



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Skoumalové a soudců Mgr. Petra Sedláka, Ph.D. a JUDr. Václava Štencla, MA ve věci

žalobce: **P. M.**, narozen dne X
trvale bytem D. 137, D.

proti
žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování
a stavebního řádu**
sídlem Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno

za účasti
osoby zúčastněné na řízení: **a) M. N.**, narozena dne X
bytem D. 258, D.

b) Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČO: 04084063
sídlem Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3

c) E.ON Česká republika, s.r.o., IČO: 25733591
sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 4. 2017, č. j. JMK 57113/2017, sp. zn.
S – JMK 20939/2017 OÚPSŘ

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žalobce **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalobce se žalobou doručenou Krajskému soudu v Brně dne 15. 6. 2017 domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne ze dne 7. 4. 2017, č. j. JMK 57113/2017, sp. zn. S – JMK 20939/2017 OÚPSŘ (dále též „napadené rozhodnutí“), kterým žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Vyškov, stavební úřad (dále též „správní orgán prvního stupně“ nebo „stavební úřad“), ze dne 3. 1. 2017, č. j. MV 420/2017, sp. zn. MV27437/2016/SÚ/Po (dále též „rozhodnutí správního orgánu prvního stupně“ nebo „stavební povolení“).
2. Správním orgánem prvního stupně jakožto příslušným stavebním úřadem podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni vydání napadeného rozhodnutí, bylo vydáno podle § 115 stavebního zákona na žádost osoby zúčastněné na řízení a) stavební povolení na stavbu „*Stavební úpravy RD D. č. p. x, parc. č. x*“ (dále též „stavba“) na pozemku parc. č. x, katastrální území x. Předmětná stavba bezprostředně sousedí s pozemkem parc. č. x, katastrální území x, jehož vlastníkem je žalobce.

II. Obsah žaloby

3. Žalobce obecně odůvodnil žalobu tím, že k vypořádání jeho námitek obsažených v odvolání proti stavebnímu povolení bylo přistoupeno velice laxně, nebyly brány příliš v potaz a jejich posouzení bylo jen stroze a nelogicky odůvodněno.
4. Za závažný považoval problém vznikající z důvodu pohledových imisí. Měl za to, že žalovaný nepřesvědčivě odůvodnil své zhodnocení žalobcem tvrzeného narušení pohody bydlení a kvality prostředí, když k tomuto svému závěru dospěl v rozporu se zjištěným stavem věci a na základě nelogických domněnek. Považoval za nerozporné, že instalace střešních oken umožňuje imise pohledem shora, přičemž toto obtěžování má mnohem vyšší intenzitu, než pohledové imise z v téměř vodorovné linii ze stávajícího okna. Pohled shora totiž umožňuje pozorovateli větší rozhled a možnost „cítit“ hloubku pozorované oblasti. V důsledku tohoto obtěžování pohledem z oken umístěných v patře rodinného domu by dle názoru žalobce došlo k narušení pohody bydlení, kvality prostředí a nepochybně také k narušení jeho soukromého života, neboť by došlo k narušení poklidné atmosféry dvora, který se nachází na jeho pozemku. Stejně tak by vznikla limitace pro budoucí využití předmětného dvora, např. změnu na zahradu pro rekreační účely, jelikož by zde v případě provedení předmětné stavby existovala reálná možnost, že by osoby na zahradě byly pozorovány.
5. I přes argumentaci žalovaného měl žalobce za to, že prosvětlení prostor v podkroví rodinného domu, což bylo prezentováno jako jediný účel umístění oken směřujících do předmětného dvora, lze i méně invazivními prostředky, bez narušení práv sousedních vlastníků. Postup osoby zúčastněné na řízení a) tak považoval za rozporný s § 76 odst. 2 stavebního zákona.

6. Dále namítl, že v napadeném rozhodnutí nebylo řádně naloženo s námitkou snížení tržní hodnoty jeho nemovité věci, kde bylo pouze stroze konstatováno, že ke snížení tržní hodnoty nedojde. Tento závěr přitom žalobce považoval za nesprávný a shledal v něm snahu žalovaného vyhovět stavebníkovi.
7. Dne 19. 6. 2017 bylo v poslední den lhůty pro podání žaloby dle § 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), zdejšímu soudu doručeno doplnění žaloby. V tomto žalobce k námitce vzniku pohledových imisí dodal, že se v tomto střetává právo žalobce na ochranu osobnosti a vlastnické právo stavebníka, přičemž správní orgán prvního stupně i žalovaný bez řádného odůvodnění dali přednost vlastnickému právu stavebníka i přesto, že právo na ochranu osobnosti je kvalitativně hodnotnější. Naposledy uvedl, že se žalovaný v napadeném rozhodnutí vůbec nevypořádal s námitkou toho, že provedení stavby nerespektuje § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném ke dni vydání napadeného rozhodnutí (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), jelikož jsou střešní okna dle projektové dokumentace stavby umístěna přímo ve stěně na hranici pozemku.

III. Vyjádření žalovaného

8. Žalovaný v rámci svého vyjádření ze dne 18. 7. 2017, které zdejšímu soudu došlo dne 21. 7. 2017, navrhl, aby soud žalobu zamítl. Odmítl tvrzení žalobce o poškození jeho práv, která mu měla vzniknout vydáním napadeného rozhodnutí, resp. stavebního povolení. Odůvodnění napadeného rozhodnutí dle názoru žalovaného obsahuje veškerá správní uvážení, hodnocení důkazů a posouzení skutečností, na jejichž základě bylo toto vydáno.
9. Konkrétně k obsahu žaloby shrnul, že základní námitku spatřoval v žalobcem tvrzených pohledových imisích vzniklých povolenou stavbou, zejména osazením okenní výplně z ložnice do střešní roviny stavebně upravované nemovité věci. Žalovaný v tomto ohledu považoval za podstatné, že jsou stavbou dotčené nemovité věci ve vlastnictví žalobce představované převážně částmi hospodářského dvora, jehož stav je s přihlédnutím k výstavbě okolních domů historicky dán. S ohledem na danou situaci se v případě povolené stavby jedná o záměr přiměřený okolním poměrům a i případné budoucí užití dvora k jiným účelům lze v míře přiměřené těmto podmínkám řešit.
10. Měl za to, že problematice tvrzeného narušení soukromí imisemi pohledem byla v rozhodnutí správního orgánu prvního stupně i v napadeném rozhodnutí věnována patřičná pozornost. V podrobnostech tak žalovaný odkázal na odůvodnění těchto rozhodnutí s tím, že další vyjádření se k těmto otázkám by na názorech v nich obsažených nic nezměnilo.
11. Nesouhlasil s názorem žalobce, že byla správními orgány upřednostněna vlastnická práva stavebníka nad ochranou osobnostních práv žalobce, ani že tato skutečnost nebyla řádně odůvodněna. V tomto ohledu opět odkázal na odůvodnění stavebního povolení i napadeného rozhodnutí a dodal, že na základě konkrétních okolností vyhodnotil, že předmětné osazení okenními výplněmi odpovídá možnostem stavu v posuzované zástavbě a požadavkům stavebně právních předpisů. Obdobným způsobem přistoupil i k žalobcem namítané závažnosti obtěžování pohledem shora.
12. Dle svého názoru je žalovaný oprávněn posoudit námitku možného snížení tržní ceny jen z pozice nástrojů stavebního zákona, což také učinil. Žalobce měl svá práva střežit již

v procesech, které výstavbu v daném místě formují, tj. v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, která podmínky zástavby v obecné poloze strukturuje.

13. Na závěr vyslovil svůj nesouhlas s tím, že by se neměl zabývat otázkou respektování § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., když takto měl žalovaný činit ve spojení s vypořádáním odvolací námitky týkající se pohledových imisí z oken umístěných ve střeše, nikoliv v obvodové stěně, na kterou příslušné ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. odkazuje.

IV. Replika

14. Žalobce v podané replice doručené krajskému soudu dne 3. 10. 2017 uvedl, že se nemůže ztotožnit s tvrzením žalovaného o dostatečném vypořádání odvolacích námitek v napadeném rozhodnutí. Měl za to, že realizací jím navrhovaného řešení v podobě navýšení podezdívky odvodového zdiva podkroví o cca 1 m oproti předložené projektové dokumentaci by jistě došlo k zamezení předpokládaných pohledových imisí. Přílohou této repliky byla i kopie listiny ze dne 11. 5. 2006 označené jako „nesouhlas se stavebními úpravami“ týkající se stavebních úprav rodinného domu pravděpodobně sousedícího s pozemkem parc. č. x, katastrální území x, jehož vlastníkem je žalobce.
15. Poukázal na to, že se v procesu schvalování územně plánovací dokumentace neřeší otázka umístění střešních oken při rekonstrukci rodinného domu, k tomu slouží právě stavební řízení. Dále setrval na svém závěru, že stavba nesplňuje požadavky dané § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jelikož, jak vyplývá z projektové dokumentace, střešní okna nejsou umístěna pouze ve střešní rovině, nýbrž přímo v obvodové stěně. Související závěry žalovaného tak nemají oporu ve spisovém materiálu.

V. Posouzení věci krajským soudem

16. Krajský soud v Brně na základě včas podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.), jakož i řízení předcházející jeho vydání. Při přezkoumání napadeného rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správních orgánů (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). O žalobě soud rozhodl, aniž nařizoval jednání, za podmínek vyplývajících z § 51 odst. 1 s. ř. s.
17. K příloze repliky, kterou zdejší soud vyhodnotil jako navržený důkaz listinou, soud konstatuje, že žalobce nikde neuvedl, co má tato prokazovat a jakým způsobem se má vztahovat k posuzované věci, když se dle předložené listiny jedná o stavební úpravy rodinného domu prováděné v roce 2006. Pro zjevnou nesouvislost navrženého důkazu s nyní projednávanou věcí zdejší soud k jeho provedení nepřistoupil.
18. Ze správních spisů poskytnutých zdejšímu soudu žalovaným vyplynuly následující, pro rozhodnutí ve věci samé, podstatné skutečnosti. Dne 9. 5. 2016 podala osoba zúčastněná na řízení a) podle § 110 odst. 1 a 2 stavebního zákona ke stavebnímu úřadu žádost o stavební povolení na „*stavební úpravy rodinného domu D. č. p. x, parc. č. x, provedení konstrukce zastřešení s půdní vestavbou pro bydlení jako součást stávajících obytných a komunikačních místností v 1. nadzemním podlaží.*“
19. Dne 20. 6. 2016 doručil žalobce ke správnímu orgánu prvního stupně své námitky nazvané jako nesouhlas s provedením stavby, kde především odmítal umístění střešních oken směřujících do dvorního traktu k pozemku parc. č. x v katastrálním území x (viz č. l. 10 správního spisu č. 1).

20. Na ústním jednání konaném před správním orgánem prvního stupně dne 23. 6. 2016 žalobce navrhl přepracování stavebního záměru tak, aby byla nadezdívka půdního zdiva při současném zachování výšky rodinného domu zvýšena, jelikož by takto došlo ke zmírnění sklonu střechy. Tato osoba zúčastněná na řízení a) vzhledem k nákladům a časové prodlevě odmítla (viz č. l. 11 správního spisu č. 1).
21. Stavební úřad vydal dne 8. 7. 2016 první stavební povolení, č. j. MV 40156/2016, sp. zn. MV27437/2016/SÚ/Po. Toto však na základě odvolání žalobce ze dne 26. 7. 2016 zrušil žalovaný svým rozhodnutím ze dne 27. 10. 2016, č. j. JMK 160995/2016, sp. zn. S – JMK 131675/2016 OÚPSŘ, a věc vrátil k novému projednání a rozhodnutí. Důvodem zrušení byl především požadavek žalovaného na doplnění správního spisu o popis užívání místností, ze kterých bude možné pozorovat dvůr žalobce, a uložení bližšího rozvedení některých úvah stavebního úřadu ohledně míry pohledových imisí přiměřené poměrům a dopadům těchto i na další okolní objekty.
22. Po vrácení věci správnímu orgánu prvního stupně byl do správního spisu dne 22. 11. 2016 dodán dodatek k projektové dokumentaci, který doplňuje a upřesňuje informace o vlivu realizace stavby na nemovité věci žalobce a výslovně stanovuje, že předmětné místnosti s okny směřujícími na dvůr pozemku parc. č. x v katastrálním území x budou užívány jako koupelna se záchodem a ložnice (viz č. l. 26 – 27 správního spisu č. 2).
23. Na ústním jednání konaném dne 20. 10. 2016 spojeném s místním setřením žalobce předložil své písemné námitky proti stavbě, které se v zásadě shodovaly s jeho námitkami uvedenými v odvolání proti stavebnímu povolení, jež žalobce podal dne 18. 1. 2017. Zde také brojil proti nedostatečnému vypořádání jeho původních námitek uplatněných při stavebním řízení před správním orgánem prvního stupně. Následně vydal žalovaný dne 7. 4. 2017 napadené rozhodnutí, kterým odvolání žalobce zamítl a rozhodnutí správního orgánu prvního stupně potvrdil.

Nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí

24. Přednostně se zdejší soud zabýval námitkou žalobce spočívající v nedostatečném vypořádání jeho námitek v odvolání. Dle ustálené judikatury správních soudů by se totiž jednalo o nepřezkoumatelné rozhodnutí pro nedostatek důvodů (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2006, č. j. 2 As 37/2006-63, publ. pod č. 1112/2007 Sb. NSS, nebo ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71), což představuje vadu závažnou tak, že se jí musí správní soud zabývat i tehdy, pokud by toto žalobce nenamítal (*ex offio*). Je-li totiž správní rozhodnutí nepřezkoumatelné, lze jen stěží uvažovat o jeho přezkumu správním soudem, což ostatně vyplývá již z lingvistické stránky věci, kdy nepřezkoumatelné rozhodnutí logicky nelze věcně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí obvykle bývá překážkou posouzení důvodnosti dalších žalobních námitek, což však v daném případě nenastalo.
25. Žalovaný komplexně shrnul obsah žalobcových námitek obsažených v bodech IV. – XI. odvolání proti rozhodnutí správního orgánu na str. 2 – 3 napadeného rozhodnutí, přičemž jejich vypořádání začíná na str. 5 napadeného rozhodnutí. Žalovaný přitom nejprve vysvětlil, jakým způsobem tyto bude vypořádávat a proč v určitých případech přistoupil k jejich sloučení (téměř totožný obsah). Následně vypořádal námitky uvedené v bodech IV., V. a VIII. odvolání týkající se narušení kvality prostředí, obtěžování pohledem, nedodržení některých ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. a absence úvah správního

orgánu prvního stupně, a to dle názoru zdejšího soudu velice podrobně a srozumitelně na str. 6 – 9 napadeného rozhodnutí.

26. Jako druhý související soubor námitek žalovaný vyhodnotil vytýkané nedostatky projektové dokumentace uvedené v bodech IV. a VII. odvolání. V souvislosti s tímto žalovaný dokonce žalobce na str. 9 napadeného rozhodnutí upozornil, že podle § 114 odst. 1 stavebního zákona může uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, jen pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. K námitkám, které přesahují tento rozsah, se nepřihlíží. Žalovaný vyhodnotil, že odvolací námitky žalobce poukazující na nedostatečnost projektové dokumentace jsou vymezeny pouze v obecné rovině a nelze z nich seznat, jakým způsobem má být v souvislosti s tímto narušeno vlastnické či jiné právo žalobce. K takto formulovaným námitkám se tedy žalovaný nebyl povinen vyjádřit, a přesto to opět značně podrobným způsobem provedl na str. 9 – 11 napadeného rozhodnutí, kde přednesl žalobci podrobný výklad o tom, proč projektová dokumentace povolované stavby splňuje zákonné a i podzákoné požadavky.
27. V bodě VI. odvolání žalobce namítal, že správní orgán prvního stupně vycházel z nedostatečných podkladů, nestanovil konkrétní podmínky dotčení ochranného pásma sítí technické infrastruktury a související stanoviska nedostatečně identifikoval. I těmito námitkami se žalovaný dle názoru zdejšího soudu dostatečně zabýval na str. 11 napadeného rozhodnutí.
28. K vypořádání bodu IX. odvolání přistoupil žalovaný opět komplexně na str. 12 – 13 napadeného rozhodnutí, kde srozumitelně žalobci vysvětlil, proč povolovaná stavba dle posouzení stavebního úřadu i žalovaného nepodléhá rozhodnutí v územním řízení, ale skutečně se jedná o stavební úpravy ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona. Žalovaný k tomu i důkladně rozebral, že parametry posuzované rozhodnutími vydávanými v územním řízení v nyní projednávaném případě stavební povolení reflektuje také.
29. Nakonec se žalovaný krátce vyjádřil (vzhledem k jejich stručnosti) k odvolacím námitkám obsaženým v bodech X. a XI. odvolání, a to zejména skrze odkazy na odůvodnění vypořádání jiných odvolacích námitek, jelikož s těmito úzce souvisely.
30. Zdejší soud tak po obecném posouzení přezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí vzhledem k obecnému znění dané žalobní námitky shledal, že žalovaný vypořádal odvolací námitky žalobce dostatečným způsobem. Související námitku nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů rozhodnutí tak krajský soud shledal nedůvodnou.

Pohledové imise

31. Stěžejní námitkou žalobce bylo narušení jeho pohody bydlení (kvality prostředí) z důvodu pohledových imisí vznikajících na základě umístění střešních oken, jež jsou jedním z komponentů povolované stavby. K tomuto krajský soud nejprve, jak je uvedeno níže, shrnul bohatou relevantní judikaturu správních a civilních soudů, kde byla problematika obtěžování pohledem řešena.
32. Již Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, vyslovil názor, že „[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí

vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je – v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi – na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila.“ Na tento rozsudek je pak judikaturou Nejvyššího správního soudu ve vztahu k problematice imisí pohledem setrvale odkazováno (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, nebo ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37).

33. Nejvyšší správní soud v rozsudku ve věci sp. zn. 2 As 168/2016 konstatoval, že „[p]ohled oknem na sousední nemovitost lze považovat za imisi (ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku) jen v mimořádných případech; zásadně je na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžováni, aby pomocí různých technických řešení zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti. Běžné užívání oken u obytných prostor obvykle za imisi nelze považovat.“
34. V rozsudku ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, Nejvyšší správní soud účastníkům řízení v případě umístění bytového domu s 23 byty sdělil stěžovateli, že „[...] v daném případě nebylo možné žadateli o vydání rozhodnutí o umístění stavby nevyhovět jenom proto, že z oken stavby bude vidět na sousední nemovitosti. Pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. [...] Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí.“
35. V rámci stavebního řízení mají stavební úřady povinnost postupovat tak, aby případným sporům plynoucím z takového překročení míry přiměřené poměrům předcházely. V takovém mimořádném případě pohledových imisí v rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, publ. pod č. 2968/2014 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud uzavřel, že „[p]řestože ještě nemuselo dojít ke konkrétním zásahům do práva žalobkyně na soukromí, stavba terasy narušila zavedený a žalobkyní legitimně očekávaný rozsah soukromí, a to svým vysokým potenciálem způsobovat zásahy nad míru přiměřenou poměrům [...] Je legitimním požadavkem udržet určitou míru soukromí u nemovitosti z titulu vlastnictví i pro futuro nehlédě na chvilkové (ne)přítomnosti vlastníků, jak správně dovodil krajský soud. Navíc je logické, že při přezkumu rozhodnutí správních orgánů se řeší sousedské vztahy především v rámci námitek ve stavebním řízení. Nejde proto o konkrétní spory týkající se imisí, nýbrž se řeší potencialita vzniku možných budoucích sporů. Na základě vyhodnocení námitek činí stavební úřad rozhodnutí, zda je stavební záměr přijatelný, nebo zda by nepřiměřeně zasahoval do zájmů určitých účastníků ve prospěch jiných a přijatelný není. Kromě hledání výsledku v souladu s veřejným zájmem je úkolem stavebního úřadu i ochrana práv vlastníků sousedních nemovitostí.“ Povinnost přecházet potenciálním sporům mezi sousedy v důsledku imisí

pohledem je přitom třeba vykládat ve vztahu ke konkrétnímu stavebnímu návrhu a místním poměrům, tj. objektivním hlediskům. Existence konfliktních vztahů mezi sousedy sama o sobě není skutečností, k níž by stavební úřad ve stavebním řízení mohl přihlížet.

36. Ke střetu veřejnoprávní a soukromoprávní ochrany subjektivních práv ve stavebním řízení a při užívání staveb se příhodně vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 15. 8. 2017, č. j. 2 As 155/2017-65: „*Veřejnoprávní ochrana je sice mj. poskytována preventivně pro futuro z důvodu ochrany sousedících osob a předcházení možným sporům budoucím, které lze předvídat již ve fázi rozhodování o umístění a povolení stavby (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1889/97, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99, č. C 794, sv. 11 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu). Ovšem v případě potenciálního budoucího zásahu, který je nahodilý, málo pravděpodobný, anebo který přesahuje rozumné nároky na řízení podle stavebního zákona, již poskytuje ochranu soukromoprávní žaloba.*“
37. S ohledem na výše uvedená východiska zhodnotil zdejší soud možnost imisí pohledem v posuzovaném případě. Z podkladů obsažených ve správním spise vyplývá, že předmětná okna plánovaná v rámci rekonstrukce domu osoby zúčastněné na řízení a) mají směřovat do dvora nacházejícího se na pozemku žalobce. Dosud se v tomto místě žádné otvory nenacházely, avšak v přízemí rekonstruovaného rodinného domu osoby zúčastněné na řízení a) bylo již v minulosti zbudováno jedno okno směřující do sporného dvora. Předmětná okna mají být přitom dle projektové dokumentace stavby umístěna do nižší lomené části rekonstruované střechy mansardového typu. I v této nižší úrovni střechy je stále zachován určitý sklon, který znesnadňuje pohled přímo na dvůr žalobce.
38. Krajský soud předně podotýká, že v takovémto typu zástavby rodinných domů kolem jednoho dvora není možné ve venkovních prostorách očekávat zachování absolutního soukromí. Lze důvodně předpokládat, že vybudováním předmětných oken se úroveň soukromí na dvoře žalobce určitým způsobem sníží. Je však nutné přihlídnout k současnému stavebnímu řešení dvora. Jestliže je za dosavadní situace již umožněno nahlížení do dvora skrze okno umístěné v přízemí rekonstruovaného rodinného domu, při instalaci střešních oken úroveň obtěžování pohledem jistě nebude převyšovat míru přiměřenou poměrům. Je možné přesvědčit žalobci v tom, že pohled shora může být citelnější a komplexnější, než pohled ze stejné úrovně. Avšak v daném případě je nade vše pochybnost jasné (vzhledem ke sklonu střechy a limitovanému počtu oken), že funkcí umísťovaných střešních oken není primárně zřízení výhledu dovnitř či ven z místnosti, ale zajištění prosvětlení místností. Z jejich zřízení tak nelze dovozovat záměr zajistit výhled na dvůr žalobce a zároveň se nejedná o změnu, která by umožňovala výhled na dosud uzavřené prostory. Vybudování střešních oken v navržených místech tak nelze považovat za podstatnou změnu poměrů a dosavadní míry soukromí v dotčeném prostoru. Skutečnost, že tato stavební úprava může být v budoucnu předmětem sporů mezi žalobcem a osobou zúčastněnou na řízení a), s ohledem na tento závěr není pro její posouzení ve stavebním řízení relevantní.
39. Krajský soud ve vztahu k námitce pohledových imisí nemohl pominout argumentaci žalobce spočívající v tom, že stavbou dojde k „narušení poklidné atmosféry předmětného dvora“. Ze správního spisu přitom vyplývá, že jsou na dvoře chována hospodářská zvířata, případně jsou na něm skladovány nejrůznější věci. Dle názoru krajského soudu tak není možné žádným způsobem usuzovat, že pro žalobce je „dvorní část jedinou klidovou zónou,

kteřou využívá k odpočinku a relaxaci sám i se svou rodinou“ (viz str. 2 repliky žalobce), a tudíž posuzovaná argumentace působí velice účelově.

40. V souvislosti s námitkou narušení soukromí a znemožnění budoucí změny dvora na např. rekreační zahradu odkazuje zdejší soud žalobce na názor Nejvyššího správního soudu v již výše citovaném rozsudku ve věci sp. zn. 7 As 13/2010, kde vyslovil, že „[s]těžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku doposud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna. Stěžovatelé vůči sousednímu pozemku "nevydrželi" žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu. Stěžovatelovy zdravotní obtíže nemohou zakládat tak zásadní omezení na sousedním pozemku, jaká požadoval, neboť takové omezení vlastnického práva by bylo zcela neproporcionální k vcelku nepatrné osobní újmě, které by tímto omezením byl uchráněn stěžovatel.“
41. I kdyby již v současné době dvůr sloužil jako rekreační zahrada, nebylo by možné námitkám žalobce přisvědčit. Jak již bylo několikrát uvedeno výše a jak již uvedly správní orgány, na základě zjištěného skutkového stavu instalace střešních oken slouží primárně k prosvětlení obytných místností rodinného domu, nikoliv k nahlížení na žalobcův sousední pozemek. Současný vznik možnosti nahlížení do žalobcova dvora nepřekračuje žádným způsobem míru přiměřenou místním poměrům, a tudíž jej nelze hodnotit jako mimořádný. Za takové situace je na žalobci, aby při změně dvora na případnou rekreační zahradu, pokud je mu občasný pohled sousedů nepříjemný, sám zřídil přístřešek, jenž jej i jeho rodinu bude před pohledy ze strany sousedů a okolí chránit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ve věci sp. zn. 7 As 13/2010).
42. Žalobci je možné přisvědčit v tom, že osoba zúčastněná na řízení a) mohla jako stavebník zajistit prosvětlení nově budovaných místností i méně invazivními nástroji (např. světlíky nebo žalobcem požadovaným zvýšením podezdívky). Avšak soud musí znovu zopakovat, že zvolené prostředky (střešní okna) jsou přípustná, jelikož jimi vzniknuvší míra možnosti obtěžování pohledem je stále přiměřená místním poměrům. Z toho důvodu není možné po osobě zúčastněné na řízení a) autoritativně vyžadovat, aby méně invazivní prostředky využila.
43. Obdobně není možné uvažovat, že správní orgán prvního stupně i žalovaný bez řádného odůvodnění dali přednost vlastnickému právu stavebníka i přesto, že právo na ochranu osobnosti je kvalitativně hodnotnější. Ustálená judikatura správních soudů dává stavebním úřadům jasný návod, jak se vypořádat s problematikou obtěžování pohledem, a to posuzováním mimořádnosti takového obtěžování. Stavební úřady mají porovnávat intenzitu zásahu do osobnostních práv na straně jedné, a omezení výkonu vlastnického práva na straně druhé. Značné množství výše uvedené judikatury jasně vymezuje, že pro omezení výkonu vlastnického práva stavebníka k nemovité věci na sousedním pozemku musí být zásah do osobnostních práv pohledovými imisemi skutečně mimořádný, přičemž s odkazem na shora uvedené odůvodnění tohoto rozsudku posuzované imise jako mimořádné vyhodnotit nelze. Zdejší soud tak v nyní přezkoumávané věci porušení § 76 odst. 2 stavebního zákona ze strany osoby zúčastněné na řízení a) neshledal. K tomuto pak doplňuje, že se v daném případě ani nejedná o žádost o vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, tudíž se uvedené ustanovení na danou věc neuplatní.

44. Krajský soud také nemohl přisvědčit námitce žalobce, že žalovaný nepřesvědčivě odůvodnil stanovisko k „narušení pohody bydlení“ a „kvality prostředí“. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, publ. pod č. 850/2006 Sb. NSS, se pohodou bydlení rozumí „[...] *souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.*“
45. Žalobce námitku narušení pohody bydlení a kvality prostředí vznesl pouze v souvislosti s narušením soukromí v důsledku vybudování střešních oken. Imise pohledem je vzhledem k výše uvedené definici pojmu „pohoda bydlení“ (v nyní platných stavebních předpisech byl tento pojem nahrazen pojmem „kvalita prostředí“ s obdobným obsahem – srov. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2016, č. j. 2 As 174/2016-20) nutné považovat za dílčí složku tohoto pojmu. V souvislosti s tímto tak krajský soud odkazuje na vypořádání této námítky v bodech 31 – 38 odůvodnění tohoto rozsudku.
46. Zdejší soud tak s ohledem na výše uvedené uzavírá, že celý soubor žalobních námitek týkajících se pohledových imisí vyhodnotil jako nedůvodný.

Snížení tržní hodnoty nemovitých věcí žalobce

47. Co se týče námítky snížení tržní hodnoty sousedních nemovitých věcí žalobce, je nejprve nutno přisvědčit žalobci, že se žalovaný k této problematice v napadeném rozhodnutí vyjádřil stručně, a to především skrze odkaz na odůvodnění rozhodnutí správního orgánu prvního stupně (viz str. 6 napadeného rozhodnutí). K tomuto je však nutno doplnit, že v odvolání není jediná námitka, která by i jen ze svého obsahu mířila na snížení tržní ceny nemovitých věcí žalobce. Na obecně formulovanou námitku „*myslím si, že stavební úřad se nevypořádal se všemi námi vznesenými námitkami, a pokud se s nimi vypořádal, tak v mnohých případech nedostatečně*“ není možné v odpovědi čekat podrobný rozbor problematiky snížení tržní hodnoty sousedních nemovitých věcí. Naopak prostý odkaz na odůvodnění rozhodnutí správního orgánu prvního stupně je v případě takového obecného znění námítky na místě.
48. Ve vztahu k věcnosti předmětné námítky krajský soud připomíná znění rozsudku Nejvyššího správního soudu ve věci sp. zn. 7 As 13/2010, vycházejícího z unesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS. Jeho podstatou je právní názor, podle něž má-li vlastník nemovité věci za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitostí, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje pro sebe za přijatelnou.
49. Dle navazujícího rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29, je „[v] rámci územního řízení – a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o

dodatečném povolení stavby – sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy. [...] V projednávaném případě se stavební úřad touto námitkou v těchto mezích zabýval a stěžovatelem c) namítané snížení tržní ceny jeho bytu neshledal, přičemž jeho závěry stěžovatel c) nijak nevyvrátil. Pokud stěžovatel byl přesvědčen o svém tvrzení, měl tuto újmu blíže specifikovat, zdůvodnit a doložit. Stavební úřad tedy nebyl povinen v rámci správního řízení zajistit vypracování znaleckého posudku za účelem zjištění snížení tržní hodnoty bytu ve vlastnictví stěžovatele c), neboť tuto námitku mohl posoudit sám.“

50. Stavební úřad možnost snížení tržní hodnoty posoudil na str. 10 stavebního povolení, kdy uvedl, že stavba je v souladu s regulativy územně plánovací dokumentace, splňuje obecné požadavky a je v souladu se zájmy chráněnými dalšími předpisy, přičemž odkázal na stanoviska dotčených orgánů. Stejně tak upozornil, že námitka snížení tržní ceny umístěním tří střešních oken na sousedním rodinném domě byla přednesena obecně a žalobce nespecifikoval, čím přesně by mělo dojít ke snížení tržní ceny „objektu bydlení“. Instalace střešních oken, navíc v souladu se stavebními předpisy, totiž automaticky neznamená dopad na hodnotu sousedního „objektu bydlení“.
51. Zdejší soud považuje takového vypořádání dané žalobcovi námitky za dostatečné a v souladu s požadavky výše uvedené judikatury, tedy z pozice nástrojů stavebního zákona.
52. Soud je nucen konstatovat, že ani v žalobě námitka snížení tržní hodnoty sousedních nemovitých věcí ve vlastnictví žalobce není jinak konkretizována, resp. pouze minimálně ve spojitosti s pohledovými imisemi a limitací budoucího využití předmětného dvora. Stále však absentuje judikaturou požadované bližší zdůvodnění a zejména pak doložení, např. znaleckým posudkem, vyjádřením odborníka v oboru oceňování či alespoň samotným žalobcem připraveným srovnáním tržních cen okolních nemovitých věcí. Ač není možné žalobcovi přičítat k tíži, že proti stavebním úpravám nebrojil již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, když otázka umísťování oken v tomto zpravidla řešena není, nelze ani stavebnímu úřadu, resp. žalovanému vyčítat, že se s námitkou žalobce vypořádal v zásadě stroze. Z pouhých neurčitých domněnek žalobce totiž nelze usuzovat na znehodnocení žalobcových nemovitých věcí, nadto když soud výše vyložil, že budoucí využití dvora pro rekreační účely není povolovanou stavbou omezeno.
53. Krajský soud proto ani námitku snížení tržní hodnoty jeho nemovitých věcí v podobě pozemku parc. č. x, katastrální území x, jehož součástí je obytný dům č. p. x, neshledal důvodnou.

Nesoulad stavby s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

54. Dle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je s ohledem na charakter zástavby možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.
55. Účelem předmětného § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je dle názoru soudu omezení pohledových imisí a zejména pak zamezení znemožnění výstavby na sousedním pozemku.

56. Krajský soud následně došel k tomu závěru, odpovídajícímu jak jazykovému, tak teleologickému výkladu předmětného ustanovení, že § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v posuzovaném případě nedopadá na otvory nacházející se ve střeše rodinného domu na hranici pozemku. Střešní okna totiž žádnou výstavbu na sousedním pozemku neomezuji a vzhledem k tomu, jak se soud výše vypořádal s námitkou vzniku pohledových imisí, tato zde také nemá své opodstatnění. Zdejší soud přitom současně nemá z projektové dokumentace žádných pochybností, že se v dané věci jedná o střešní okna umístovaná v nižší rovině střechy mansardového typu, jelikož se ve výkresové části dokumentace i předmětné otvory označují mimo jiné jako „střešní okno Velux GLL 7055 MK 08“ (srov. výkresová část dokumentace objektu, např. D 1.2.5 půdorys střechy, či D 1.2.11 pohled jihozápadní).
57. Žalovaný v napadeném rozhodnutí konstatoval, že vzhledem ke stávajícímu oknu v přízemí rekonstruovaného domu osoby zúčastněné na řízení a) není nutné trvat na podmínkách uvedených v daném ustanovení. S tímto názorem žalovaného nelze souhlasit, jelikož k tomuto slouží institut výjimek z obecných požadavků na výstavbu (viz § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 169 stavebního zákona). Ze správního spisu přitom vyplývá, že řízení o výjimce vedeno nebylo. Ve svém vyjádření k žalobě žalovaný následně změnil svoji argumentaci a zaujal shodný názor, jako soud v přecházejícím odstavci.
58. Soud, jak je patrné, se s původním hodnocením žalovaného neztotožnil a zároveň nemohl akceptovat změnu právního názoru žalovaného, kterou obsahovalo jeho vyjádření k žalobě, neboť nedostatky napadeného rozhodnutí nelze zhojit skrze jeho následné vyjádření (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 9. 2018, č. j. 7 As 264/2017-49). Nicméně ani předmětné nesprávné právní hodnocení, uvedené v napadeném rozhodnutí, nebylo důvodem pro jeho zrušení, neboť dle § 68 písm. d) s. ř. s. je žaloba proti rozhodnutí správního orgánu nepřipustná, pokud směřuje pouze proti důvodům rozhodnutí.
59. Vzhledem k tomu, že by tak právní názor (zdejším soudem výše vyhodnocený jako nesprávný) žalovaného měl stejný dopad na znění výroku napadaného rozhodnutí jako ten představený soudem, nebyl žalobce dle názoru krajského soudu postupem žalovaného dotčen na jeho veřejných subjektivních právech. Současně k tomu zdejší soud doplňuje, že v jím zvoleném postupu neshledává ani zkrácení žalobce na právu efektivního využití opravných prostředků. Žalovaný přednesl, jak by vypořádal předmětnou námitku ve svém vyjádření k žalobě, přičemž se s tímto žalobce prokazatelně seznámil, a na což také v replice reagoval. S obsahem repliky se následně seznámil i zdejší soud a s argumentací žalobce se neztotožnil. Dle krajského soudu tak došlo k řádnému projednání dané námítky v řízení před zdejším soudem. S ohledem na princip plné jurisdikce správních soudů zdejší soud považuje po té, co dospěl k závěru, že rozhodnutí žalovaného i rozhodnutí správního orgánu prvního stupně jsou věcně správná, zrušení žalobou napadeného rozhodnutí pouze za účelem změny jeho odůvodnění za projev procesního formalismu. Soud tudíž vyhodnotil zrušení napadeného z uvedeného důvodu jako nadbytečné, a proto k němu nepřistoupil.

VI. Shrnutí a náklady řízení

60. S ohledem na vše shora uvedené dospěl soud k závěru, že rozhodnutí žalovaného, kterým bylo odvolání žalobce zamítnuto, bylo vydáno v souladu se zákonem a shora uvedené

žalobní námitky uplatněné žalobcem nejsou důvodné. Soudu tedy nezbylo, než žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítnout.

61. Výroky o nákladech řízení mají oporu v § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce v řízení úspěšný nebyl, proto mu právo na náhradu nákladů řízení nepřísluší. Žalovanému, který měl v řízení plný úspěch, však žádné náklady spojené s tímto řízením nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, proto soud rozhodl, že se žalovanému náhrada nákladů řízení nepřiznává.
62. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jim náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s. *a contrario*).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 26. června 2019

JUDr. Jaroslava Skoumalová v. r.
předsedkyně senátu