



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zuzany Šnejdrové, Ph.D., a soudkyň Mgr. Jany Volkové a Mgr. Barbory Berkové ve věci

žalobců: a) **Ing. R. V.**, narozený dne X
bytem J. 166, X V. M.

b) **J. V.**, narozený dne X
bytem S. 1221, X V. M.

oba zastoupení advokátem Mgr. Bc. Tomášem Gazdou
sídlem Sedmdesátá 7055, 760 01 Zlín

proti
žalovanému: **Městský úřad Valašské Meziříčí**
sídlem Soudní 1221, 757 01 Valašské Meziříčí

za účasti: I. **C. a. s.**, IČO X
sídlem Č. 2510/19, X P. 9

II. **Mgr. D. H.**, LL.M., MBA, MSc.
bytem V. 485/42, X V. M.

III. **Mgr. Ing. J. H.**
bytem N. P. 406/5, X V. M. – K. n. B.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 4. 2019, č. j. MeUVM 045464/2019,
ve věci společného souhlasu se stavebním záměrem,

takto:

- I. Společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný Městským úřadem Valašské Meziříčí dne 17. 4. 2019, č. j. MeUVM 045464/2019, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci a) na náhradě nákladů řízení částku 9.364,60 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Bc. Tomáše Gazdy, advokáta se sídlem Sedmdesátá 7055, 760 01 Zlín.
- III. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci b) na náhradě nákladů řízení částku 9.364,60 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Bc. Tomáše Gazdy, advokáta se sídlem Sedmdesátá 7055, 760 01 Zlín.
- IV. Žalobci a) **se** po právní moci tohoto rozsudku **vrací** z účtu Krajského soudu v Ostravě 1.000 Kč.
- V. Žalobci b) **se** po právní moci tohoto rozsudku **vrací** z účtu Krajského soudu v Ostravě 1.000 Kč.
- VI. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Žalobci se žalobou podanou ke Krajskému soudu v Ostravě dne 21. 5. 2020 domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 4. 2019, č. j. MeUVM 045464/2019, kterým žalovaný vydal společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru „Novostavba rodinného domu“ na pozemcích parc. č. X, parc. č. X, parc. č. X (ostatní plocha), parc. č. X (ostatní plocha) v katastrálním území K. n. B. (dále také „stavba“ a „záměr“), který oznámil a ohlásil Mgr. D. H., LL.M., MBA, MSc. (osoba zúčastněná na řízení II., dále jen „stavebník“).

Obsah žaloby

2. Žalobci namítali, že nemovitosti, které mají ve spoluvlastnictví, tj. pozemek parc. č. st. X, jehož součástí je rodinný dům č. p. X, a pozemek parc. č. X v katastrálním území K. n. B., obec V. M., jsou záměrem přímo dotčeny, přičemž nikdy nedali stavebníkovi souhlas k záměru. Mezi pozemky žalobců (parc. č. X) a pozemkem, na němž má vzniknout záměr (parc. č. X), vznikl účelovým oddělením pozemku úzký pruh (3 metry) pozemku parc. č. X. Žalobcům nebyl společný souhlas nikdy doručen vzhledem k tomu, že podle žalovaného nebyli žalobci záměrem přímo dotčeni, což ovšem není ze společného souhlasu vůbec zřejmé. Povrchní tvrzení žalovaného, že záměr splňuje všechny podmínky dle § 96 a § 105 stavebního zákona, není údajem o splnění podmínek, je v rozporu s § 15c odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, a zakládá jeho nepřezkoumatelnost, neboť neumožňuje přezkoumat úvahy, jimiž se žalovaný při posuzování splnění podmínek pro vydání

společného souhlasu řídil. V této souvislosti žalobci odkázali na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 3. 2019, č. j. 46 A 68/2016-153 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2019, č. j. 9 As 131/2019-64). Žalobce a) dne 13. 4. 2020 zjistil, že na pozemku p. č. 284/98 započaly stavební práce, jeho zmocněnec dne 29. 4. 2020 nahlédl do spisu o společném souhlasu a seznámil se s rozhodnutím.

3. Vydáním společného souhlasu a realizací záměru došlo k přímému dotčení ústavně zaručeného vlastnického práva žalobců, ačkoliv jejich pozemky nehraničí s pozemky, na nichž má být realizován záměr (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99). Žalobci mohou být přímo zkráceni na svých právech předmětným záměrem s ohledem na účelově ponechaný 3 metry široký pruh pozemku p. č. X mezi pozemky žalobců a pozemkem, na němž má být realizován záměr, a s ohledem na povahu záměru, který je umístěn do klidové zóny zahrady, desítky metrů za současnou stavební čáru, čímž se naruší klidné využívání pozemku žalobci. Realizací záměru může být vlastnické právo žalobců významným způsobem dotčeno imisemi, a to zvýšením hlukové zátěže, stíněním a dále absolutní ztrátou soukromí, neboť téměř všechna okna (šest velkoformátových francouzských oken) více než 8 metrů vysoké stavby rodinného domu budou směřovat výlučně do zahrady žalobců. Tepelné čerpadlo vzduch voda o výkonu 9 kW bude způsobovat neustálou významnou hlukovou zátěž. Ohledně zvýšení hluku odkázali žalobci na závěry rozsudku Nejvyššího soudu č. j. 5 As 67/2008-111. Rozhodující dle žalobců je, že ke zvýšení hluku podle stavební dokumentace fakticky dojde, přičemž stavební dokumentace se zvýšením hluku na jejich pozemcích vůbec nezabývala. Smyslem řízení má být dle žalobců zhodnocení, zda existují skutečnosti nasvědčující, že realizací a provozem záměru dojde k dotčení jejich vlastnického práva. Tyto skutečnosti jsou již dostatečně zřejmé z obsahu správního spisu, resp. ze stavební dokumentace záměru.
4. Žalobci dále namítali, že žalovaný zasáhl do jejich procesních práv, když použil pro přivolení k záměru institutu společného územního souhlasu namísto toho, aby posoudil, že společné oznámení nesplňuje podmínky pro jeho vydání a rozhodl usnesením o provedení společného a územního stavebního řízení (obdobně jako tzv. "opomenutý účastník" ve správním řízení). Žalovaný využitím společného souhlasu tak znemožnil žalobcům řádné uplatnění námitek k záměru a případné náležité prověření, zda záměr splňuje veškeré normy a další náležitosti.
5. Žalobci v této souvislosti poukázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 1. 2015, č. j. 6 As 189/2014-38, dle kterého je územní souhlas zjednodušený proces umístění záměru do území a je primárně určen pro záměry nekonfliktní, u nichž se nepředpokládá ani střet s veřejnými zájmy, ani zásah do práv vlastníků okolních nemovitostí. Pokud je z podkladů zřejmé, že záměr ovlivní své okolí zvýšením hladiny hluku a toto zvýšení není jen marginální, lze těžko dospět k závěru, že se poměry v území podstatně nemění. Takový záměr není možné umístit pomocí zjednodušeného procesu (územního souhlasu), ale je nutné vést řádné územní řízení. Tento názor se uplatní i v projednávaném případě. Ke splnění podmínek v posuzovaném případě nedošlo, nemovitost žalobců je v těsné blízkosti povoleného záměru, klidné využívání pozemku žalobců se narušilo a žalobci mohou být záměrem dotčeni.
6. Dokumentace je podle žalobců významně zkreslena, neboť pracuje s hladinou akustického tlaku ve vzdálenosti 1 metr od jednotky tepelného čerpadla 40 dB, která je však udávána při

40 % výkonu tepelného čerpadla, které má být instalováno [IVT AIR X 90 (9kW)], přičemž dle propagačních materiálů výrobce tepelného čerpadla je hladina akustického tlaku ve vzdálenosti 1 metr od jednotky tepelného čerpadla až 55 dB při plném výkonu čerpadla. Je zřejmé, že záměr bude představovat soustavný zdroj hluku v denní i noční době.

7. Okolnost, že záměr má být umístěn do území, ve kterém jsou již umístěny rodinné domy, nemůže samo o sobě odůvodnit, že k žádné podstatné změně poměrů nemůže dojít.
8. Žalobci zároveň s podáním žaloby požádali o přiznání odkladného účinku žaloby.

Vyjádření žalovaného

9. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Namítl, že žalobce b) v době vydání společného souhlasu nebyl spoluvlastníkem pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B. Svůj spoluvlastnický podíl nabyl na základě darovací smlouvy ze dne 30. 10. 2019, právní účinky zápisu nastaly k 8. 11. 2019. Napadené rozhodnutí bylo vydáno 17. 4. 2019, právních účinků nabylo 18. 4. 2019 a žalobce b) tak nemohl být osobou dotčenou na svých právech, neboť v době vydání rozhodnutí nebyl spoluvlastníkem výše uvedených nemovitostí. Žalovaný nepovažoval vlastníky pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B. za osoby, jejichž vlastnické či jiné věcné právo může být umístěním nebo prováděním stavebního záměru přímo dotčeno.
10. Žalovaný dále uvedl, že stavební objekt SO 01 novostavba rodinného domu je vzdálen 10,59 metrů od hranice s pozemkem parc. č. X, nejbližší bod tohoto objektu (severozápadní roh) je vzdálen 28,67 metrů od nejbližšího bodu hranice s pozemkem parc. č. st. X. Nejbližší pozemku parc. č. X je umístěna retenční jáma dešťové kanalizace, jejíž nejbližší bod je umístěn ve vzdálenosti 4,37 metrů od hranice pozemku parc. č. X a parc. č. X. Stavební úřad okruh osob uvedených v ustanovení § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona stanovil s ohledem na rozsah a povahu záměru, přičemž stavební úřad vlastníky pozemku par. č. X a pozemku parc. č. X nepovažoval za osoby, jejichž vlastnické či jiné věcné právo může být umístěním nebo prováděním stavebního záměru přímo dotčeno. Neexistují žádné objektivní důvody, na základě kterých by stavební úřad mohl považovat žalobce za osoby, které by byly dotčeny či zkráceny na svých právech společným souhlasem, neboť jejich vlastnické právo nebylo umístěním ani prováděním stavebního záměru přímo dotčeno vzhledem k rozsahu záměru, jeho vzdálenostem od pozemků a staveb ve spoluvlastnictví žalobců, a to i vzhledem k místu samému, jeho zastavěnosti stavbami i hustotou osídlení.
11. Uvedl také, že je s podivem, že ze strany žalobců nebyla využita možnost uplatnit mimořádný opravný prostředek. Uvedli, že geodet vytyčil prostorovou polohu stavby dne 25. 11. 2019, dle vyjádření Mgr. Ing. J. H. byla dne 19. 12. 2019 stavba „vylavyčkována“. Žalobci mohli uplatnit své právo v přezkumném řízení ve lhůtě 1 roku od vydání napadeného rozhodnutí. Záměr posouzený v rámci společného souhlasu se dle žalovaného nemohl přímo dotýkat vlastnického práva či jiného věcného práva žalobců, v jehož důsledku by mohlo dojít k porušení či zkrácení jejich procesních či ústavně zaručených práv. Žalovaný se ve svém vyjádření dále zabýval jednotlivými argumenty žalobců týkající se tvrzeného přímého dotčení. Žalovaný při vydání napadeného rozhodnutí a hodnocení záměru včetně připojených podkladů a projektové dokumentace postupoval v souladu s právními předpisy.

Vyjádření osob zúčastněných na řízení

12. Stavebník uvedl, že nikdy neproběhlo účelové dělení pozemku a šíře pozemku mezi ním a žalobci je proměnlivá od 17,5 metru v místě od ulice do 3 metrů v koncové části parcely. Nemovitosti žalobců nesousedí s pozemkem, na kterém je nově budovaná nemovitost, záměrem proto nemohou být dotčeni. Sdělil, že okna všech okolních nemovitostí jsou obrácena do zahrad a nikdo se necítí touto praxí dotčen. Stavebník před stavbou obdržel kladné stanovisko všech okolních majitelů pozemků, z nichž někteří jsou vzdáleni jen 2 metry od budované nemovitosti. Uvedl, že hlukové limity a působení ekologického tepelného čerpadla posuzovala Krajská hygienická stanice Zlínského kraje a vydala závazné stanovisko z 2. 4. 2019.
13. Mgr. Ing. J. H. (osoba zúčastněná na řízení III.) uvedl, že nedošlo k žádnému účelovému dělení pozemků a zúžená část pozemku (šíře 3 metry) je dostatečná pro jeho zahrádkářské využití, nachází se zde 2 ovocné stromy, 2 menší ovocné keře a kompost. Uvedl, že čelní stěna nového domu s okny z obytných místností je vzdálená 10,5 metru od plotu zahrady žalobců a výhled z obytných místností stavby je do sousedních zahrad, které jsou bez staveb. Dále se vyjádřil k retenční nádrži a průběhu realizace záměru.

Relevantní obsah správního spisu

14. Ze správního spisu soud zjistil, že stavebník podal dne 12. 4. 2019 společné oznámení záměru novostavby rodinného domu na pozemcích parc. č. X, parc. č. X, parc. č. X (ostatní plocha), parc. č. X (ostatní plocha) v k. ú. K. n. B. K oznámení přiložil mj. souhlas Ing. Mgr. J. H., vlastníka pozemků parc. č. X, X a X v k. ú. K. n. B., a souhlas J. Z., Z. Z. a M. Z., vlastníků pozemku parc. č. X v k. ú. K. n. B.
15. Stavebník dále k oznámení připojil dokumentaci k záměru, dle které stavba rodinného domu na parcele č. X bude mít dvě nadzemní patra, pultovou střešní konstrukci a bude v hřebeni vysoká +8,24 metru. Půdorysný rozměr stavby je 15,5 x 7,5 metrů, celková zastavěná plocha 110 m². Ze severozápadního pohledu je ve stěně stavby 6 oken obytných místností o šířce oken 1,75 až 2 metry, z pohledu jihovýchodního se ve stěně nachází 6 oken o šířce 0,5 až 0,75 metru, která v obou patrech vedou z místností koupelny, WC a spíže. Na severozápad od stavby bude umístěna také vsakovací jáma o rozměrech 3 x 3 metry a hloubce 3 metry.
16. Dne 17. 4. 2019 žalovaný vydal napadené rozhodnutí. V něm kromě vymezení (obsahu) záměru uvedl, že při posuzování záměru postupoval dle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona.
17. Dne 29. 4. 2020 se zmocněnec žalobce a) dostavil k nahlížení do spisu vedeného ve věci žalovaným.
18. Z výpisu z katastru nemovitostí ke dni podání žaloby krajský soud zjistil, že žalobci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B., přičemž každý z nich vlastní ½ uvedených nemovitostí.

Posouzení věci krajským soudem

19. Krajský soud přezkoumal v mezích žalobních bodů [§ 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“)] napadené rozhodnutí,

přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Ve věci přitom rozhodl bez nařízení jednání, kdy žalovaný s tímto postupem vyslovil souhlas a dále shledal důvody pro zrušení napadeného společného souhlasu ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s.

20. Krajský soud se nejprve zabýval tím, zda žalobcům svědčí žalobní legitimace k podání žaloby proti napadenému rozhodnutí. Z ustanovení § 65 odst. 1 s. ř. s. plyne, že *kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti, (dále jen "rozhodnutí"), může se žalobou domáhat zrušení takového rozhodnutí, popřípadě vyslovení jeho nicotnosti, nestanoví-li tento nebo zvláštní zákon jinak.* Aktivní legitimace k podání žaloby je tedy založena (1) tvrzením žalobce, že (2) došlo ke zkrácení jeho veřejných subjektivních práv (3) v důsledku vydání správního rozhodnutí. Aktivně věcně legitimovanou dle uvedeného ustanovení je tedy osoba, která je nositelem subjektivního hmotného práva, do něhož mělo být správním rozhodnutím zasazeno. Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 10. 2019, č. j. 3 As 198/2017-51, pokud se *„žalobou napadené správní rozhodnutí upíná k předmětu vlastnictví žalobce (rozhodnutí in rem), nikoli přímo a výlučně k jeho osobě (rozhodnutí in personam), pak s pozbytím vlastnictví přestává být původní vlastník nositelem i těch práv a povinností spojených s předmětem vlastnictví, která vyplývají ze správního rozhodnutí, a tato práva a povinnosti přecházejí na nového vlastníka. Je to právě nový vlastník, do jehož vlastnických práv k nabyté věci nadále zasahuje veřejnoprávní regulace představovaná účinky správního rozhodnutí.“* Krajský soud proto s ohledem na výše uvedený závěr konstatuje, že oba žalobci jako spoluvlastníci pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B. jsou dle stavu zapsaného v katastru nemovitostí ke dni podání žaloby nositeli práv a povinností spojených s těmito pozemky. Napadené rozhodnutí se vztahuje k předmětu vlastnictví žalobců (je rozhodnutím *in rem*), nikoli přímo k nim samým jako osobám, proto právě do vlastnických práv žalobců aktuálně zasahují účinky vydaného napadeného rozhodnutí. Žalobci současně tvrdí zkrácení svých práv způsobené napadeným rozhodnutím. Za této situace jsou tedy oba žalobci aktivně legitimováni k podání žaloby proti napadenému rozhodnutí.
21. Krajský soud k námitce žalovaného, že žalobci mohli uplatnit svá práva v přezkumném řízení ve lhůtě jednoho roku od vydání společného souhlasu, konstatuje, že žaloba je podle § 68 písm. a) věty první s. ř. s. nepřijatelná, pokud žalobce nevyčerpá řádné opravné prostředky v řízení před správním orgánem, připouští-li je zvláštní zákon. U přezkumného řízení se jedná o prostředek dozoru, na který není právní nárok. Žalobci tedy nebyli před podáním žaloby povinni vyčerpát tuto možnost ochrany, neboť se nejedná o řádný opravný prostředek. Řádný opravný prostředek proti společnému souhlasu je vyloučen, jedná se o tzv. jiný úkon správního orgánu vydávaný podle části čtvrté správního řádu a nikoli rozhodnutí podle § 67 s. ř., proti němuž je možné podat podle § 81 odst. 1 s. ř. odvolání. Žaloba je tak přípustná.
22. K včasnosti žaloby krajský soud konstatuje, že skutečnosti uváděné žalovaným (vytyčení prostorové polohy stavby, tzv. „vylavyčkování“) nepředstavují řádné oznámení rozhodnutí ve smyslu § 72 odst. 1 s. ř. s., dle něhož lze podat žalobu do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonným způsobem. Dle obsahu správního spisu se s tímto rozhodnutím žalobci seznámili až dne 29. 4. 2020 prostřednictvím zmocněnce, což je okamžik, který lze bezpečně a bez rozumných pochyb považovat za okamžik řádného seznámení se

s obsahem rozhodnutí (blíže viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 2. 2015, č. j. 1 As 220/2014-150). Žaloba byla podána dne 21. 5. 2020, je tak podána včas.

23. Samotné žalobní námitky krajský soud posoudil takto:

24. Krajský soud se zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti a konstatuje, že rozhodnutí žalovaného je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Z judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že ve smyslu § 96 odst. 5 stavebního zákona nemůže být územní souhlas vydán, nesplňuje-li žádost nebo záměr podmínky pro jeho vydání, nebo mohou-li být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v odst. 3 písm. d), ledaže by tyto osoby vyslovily souhlas. Jednou z podmínek vydání územního souhlasu je tedy skutečnost, že stavební úřad neshledá přímé dotčení práv dalších osob. Tento souhlas, který je dle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43, rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s., tak musí být řádně odůvodněn (stejný závěr byl učiněn Nejvyšším správním soudem i při dřívější judikatuře, kdy územní souhlas byl považován za jiný úkon dle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb. - viz rozsudek ze dne 20. 6. 2019, č. j. 9 As 131/2019-64). Důvody ve vztahu ke splnění podmínky neshledání přímého dotčení práv dalších osob v rozhodnutí žalovaného absentují.

25. Je nesporné, že stavebník stavebnímu úřadu nedoložil souhlas vlastníků pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B. Ze společného souhlasu se nepodává, že by žalovaný potencialitu přímého dotčení práv vlastníků těchto pozemků posuzoval, k této otázce se poprvé vyjadřuje až ve vyjádření k žalobě, kde uvedl, že *v projednávaném případě neexistují žádné objektivní důvody, na základě kterých by mohl osobu žalobce považovat za osobu, která by byla dotčena či zkrácena na svých právech společným souhlasem, neboť jeho vlastnické právo nebylo umístěním ani prováděním stavebního záměru přímo dotčeno vzhledem k rozsahu záměru, jeho vzdálenostem od pozemků a staveb v jeho spoluvlastnictví, a to i vzhledem k místě samému, jeho zastavěnosti stavbami i hustotou osídlení* a dále se vyjadřuje ke konkrétním argumentům žalobců týkajících se tvrzeného přímého dotčení záměrem stavebníka.

26. Takový postup žalovaného považuje krajský soud za nesprávný.

27. Jak již krajský soud uzavřel, žalobci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B., které sousedí s pozemkem parc. č. X, parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B. Ve vztahu k pozemku p. č. X, na němž má být umístěno venkovní odběrné zařízení, jsou žalobci mezujícími sousedy. Ve vztahu k posouzení pozemku parc. č. X, na němž má být dle dokumentace umístěna samotná stavba rodinného domu, a pozemků žalobců krajský soud konstatuje, že sousedním pozemkem ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona není pouze „mezující“ sousední pozemek. Jak vyplývá ze závěru vysloveného v nálezů Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, není možné omezovat potenciální okruh účastníků řízení vedených podle stavebního zákona jen na vlastníky nemovitostí přímo sousedících s pozemkem navrhované stavby, majících s ním společnou hranici. Tento závěr je potvrzován i konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu. Dle ní je pojem „sousední pozemek“ podle nového stavebního zákona nutné vykládat ve shodě s výše uvedeným nálezem (srov. např. rozsudek ze dne 19. 6. 2009, č. j. 5 As 67/2008 – 111, nebo ze dne 14. 2. 2014, č. j. 6 As 10/2013 - 58) tak, že se nejedná pouze o pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavba realizována. Sousedství je třeba chápat širěji, jelikož stavby se neprojevují jen v hranicích stavebního pozemku. Účastníky mohou být i vlastníci pozemků „za potokem“, „za

cestou“, „za zjevně bagatelním, co do výměry, vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby“ atd.

28. Krajský soud má za to, že to je právě případ pozemku p. č. X spoluvlastněného žalobci ve vztahu k pozemku stavebníka p. č. X, který je od tohoto pozemku v místě, kde má být podstata záměru umístěna, oddělen toliko pozemkem p. č. X v šířce 3 m ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení III. Stavba rodinného domu je umísťovaná na pozemek parc. č. X, přičemž je vzdálena 10,59 metrů od hranice s pozemkem parc. č. X. Nejbližší pozemku parc. č. X je umístěna retenční jáma dešťové kanalizace, jejíž nejbližší bod je umístěn ve vzdálenosti 4,37 metru od hranice pozemku parc. č. X. Stavba je dvoupodlažní a její výška v hřebeni je 8,24 metrů; výška budovy se tak blíží vzdálenosti hranice pozemku ve vlastnictví žalobců a umísťovaného záměru. S ohledem na vzdálenost umísťované stavby od pozemku žalobců a její rozměry krajský soud uzavírá, že uvedený pozemek žalobců lze posoudit jako sousední „nemezující“ pozemek.
29. Tímto je tak podle krajského soudu naplněna první podmínka ustanovení § 96 odst. 3 písm. d), resp. § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona při posuzování toho, zda byl stavebník povinen předložit spolu s ohlášením také souhlas vlastníka pozemku par. č. X. Zbývá tedy posoudit, zda vlastnické právo či jiná věcná práva žalobců *mohla* být ohlášeným záměrem *přímo dotčena*.
30. Posuzuje-li správní orgán, zda může být vlastnické právo vlastníka sousedního „nemezujícího“ pozemku přímo dotčeno, musí vycházet z individuálních okolností případu, tedy posoudit změnu poměrů v lokalitě vyvolanou zamýšlenou stavbou, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických práv. Relevantní pro posouzení tak bude například vzdálenost sousedního „nemezujícího“ pozemku od ohlašované stavby, povaha ohlašované stavby (včetně možných dopadů na okolí), nebo povaha pozemků či staveb potenciálně dotčených (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2008, č. j. 1 As 16/2008 – 48, rozsudek ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011 – 85, nebo rozsudek ze dne 14. 2. 2014, č. j. 6 As 10/2013 – 58).
31. Podle rozsudků Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2013, č. j. 7 As 17/2013 – 25, či ze dne 11. 4. 2019, č. j. 4 As 17/2019 – 68, dále platí, že „*vymezení okruhu účastníků územního řízení (§ 85 stavebního zákona z roku 2006) vyžaduje s ohledem na konkrétní okolnosti případu komplexní posouzení situace v území a zohlednění nejrůznějších vlivů, neboť v úvahu přichází u vlastníků sousedních staveb a pozemků dotčení nejrůznějšího druhu.*“
32. Nejvyšší správní soud již ve vztahu k § 34 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976 judikoval, že „*neurčitý právní pojem „přímo dotčen na vlastnickém právu“ je nutno interpretovat vždy s ohledem na okolnosti spočívající v povaze umísťované stavby a jejích možných dopadech na okolí.*“ (podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2008, č. j. 1 As 16/2008 – 48).
33. Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 25. 5. 2016, č. j. 1 As 35/2016 – 38, či ze dne 11. 4. 2019, č. j. 4 As 17/2019 – 68, judikoval že „*pro naplnění definice účastenství postačuje pouhá možnost* (zvýrazněno krajským soudem) *přímého dotčení na právech nebo povinnostech rozhodnutím, které má být ve správním řízení vydáno. Tato možnost přitom musí být reálně myslitelná, nikoliv pouze hypotetická. Zároveň musí být splněna podmínka, že práva nebo povinnosti mohou být rozhodnutím dotčeny přímo, tedy bezprostředně. Je povinností správního orgánu v jednotlivých případech posoudit, kteří z vlastníků „sousedních“*

pozemků a staveb na nich mohou být konkrétním rozhodnutím dotčeni přímo.“ V návaznosti na to lze zmínit rozsudek ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011 – 91, v němž Nejvyšší správní soud dovodil, že je „přímým dotčením nutno rozumět takovou možnou změnu poměrů v lokalitě vyvolanou zamýšlenou stavbou, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických či jiných relevantních práv těmi, kdo tato práva mají.“

34. K nárokům na posouzení *potenciálního* dotčení vlastnických práv k sousedním pozemkům uvádí doktrinální literatura: „U sousedů lze připustit dotčenost *nejrůznějšího druhu*, které mnohdy najdou odraz i v tzv. občanskoprávních námitkách, jako jsou námitky zastínění, narušení soukromí, hluku, prachu a dalších imisí. Tyto námitky je stavební úřad kompetentní posoudit a vypořádat, přičemž rozhodným vodítkem pro něj není splnění normových hodnot, ale posouzení poměrů v území a součtu jednotlivých negativních vlivů. Z těchto důvodů by měl také účastenství v územním řízení *pojímat spíše šířeji s tím, že bližší posouzení možného dotčení práv k sousední nemovitosti může proběhnout již v samotném řízení.*“ (viz PRŮCHA, Petr. Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017. Praha: Leges, 2017, komentář k § 85).
35. Uvedené závěry lze bez dalšího vztáhnout i na v této věci posuzovaná ustanovení § 96 odst. 3 písm. d), § 96a odst. 5 a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.
36. Za rozhodující pro správné posouzení věci považuje krajský soud zhodnocení, zda se stavba může přímo dotknout vlastnického práva žalobců k jimi uváděným pozemkům. Krajský soud přitom vycházel z výše uvedených východisek správních soudů a shledal, že *možnost* dotčení žalobců, na kterou poukazují, je konkrétní a reálně představitelná, nikoli zjevně nereálná. Krajský soud vycházel mj. z dokumentace k záměru, která stanovuje, jakým způsobem má být záměr realizován a vyplývá z ní, jakým způsobem ovlivní poměry v dané lokalitě. Realizací záměru vznikne stavba rodinného domu vysoká více než 8 metrů, přičemž ve stěně domu směřující do zahrady žalobců (severozápadní pohled) je dle projektové dokumentace šest velkoformátových oken obytných místností. Na odvrácené straně (jihovýchodní pohled) domu je pak celkem 6 malých oken, která vedou z místností WC, koupelny a spíže. Byť se odstupová vzdálenost záměru –stavby rodinného domu od pozemku žalobců může jevit velká, je třeba znovu poukázat na skutečnost, že se tato vzdálenost blíží výšce umísťovaného záměru rodinného domu navíc za situace, kdy je dům orientován tak, že stěna rodinného domu s 6 velkoformátovými okny obytných místností směřuje právě na pozemek žalobců.
37. Povaha zjednodušeného způsobu umístění a povolení stavby bez vedeného řízení zásadně předpokládá, že tento je možné užít v případě *bezkonfliktních* záměrů, tedy tehdy, nelze-li předpokládat nesouhlas některé z bytí potenciálně dotčených osob (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2019, č. j. 9 As 131/2019-64). Jak také vyplývá ze shora citované judikatury, zejména z rozsudků Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 5. 2016, č. j. 1 As 35/2016 – 38, či ze dne 11. 4. 2019, č. j. 4 As 17/2019 – 68, pro posouzení nutnosti souhlasu vlastníků pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B. ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d), § 96a odst. 5 a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona postačí pouhá *možnost* přímého dotčení jejich práv. Žalovaný v napadeném rozhodnutí tuto možnost sám nevyločil a s vlastníky těchto pozemků také nejednal jako s účastníky řízení. Ze zobrazení polohy pozemků ve spoluvlastnictví žalobců v katastrální mapě, jak bylo rozebráno shora, dle krajského soudu plyne, že záměr stavebníka může mít alespoň v potenciální rovině na žalobce dopad. V oblasti, v níž je záměr umísťován, stojí dle katastrální mapy v řadě

souběžně s ulicí stavby domů, za kterými jsou pozemky se zahradami. Umisťovaný záměr jako jediná stavba rodinného domu stojí za hranicí řady domů, konkrétně v místech, kde se jinak nacházejí zahrady rodinných domů. Celkem 6 velkoformátových oken obytných místností stavby navíc míří do zahrady žalobců.

38. Za popsané situace kdy stavebník nepředložil stavebnímu úřadu souhlas vlastníků pozemků parc. č. X a parc. č. st. X jako potenciálně dotčených osob dle § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, ač měl s ohledem na nepřehlédnutelnou míru určité možnosti dotčení práv vlastníků uvedených pozemků ohlášeným stavebním záměrem povinnost předložit jejich souhlas se stavebním záměrem, byl postup zvolený žalovaným, tedy vydání společného souhlasu, v tomto případě vyloučen, neboť nebyly splněny podmínky dle § 96a odst. 5 stavebního zákona pro jeho vydání. V projednávané věci bylo povinností žalovaného ve smyslu § 96a odst. 5 stavebního zákona rozhodnout usnesením o provedení společného územního a stavebního řízení, v rámci kterého by bylo možné posuzovat dotčení vlastnického práva vlastníků dotčených pozemků za plného respektování jejich procesních práv a věcně vypořádat jejich námitky.
39. Krajský soud pro úplnost k vyjádření stavebníka, který poukazoval na to, že okna všech okolních nemovitostí jsou obrácena do zahrad a nikdo se necítí touto praxí dotčen, dodává, že okolní nemovitosti se nachází téměř v jedné řadě blíže ulici a jejich okna pak většinou budou směřovat do vlastních zahrad, oproti tomu poloha umisťované stavby až za linií existujících staveb a orientace oken, jak je zřejmé z projektové dokumentace, se od stávajících staveb, na které poukazuje stavebník, liší.
40. „Kladná stanoviska všech okolních majitelů pozemků“, která stavebník obdržel a na něž poukazuje ve svém vyjádření, jsou: souhlas jeho otce (osoby zúčastněné na řízení III.) jako vlastníka pozemku p. č. X, a dále vlastníků pozemku p. č. 284/9 sousedícího s pozemkem stavebníka p. č. X z druhé strany. Tento pozemek je na rozdíl od pozemku žalobců pozemkem mezujícím, avšak je diskutabilní, nakolik je odlišná situace těchto vlastníků pozemku od žalobců z pohledu potenciality dotčení práv a nutnosti zajištění jejich souhlasu se záměrem, kdy sice je záměr stavebníka umisťován blíže k jejich pozemku než v případě žalobců, zato však okna záměru stavebníka, která jsou na tuto stranu orientována, jsou malá, vedoucí z WC, koupelny a spíže, oproti velkoformátovým oknům orientovaným na stranu k pozemku žalobců (sám stavebník v žádosti o souhlas adresované uvedeným osobám uvedl, že *„na pohledu jihovýchodním-pohled z Vašeho pozemku jsou projektována pouze malá okna od sociál. zařízení“*). V obou případech (jak v případě vlastníků pozemku p. č. X, tak pozemku žalobců) směřují okna do zahrad. Jak již krajský soud opakovaně konstatoval, jako jediné kritérium potenciálního dotčení sousedního pozemku nelze uvažovat vzdálenost stavby od tohoto pozemku. Nelze tak vzhledem k odlišné situaci bez dalšího srovnávat možné dotčení práv žalobců a vlastníků pozemku parc. č. X. Naopak lze uzavřít, že i z této skutečnosti je zřejmé, že stavebník byl povinen doložit v souladu s § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona souhlas všech potenciálně dotčených osob, jak je vymezuje uvedené ustanovení, a tedy i souhlas žalobců. Z hlediska potenciality dotčení práv osob se dle názoru soudu jejich situace neliší.
41. Krajský soud však zdůrazňuje, že výše uvedené závěry nejsou hmotněprávním posouzením námitek žalobců, a neznamená to tedy, že by krajský soud dospěl k závěru, že žalobci jsou záměrem přímo dotčeni způsobem, který tvrdí.

42. Žalobci v žalobě požádali o přiznání odkladného účinku žaloby podle § 73 s. ř. s. Krajský soud v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu konstatuje, že o něm není třeba rozhodovat tam, kde soud o žalobě rozhoduje neprodleně (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 7. 2015, č. j. 7 As 139/2015-15). Po rozhodnutí o žalobě samotné je rozhodnutí o odkladném účinku již nadbytečné. Obecně může přiznání odkladného účinku žaloby přinést ochranu jen do doby rozhodnutí o ní (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2003, č. j. 2 Azs 3/2003-44, dostupný na www.nssoud.cz). K rozhodnutí o žalobě krajský soud přistoupil bezprostředně po nezbytném poučení účastníků a dání možnosti vyjádření se k žalobě.

Závěr a náklady řízení

43. Krajský soud uzavírá, že žalobní námitku týkající se vadného postupu žalovaného, který společný souhlas vydal, aniž by stavebník doložil souhlas vlastníků pozemků parc. č. X a parc. č. st. X v k. ú. K. n. B. s ohlášeným záměrem, resp. že nerozhodl o projednání záměru ve společném územním a stavebním řízení, shledal důvodnou, přičemž uvedený postup představuje takovou vadu řízení, která může mít za následek nezákonné rozhodnutí ve věci ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s. Žaloba je tedy důvodná, proto krajský soud napadený společný souhlas, který je třeba podle závěrů usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43, považovat za rozhodnutí ve smyslu § 65 s. ř. s., podle § 78 odst. 1, 4 s. ř. s. zrušil a věci vrátil žalovanému k dalšímu řízení, v němž bude žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku dle § 78 odst. 5 s. ř. s.
44. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že v řízení plně procesně úspěšní žalobci mají právo vůči žalovanému na náhradu nákladů řízení (výrok II. a III). Náklady každého z žalobců ve výši **9.364,60 Kč** tvoří: 1) zaplacený soudní poplatek ve výši 3.000 Kč za žalobu proti rozhodnutí a 2) náklady za právní služby advokáta, stanovené dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AT“) jako odměna za zastupování ve výši 4.960 Kč za 2 provedené úkony právní služby dle § 11 odst. 1 písm. a) a d) AT, tj. převzetí zastoupení a sepsí žaloby [odměna za 1 úkon právní služby ve výši 3 100 Kč byla stanovena dle § 9 odst. 4 písm. d) a § 7 bod 5 AT, a dále snížena o 20 % dle § 12 odst. 4 AT na částku 2.480 Kč], a dále náhrada hotových výdajů za provedené úkony v rozsahu jedné poloviny částky 600 Kč, tj. 2 x 300/2 Kč dle § 13 odst. 4 AT, celkem ve výši 300 Kč. Jelikož je zástupce žalobců plátcem DPH, náleží mu dále dle § 57 odst. 2 s. ř. s. 21% DPH z přiznané odměny a náhrad, tj. z částky 5.260 Kč částka ve výši 1.104,60 Kč.
45. Vzhledem k odlišné úpravě s. ř. s. a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), týkající se nabytí právní moci rozhodnutí (srov. § 54 odst. 5 s. ř. s., § 159, § 160 odst. 1 o. s. ř.), uložil soud žalovanému povinnost zaplatit náhradu nákladů řízení žalobcům ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
46. Jelikož krajský soud nerozhodoval o návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě, poplatková povinnost za tento návrh žalobcům nevznikla, rozhodl soud výrokem IV. a V. v souladu s ustanovením § 10 odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, o vrácení soudního poplatku za tento návrh, který žalobci již zaplatili. Příslušná částka bude vrácena každému ze žalobců po právní moci tohoto rozsudku.
47. O nákladech řízení osob zúčastněných na řízeních (výrok VI.) soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 5 s. ř. s., neboť těmto osobám neuložil v řízení žádnou povinnost a neshledal ani

žádné důvody hodné zvláštního zřetele, které by přiznání náhrady nákladů řízení těmto osobám odůvodňovaly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Olomouc 13. července 2020

JUDr. Zuzana Šnejdrová, Ph.D. v. r.
předsedkyně senátu