak. Rozhodnutí ve výše uvedené věci je správním rozhodnutím, proti kterému se lze odvolat. Odvolatelé byli účastníky řízení vedeného u prvoinstančního orgánu, odvolání jsou tedy přípustná. Dále odvolací správní orgán zkoumal, zda odvolání byla podána v zákonné lhůtě. Podle § 83 odst. 1 správního řádu činí odvolací lhůta 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Odvolací správní orgán ze spisu zjistil, že rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 13. 1. 2021 a odvolání bylo u správního orgánu podáno dne 27. 1. 2021, odvolání je proto včasné. Odvolatelkám 2 bylo rozhodnutí doručeno dne 15. 1. 2021 a 18. 1. 2021, odvolání bylo u správního orgánu podáno dne 28. 1. 2021, odvolání je proto včasné. Odvolateli 3 bylo rozhodnutí doručeno dne 13. 1. 2021, odvolání bylo u správního orgánu podáno dne 28. 1. 2021, odvolání je proto včasné. Odvolatelce 4 bylo rozhodnutí doručeno dne 22. 1. 2021, odvolání bylo u správního orgánu podáno dne 5. 2. 2021, odvolání je proto včasné.

Stavební úřad svým rozhodnutím stavbu umístil v souladu s kladným závazným stanoviskem dotčeného orgánu Městského úřadu Černošice, odboru územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), sp. zn. uup:66147/2019/Ji/Zlat, č. j. MUCE 13983/2020 OUP ze dne 21. 2. 2020. Protože z obsahu odvolání odvolatele 3 bylo patrné, že směřuje proti citovanému závaznému stanovisku, odvolací správní orgán v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu odvolání spolu se stanoviskem, s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků postoupil správnímu orgánu nadřízenému správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska (Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí), který požádal o potvrzení nebo změnu předmětného závazného stanoviska. O tomto postupu vyrozuměl účastníky řízení opatřením ze dne 24. 8. 2021, sp. zn. SZ 100846/2021/KUSK ÚSR/Vo, č. j. 105988/2021/KUSK.

Spis byl následně doplněn o stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dál jen „KUSK OÚP“), ze dne 26. 8. 2021, sp. zn. SZ 100846/2021/KUSK ÚSR/Vo, č. j. 106606/2021/KUSK, kterým KUSK OÚP změnil závazné stanovisko úřadu územního plánování, tak stanovil záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování za nepřípustný. V odůvodnění

stanoviska KUSK OÚP zejména uvedl, že přezkoumal soulad napadeného závazného stanoviska s právními předpisy především z hlediska souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a shledal, že v napadeném závazném stanovisku byl chybně posouzen soulad záměru s územním plánem obce. Ze závazného stanoviska vyplývá, že se úřad územního plánování zabýval posouzením záměru s platnou Politikou územního rozvoje ČR a s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, přičemž konstatoval, že předložený záměr nenarušuje záměry vyplývající z těchto dokumentů, s čímž se KUSK OÚP úřad ztotožňuje. Dále úřad územního plánování posuzoval přípustnost záměru s platnou územně plánovací dokumentací Územním plánem Zlatníky-Hodkovice, vydaným opatřením obecné povahy č. 1/2010 s datem nabytí účinnosti dne 11. 10. 2010 ve znění pozdějších změn č. 1 (s datem nabytí účinnosti 4. 9. 2013) a č. 2 (s datem nabytí účinnosti 4. 8. 2026) (dále jen „územní plán“). Úřad územního plánování v závazném stanovisku uvedl, že pozemek parc. č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků se podle územního plánu nachází v ploše B bydlení a dále se zabýval posouzením, zda stavby řadových rodinných domů splňují podmínky prostorového uspořádání pro plochu B bydlení, přičemž dospěl k závěru, že tyto podmínky jsou splněny. KUSK OÚP z územního plánu zjistil, že pozemek parc. č. 266/14 v k.ú. Hodkovice u Zlatníků sice opravdu svou převážnou částí leží ve funkční ploše B bydlení, nicméně část pozemku leží ve funkčních plochách NP-plochy přírodní a ZV-veřejná zeleň. Na skutečnost, že záměr se nachází částečně (napojení na inženýrské sítě a nová trafostanice) také v plochách NP-plochy přírodní a ZV-veřejná prostranství – veřejná zeleň ostatně upozorňuje i projektantka Ing. arch. Kateřina Grohová v projektové dokumentaci záměru pro územní rozhodnutí 08/2019. KUSK OÚP zjistil, že stavba trafostanice se nachází v ploše ZV-veřejná prostranství – veřejná zeleň, jejíž využití je v územním plánu specifikováno následovně:

#### ZV Veřejná prostranství – veřejná zeleň

##### Hlavní využití

- plochy veřejně přístupné a udržované zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

##### Přípustné využití

- pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- zklidněné místní komunikace (pouze v nezbytném rozsahu)
- drobná dětská hřiště (do 500 m<sup>2</sup>)
- drobné vodní plochy
- veřejné osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci

##### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Z výše uvedeného vyplývá, že umístění stavby trafostanice je v rozporu s územním plánem, protože nespĺňuje hlavní ani přípustné využití plochy ZV. V části závazného stanoviska, ve které úřad územního plánování dokazoval soulad části záměru, zahrnující stavbu řadových rodinných domů, s územním plánem, se KUSK OÚP ztotožňuje se závěrem úřadu územního plánování. Protože ale KUSK OÚP došel k závěru, že stavba trafostanice, která je součástí záměru, nespĺňuje podmínku souladu s územně plánovací dokumentací obce, vydal toto závazné stanovisko. KUSK OÚP stanovisko úřadu územního plánování změnil tak, že je záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování nepřijímatelný.

O doplnění spisu odvolací správní orgán vyrozuměl účastníky řízení opatřením ze dne 8. 9. 2021, sp. zn. SZ 100846/2021/KUSK ÚSR/Vo, č. j. 112106/2021/KUSK a zároveň jim dal možnost, aby se vyjádřili k podkladům pro rozhodnutí o odvolání ve lhůtě do 5 dnů ode dne doručení tohoto opatření.

Této možnosti využily odvolatelky 3, které ve svém vyjádření ze dne 14. 9. 2021 uvedly (zkráceně), že stavební úřad porušil jejich právo na spravedlivý proces zaručené čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a blíže specifikované jako zásada zákonnosti dle § 2 odst. 1 správního řádu. Jak je ze sdělení odvolacího správního orgánu ze dne 8. 9. 2021 zřejmé, proti napadenému rozhodnutí bylo vyjma odvolání odvolatelek 3 podáno několik dalších samostatných odvolání. Stavební úřad porušil zásadu zákonnosti tím, že nepostupoval podle § 86 odst. 2 správního řádu, neboť ostatní podaná odvolání odvolatelkám 3 nezaslal a nevyzval je, aby se k nim v přiměřené lhůtě vyjádřily. S ohledem na to, že ostatní podaná odvolání jsou zmiňována v předmětném sdělení odvolacího správního orgánu, mají odvolatelky 3 zároveň za to, že v tomto případě nebylo možno aplikovat § 86 odst. 2 věta poslední správního řádu. Proto vyzývají odvolací správní orgán, aby napravit nezákonný postup stavebního úřadu tím, že jim doručí ostatní odvolání a stanoví jim lhůtu k možnému vyjádření se.

Dále této možnosti využila odvolatelka 4, která ve svém vyjádření ze dne 27. 9. 2021 uvedla (zkráceně), že se změnou závazného stanoviska úřadu územního plánování souhlasí. Dále uvedla, že byla dne 19. 2. 2021 ohledně předmětného rozhodnutí kontaktována zástupcem žadatele, se kterým následně dne 15. 4. 2021 jednala v jeho kanceláři. Na tomto jednání jí bylo sděleno, že umístění stavby VN kabelu nebude na jejím a že pro umístění stavby VN kabelu má žadatel jinou alternativní variantu. Pokud by však měla být jakákoliv stavba umístěna na jejím pozemku p.p.k 323/3 v katastrálním území Hodkovice u Zlatníků, vyslovuje tímto svůj nesouhlas.

Dále této možnosti využil žadatel, který dne 10. 9. 2021 požádal o prodloužení lhůty pro vyjádření. Této žádosti nebylo odvolacím správním orgánem vyhověno a to usnesením ze dne 16. 9. 2021, sp. zn. SZ 100846/2021/KUSK ÚSR/Vo, č. j. 115433/2021/KUSK. Dále žadatel ve svém vyjádření ze dne 21. 9. 2021 uvedl (zkráceně), že stanovisko úřadu územního plánování bylo vydáno za situace, kdy skutečně bylo předpokládáno umístění předmětné trafostanice v plochách zemědělských a lesních. Konečná projektová dokumentace, která byla podkladem pro vydání napadeného územního rozhodnutí, však trafostanici do těchto ploch (zemědělské a lesní) neumísťuje. Předmětná trafostanice je umístěna do plochy přírodní, kde je podmíněně přípustné využití rovněž dopravní a technická infrastruktura v případě, že prokazatelně neexistuje

alternativní řešení. V tomto případě skutečně alternativní řešení neexistuje, protože jiné umístění trafostanice by bylo do ploch, které toto s ohledem na územní plán neumožňují. Předmětná změna závazného stanoviska tedy nemá na věc význam, protože trafostanice je umístěna jinde, než předpokládá závazné stanovisko. Předmětné odvolání směřuje proti umístění trafostanice na jiné části pozemku, než je skutečnost daná projektovou dokumentací a napadeným územním rozhodnutím. Ve stejné funkční ploše jako trafostanice se nachází další technická infrastruktura v místě, a to čistička odpadních vod a objekt CETIN. Trafostanice má sloužit veřejnému zájmu, kdy má sloužit pro potřeby obce a pro propojení se stávající bytovou zástavbou na jihozápadě od předmětného pozemku. Je logické, že je trafostanice umístěna poblíž veřejné komunikace. V příloze přiložil žadatel část projektové dokumentace, ze které je zřejmé nové umístění trafostanice. Dále uvedl, že pokud by i přes shora uvedené odvolací správní orgán hodlal zrušit napadené rozhodnutí, žádá, aby bylo zachováno co do umístění rodinných domů, protože umístění rodinných domů není nijak ze strany odvolatelů napadáno.

Podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část zruší a věc vrátí k novému projednání správnímu orgánu, který rozhodnutí vydal, v odůvodnění tohoto rozhodnutí vysloví odvolací správní orgán právní názor, jímž je správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, při novém projednání věci vázán.

Odvolací správní orgán přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání podle § 89 odst. 2 správního řádu a zjistil, že došlo ke změně závazného stanoviska orgánu úřadu územního plánování z kladného na záporné. V takové situaci nelze napadené rozhodnutí potvrdit jako zákonné, neboť zákon neumožňuje vydat kladné rozhodnutí na základě záporného stanoviska dotčeného orgánu. Nelze ani rozhodnutí potvrdit pouze z části, jak navrhl žadatel, neboť trafostanice byla dotčenými orgány posuzována jako nedílná součást záměru a tento byl posouzen nepřipustným jako celek. V průběhu odvolacího řízení žadatel uvedl, že stanovisko úřadu územního plánování bylo vydáno k jinému umístění trafostanice, než jaké bylo v projektové dokumentaci, která byla podkladem pro vydání napadeného územního rozhodnutí. Obecně platí, že pokud žadatel určitý záměr projedná s dotčenými orgány a účastníky a pak se jej rozhodne svévolně změnit, v podstatě tím zakládá důvod k novému projednání.

Dále je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné z důvodu nedostatečného odůvodnění. Podle § 68 odst. 3 správního řádu se v odůvodnění uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. V případě, že podkladem rozhodnutí jsou písemnosti a záznamy, které jsou za podmínek v § 17 odst. 3 správního řádu uchovávány odděleně mimo spis, v odůvodnění rozhodnutí se na tyto podklady odkáže takovým způsobem, aby nebyl zmařen účel jejich utajení; není-li to možné, uvedou se v odůvodnění rozhodnutí pouze v obecné rovině skutečnosti, které z těchto podkladů vyplývají. V tomto konkrétním případě stavební úřad uvedl, že námitky podané uvedenými účastníky řízení se týkají nedoložení souhlasů vlastníků dotčených pozemků s uložením kabelu VN, který je součástí stavby. Souhlas vlastníka pozemku je vyžadován stavebním zákonem na základě § 184a, který v odstavci 3 uvádí, že souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv

k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem. Vyvlastnění pro stavby energetického vedení je zakotveno v § 24 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona. K tomuto odvolací správní orgán sděluje, že § 24 energetického zákona řeší práva a povinnosti provozovatele přenosové soupravy. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí není patrné, jak dospěl stavební úřad k závěru, že žadatel je provozovatelem přenosové soustavy dle energetického zákona.

Dále přílohou rozhodnutí měl být situační výkres. Podle § 92 odst. 5 stavebního zákona obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí stanoví prováděcí právní předpis. Tímto prováděcím právním předpisem je vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 9 odst. 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb., přílohou rozhodnutí o umístění stavby je katastrální situační výkres podle příloh č. 1 až 5 k vyhlášce o dokumentaci staveb. U liniových staveb delších než 1 000 m a staveb zvláště rozsáhlých se přikládá situační výkres širších vztahů podle příloh č. 1 až 5 k vyhlášce o dokumentaci staveb. Z napadeného rozhodnutí není patrné, že by jeho přílohou byl situační výkres.

K dalším skutečnostem uvedeným v odvoláních odvolací správní orgán sděluje, že co se týče doručení odvolání odvolatele Petře Rees, z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že „řádné doručení písemností v praxi znamená, že se písemnost zašle nebo odevzdá tomu, komu je určena, a že existuje důkaz o tom, že daná osoba písemnost převzala. Důvodem existence právní úpravy doručení je jistě mimo jiné i potřeba zabezpečit, aby si doručující správní orgány či soudy mohly být jisty, že se písemnost dostala do rukou adresáta. Je-li totiž adresát s obsahem písemnosti obeznámen, potom otázka, zda bylo doručení vykonáno předepsaným způsobem, nemá význam. Nedodržení formy tedy samo o sobě neznamená, že se doručení musí zopakovat, rozhodující je, zda se daná písemnost dostala do rukou adresáta.“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2009, č. j. 1 Afs 148/2008 – 73). Dále, co se týče dle odvolatelek 2 nedostatečného výroku rozhodnutí (ohledně trafostanice a vedení VN), umístění stavby ve výroku rozhodnutí popsáno je, nicméně (jak výše uvedeno) přílohou měl být též situační výkres, což splněno nebylo. Dále v případě upuštění od ústního jednání se projednáním s účastníky rozumí možnost účastníků uplatnit námitky písemně, což bylo splněno. Dále, co se týče rozsahu plné moci, žadatel v průběhu odvolacího řízení doložil plnou moc ze dne 29. 6. 2018, která se týká celé stavby.

Protože vydáním napadeného rozhodnutí byl porušen § 92 odst. 5 stavebního zákona a § 68 odst. 3 správního řádu a dále vzhledem k tomu, že došlo ke změně závazného stanoviska úřadu územního plánování a meritorní rozhodnutí s ním musí být v souladu, rozhodl odvolací orgán tak, jak je uvedeno ve výroku.

Odvolací správní orgán stanovil okruh účastníků řízení shodně se stavebním úřadem. Účastníky řízení jsou SANT' AGATA, s.r.o., obec Zlatníky - Hodkovice, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, AGRO Jesenice u Prahy a.s., Jana Valuchová, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Obec Vestec, 1.SčV, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a.s., BYCHL Group International, a.s., Petra Rees, Denisa Šnajberková, POZEMKY VESTEC s.r.o. a Dagmar Dvořáčková.



Po vrácení spisového materiálu stavební úřad znovu posoudí žádost (včetně platnosti stanovisek dotčených orgánů a nutnosti souhlasů vlastníků dotčených pozemků), následně bude pokračovat v řízení a po novém projednání věci vydá rozhodnutí, které řádně odůvodní.

### P o u č e n í

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Bc. Marek Vondra  
odborný referent  
otisk úředního razítka

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: 02.12.2021.....

Sejmuto dne: 20.12.2021.....

OBECNÍ ÚŘAD VESTEC  
Vestecká 3  
252 50 Vestec

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

Obdrží

účastníci řízení (dodejky)

OPERAIE s.r.o., IDDS: k7friei

sídlo: Prokopova č.p. 572/14, 130 00 Praha 3-Žižkov

Obec Zlatníky - Hodkovice, IDDS: iqvbypc

sídlo: Náves sv. Petra a Pavla č.p. 113, Zlatníky-Hodkovice, Zlatníky, 252 41 Dolní Břežany

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, IDDS: a6ejgmX

místo podnikání: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

AGRO Jesenice u Prahy a.s., IDDS: 24zcm34

sídlo: Vestecká č.p. 2, Zlatníky-Hodkovice, Hodkovice, 252 41 Dolní Břežany

Jana Valuchová, Vestecká č.p. 1, Zlatníky-Hodkovice, Hodkovice, 252 41 Dolní Břežany

Ředitelství silnic a dálnic ČR, IDDS: zjq4rhz

sídlo: Na Pankráci č.p. 546/56, 140 00 Praha 4-Nusle

Obec Vestec, IDDS: cytasj8

sídlo: Vestecká č.p. 3, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

1.SčV, a.s., IDDS: mw2g7ve

sídlo: Novohospodská č.p. 93, Příbram IX, 261 80 Příbram 1

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt

sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

BYCHL Group International, a.s., IDDS: izuc965

sídlo: Vídeňská č.p. 19, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

Mgr. Petr Hanyk advokát, IDDS: kyfyiwg

místo podnikání: Zborovská č.p. 619/49, 150 00 Praha 5-Malá Strana

POZEMKY VESTEC s.r.o., IDDS: puy4x43

sídlo: Opletalova č.p. 1535/4, 110 00 Praha 1-Nové Město

Mgr. Radek Hladký advokát, IDDS: kfwc5q7

místo podnikání: Národní č.p. 973/41, 110 00 Praha 1-Staré Město

Dagmar Dvořáčková, Hlavní č.p. 21, Březová-Oleško, Březová, 252 45 Zvole u Prahy

Dále se doručuje k vyvěšení a s žádostí o sdělení data vyvěšení a sejmutí:

Obecní úřad Zlatníky - Hodkovice, Náves sv. Petra a Pavla č.p. 113, Zlatníky-Hodkovice, Zlatníky, 252 41

Dolní Břežany

Obecní úřad Vestec, Vestecká č.p. 3, Vestec, 252 42 Jesenice u Prahy

Obecní úřad Dolní Břežany, stavební úřad, 5. Května 78, 252 41 Dolní Břežany

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor podpory řízení krajského úřadu

Co: spis KÚ