



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., a soudců Mgr. Miroslava Makajeva a Mgr. Lenky Oulíkové ve věci

žalobce: **Ing. P. D.,**
bytem X,
adresa pro doručování X,

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje,**
se sídlem Zborovská 11, Praha,

za účasti
osob zúčastněných na řízení: **1) AZ Elektrostav, a. s.,**
IČO: 451 49 909,
se sídlem Bobnická 8, Nymburk,

2) Spolek pro ochranu a rozvoj Nových Zámků a okolí,
IČO: 058 12 828,
se sídlem Nové Zámky 55, Křinec,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 6. 2018, č. j. 073192/2018/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 6. 2018, č. j. 073192/2018/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 5 000 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobce se žalobou, doručenou Krajskému soudu v Praze dne 17. 8. 2018, podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších

předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí, jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Rožďalovice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 15. 1. 2018, č. j. 80/2018, sp. zn. 133/2017/STU (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím byla na žádost osoby zúčastněné na řízení 1) [dále jen „stavebník“] umístěna stavba *Senior klub Nové Zámky u Křince* (dále též jen „stavba“) na pozemcích p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X, p. č. X a p. č. X v katastrálním území X (stejně jako všechny nemovitě věci uváděné v tomto rozsudku).

2. Žalobce uvedl, že je vlastníkem pozemku p. č. X, na kterém je umístěn rodinný dům č. p. X, užívaný k trvalému bydlení. Uvedené nemovitosti se nachází v blízkosti stavby. Rovněž uvedl, že bude realizací stavby jednoznačně dotčen na svých právech, a to především snížením tržní ceny nemovitosti o cca 10%. Po realizaci stavby o pohledové ploše 261m² a 180 m², opatřené zastřešenými terasami s celkem 30 okny směrem k nemovitosti žalobce, dojde k výrazné ztrátě soukromí, snížení pocitu klidu, nárůstu hluku a světla. Namítl, že žalovaný se k dané skutečnosti nijak nevyjádřil. Naopak zavádějícím způsobem popisuje odvrácenou stranu stavby, která se však žalobce nijak nedotýká. Zachování kvality prostředí je přitom jedním z územně technických požadavků prováděcí vyhlášky. Nejde zde o zasahování do vlastnických práv, ale o hodnocení celkové technické situace, byť částečně i ze subjektivního pohledu dané lokality.
3. Dále namítl, že dvoupodlažní pavlačové bytové domy délky 28 m a 19 m jsou fatálním porušením všech okolních architektonicko-urbanistických hodnot v daném území. Stavby nemají žádnou obdobu ani v širokém okolí. Stavební úřad ani žalovaný nerespektovali zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 30. 6. 2017 (dále jen „stavební zákon“), a rovněž nerespektovali územní plán obce Křinec pro místní část Nové Zámky ve větě *„Nová výstavba na nezastavěných pozemcích uvnitř zastavěného území, popř. přestavby stávajících objektů, nesmějí být v konfliktu s charakterem původní zástavby a nesmějí narušit prostorové poměry historické návsi.“* Rovněž uvedl, že správní orgány jednostranně vyhovují požadavkům stavebníka a naopak žalobci nepřiznávají sebemenší právo. Žalovaný zcela povrchně zodpověděl odvolací námitky žalobce s citací, že *„odvolatel se staví do pozice univerzálního dohlázeatele nad zákoností“*, a k námitkám nepřihlédl. Ustanovení § 4 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), používá pro plochy pro bydlení především termíny kvalitní prostředí, nerušený pobyt, každodenní rekreace a relaxace. Tyto pojmy budou realizací stavby a jejím používáním dle popsaného záměru zcela pošlapány. Žalovaný daná tvrzení žalobce nijak nezohlednil.
4. Žalobce dále uvedl, že světelné projevy budov SO02 a SO03 budou navýšeny o 1500% oproti předchozímu stavu. Stavebník neprovedl žádnou studii světelného vlivu na pozemky žalobce. Žalovaný rovněž nijak jednoznačně vliv světla (uvedený i v § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) nevyvrátil. Nejsou navrženy žádné prostředky k omezení světelného toku. Rovněž namítl, že obytné objekty SO02 s osmi byty a SO03 se šesti byty jsou jednoznačně bytovými domy. Dle § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky má rodinný dům nejvýše tři byty. Tvrzení stavebníka o stavbě *„souboru ubytovacích jednotek“*

je naprosto zavádějící. Musí být správně popsán skutečný stav věci. Rovněž název stavby „Senior klub“ má navodit bohužel záměr žadatele, avšak ve skutečnosti jde o běžné byty čistě komerčního účelu. Budoucí využití budov je zcela na libovůli žadatele, určení pouze pro seniory není nijak vymahatelné. Rozhodnutí stavebního úřadu je jednoznačnou změnou využití daného území. Předchozí způsob využití daného území pro rodinné domy venkovského charakteru byl v souladu s územním plánem obce Křinec speciálně pro místní část Nové Zámky. Rozhodnutí stavebního úřadu tento stav ruší a zavádí nové využití území pro bytové domy. Stavební úřad ani žalovaný nerespektovali § 22 odst. 1 vyhlášky, který předepisuje nejmenší šířku veřejného prostranství na 12 m. V daném místě jsou komunikace obousměrné a navíc neprůjezdné, v nejširší části široké 9,5 m a 9,2 m. Zmíněný § 22 vyhlášky je logickým požadavkem z důvodů zvýšeného pohybu osob a vozidel. Současný stav využití území pro rodinné domy je v plném souladu (skutečná šířka 9,5 m oproti vyžadovaným 8 m). Stavební úřad ani žalovaný nevydali žádnou výjimku z tohoto ustanovení. Rozšíření obou veřejných prostranství je z vlastnických důvodů nemožné. Změna využití území pro bytové domy je z výše uvedených důvodů v jednoznačném rozporu s vyhláškou. Nerespektováním výše uvedeného vznikne veřejné prostranství, které bude přetížené. Tvrzení stavebníka, že ubytované osoby nebudou vlastnit automobily, je nepravdivé, nepřezkoumatelné a trvale nevymahatelné. Vlastnictví věci je výhradním právem každé osoby a nelze je nijak omezit. Ubytované osoby se sníženou pohyblivostí budou naopak nutně osobní automobily využívat, a to především z důvodu totální absence občanského vybavení v místní části Nové Zámky. Není zde žádná prodejna potravin, a rovněž zde není žádné zdravotní středisko. Nejbližší dostupnost je v Křinci vzdáleném 3 km. Dopravní spojení vlakem není, autobus zde jezdí 2x za den. Z toho logicky vyplývá nutnost využití osobních automobilů. V objektech SO02 a SO03 je umístěno 14 bytů vhodných pro celkem 26 osob. Navrhovaný počet 8 parkovacích stání u SO02 je zcela nevyhovující. Bude docházet k problémům při vyhýbání vozidel a jejich parkování. Tímto vznikne přetížené veřejné prostranství, které bude mít jednoznačný vliv na cenu nemovitostí žalobce. Při absenci chodníků vznikne i ohrožení bezpečnosti chodců, neboť jiná přístupová cesta zde není.

5. Žalobce rovněž uvedl, že plocha pozemků parc. č. X, X, X, X a X je v součtu 2770 m². Zastavěná plocha budov je 731 m², zastavěná plocha zpevněných povrchů je 721 m², celkem zastavěná plocha je 1450 m². Poměr zastavěné plochy přesahuje 52 %. Územním plánem vyžadovaný poměr zastavěnosti na obdobných pozemcích je nejvýše 40 %. Tímto porušením územního plánu vzniknou nevhodné podmínky pro vsakování dešťové vody. Šikmo vedené zpevněné plochy směřující ke společné komunikaci vedené středem areálu přímo připomínají sběrače vody. Vyústění centrální cesty je přímo nasměrováno do vrat žalobce. Skutečné provedení parkovacích stání a zpevněných ploch pro otáčení vozidel je navrženo v rozporu s § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky z důvodu vyspádování na sousední pozemek. Takovéto řešení neumožňuje vsakování nebo zachycování vody na pozemku stavebníka. Odvodnění parkovacích stání a zpevněných ploch, vyžadované dle ČSN 73 6110 bod 13.2, není navrženo vůbec.
6. Dále namítl, že žumpa č. 2 pro objekty SO 02, 03 a 06 o objemu 84 m³ umístěná ve vzdálenosti méně než 12 m od jeho pozemku nemá žádné havarijní opatření. Objem 84 m³ tekutiny lze přirovnat k objemu 10 rodinných bazénů. Takto velký objem nebezpečných

látek představuje značné riziko pro celé okolí, neboť garantovat 100 % nepropustnost nebude trvale možné. Vzhledem k umístění ve svahu představuje pro žadatele riziko nulové, naopak pro níže položené pozemky s používanými studnami riziko značné. Není nijak jednoznačně definováno, jakým způsobem bude indikována nutnost vyvážení, což vzhledem k charakteru nájemního bydlení je ponecháno na libovůli provozovatele. Ubytování pro 26 osob znamená trvalý odvoz 911 tun nebezpečného odpadu za rok. Při běžně používané velikosti fekálního vozu 8 m³ bude nutné pro odvoz 113 jízd za rok. Tato zátěž je trvalá a jednoznačně znamená zvýšení hluku, exhalací, pachu a prachu. Takováto trvalá dopravní zátěž, zavedená přímo před nemovitost žalobce (obrátiště před č. p. 55) je srovnatelná s malým výrobním provozem, který je v daném území nepřipustný. Nutnost takto častého odvozu fekálií je rovněž v rozporu s územním plánem, dle kterého jsou činnosti zvyšující dopravní zátěž nad míru v místě obvyklou nepřipustné.

7. Žalobce konečně namítl, že ve stavebním řízení byl V. P. o tomto řízení vyrozuměn až vydáním rozhodnutí stavebního úřadu. Jeho neúčast mohla mít zásadní vliv na průběh řízení, neboť mohl podat relevantní důkazy vedoucí například k žalobcem požadovanému zastavení řízení.
8. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě uvedl, že žalobce uvádí ničím nepodložené úvahy o tom, že umístěním stavby dojde ke snížení tržní ceny jeho nemovitostí, neuvádí však dotčení na svých právech vyplývajících z vlastnictví pozemků a staveb na nich nebo z jiného věcného práva. Účastník řízení může uplatňovat pouze takové námitky, které mu zakládají právo být účastníkem řízení, v tomto případě dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Podle § 89 odst. 4 stavebního zákona se k námitkám, které nesplňují tyto požadavky, nepřihlíží. Žalobce namítá zhoršení kvality prostředí, sám však uvádí, že se nejedná o zásah do vlastnického práva, ale do hodnocení celkové situace, a dále namítá rozpor umístění stavby s územním plánem, aniž by doložil dotčení svých práv. Žalobcem zmiňované zhoršení kvality prostředí, nerušený pobyt, každodenní rekreace a relaxace je částečně dáno schváleným územním plánem, neboť již při schvalování územního plánu byly stanoveny pozemky jako zastavěné a zastavitelné a dále bylo stanoveno využití těchto pozemků včetně stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu (viz podmínky prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch). Jestliže žalobce nesouhlasí s tím, aby byly pozemky zastavěny, měl svá práva na nerušený pobyt hájit již při schvalování územního plánu, kterým je využití pozemků pro umístění staveb občanského vybavení stanoveno.
9. Dále uvedl, že termín bytové jednotky je definován v § 3 písm. d) bodě 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTP“), jako ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení. Stavební úřad nemůže předjímat, k jakému účelu může stavba v budoucnu sloužit, v řízení je povinen zkoumat, zda stavba s účelem vymezeným v žádosti je v souladu s platnou právní úpravou a zda je možné takto vymezenou stavbu umístit. Velikost veřejného prostranství je ve vyhlášce stanovena jen mezi rodinnými domy a obytnými domy. Velikost veřejného prostranství mezi jinými druhy staveb není vyhláškou stanovena. K námitce směřující proti umístění žumpy žalovaný uvedl, že námitky týkající se nekázně provozovatele a případného poškození sousedních pozemků a staveb vlivem havárie nelze předjímat, pokud tyto skutečnosti nastanou, bude nutné je řešit občanskoprávní cestou, neboť stavební úřad není oprávněn o těchto dopředu rozhodovat. Rovněž uvedl, že předmětem řízení je umístění objektů, které tvoří domov pro seniory, v projektu je pro

takový druh stavby navržena potřeba parkovacích stání a nelze předjímat jiné využití navrhovaných staveb.

10. V replice k vyjádření žalovaného žalobce uvedl, že žalovaný uvádí nepravdivé informace, neboť dle územního plánu je dotčené území charakterizováno jako SV (smíšené obytné vesnické). Pokud žalovaný rozhodoval na základě nesprávných informací (SM), musí svá rozhodnutí zásadně přehodnotit.
11. Stavebník ve svém vyjádření uvedl, že jeho pozemky nemají s pozemky žalobce společnou hranici a jsou v takové vzdálenosti, že nemůže být zasaženo do práv žalobce. Uvedl, že neúměrný úbytek osob a tím i vlastníků původních nemovitostí zanechává v obci neobydlené budovy, které stavebník legálně získal do svého vlastnictví, a v obci zřizuje svým stavebním záměrem lokalitu v bytových domech vesnické zástavby (hřebeny střech nepřekračují 1 m) s menším množstvím občanů důchodového věku a občanů invalidních na úrovni běžné standardu bydlení. Daný druh sociálního bydlení (nikoliv ubytovny nebo hotel) je v ČR žádoucí z důvodu stárnutí populace. Dále uvedl, že pocit narušení klidu v důsledku zvýšeného hluku a světla není doložen a pocit jedné osoby není referenční ani obvyklou hodnotou. Žalobce zcela zamlčuje platný územní plán v době zpracování a vydání rozhodnutí a ustanovení § 4 Plochy bydlení, odst. 2 – „*plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů*“. Argumentace žalobce je účelová, protože v § 22 odst. 1 vyhlášky lze snížit rozměr na 10,5 m, který je v projednávané věci dodržen. Stavebník v této souvislosti zdůrazňuje, že stavba navazuje na již realizovaný soubor staveb v těsném sousedství, který se skládá z penzionu, dvou restaurací, kondiční tělocvičny, fitness, wellness, bowlingu, venkovního multifunkčního hřiště a cca 1 km dlouhé asfaltové stezky, přičemž vše je postaveno důsledně bezbariérově, pro využití pohybově handicapovanými osobami a vozíčkáři.
12. Osoba zúčastněná na řízení č. 2 ve svém vyjádření uvedla (nad rámec zopakování žalobních námitek), že dle § 7 vyhlášky se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné, vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Veřejné prostranství je v místní části Nové Zámky vymezeno na části pozemku p. č. X jako jediná centrální zelená plocha návsi. Součet ploch pro bydlení v k. ú. Nové Zámky příslušejících k veřejnému prostranství návsi je 103.855 m². Plocha pozemku p. č. X je 4584 m², z toho použitelných pro veřejné prostranství je nejvýše 2687 m² (bez komunikací). Dle § 7 vyhlášky je pro Nové Zámky vyžadována plocha veřejného prostranství nejméně 5000 m². Z těchto důvodů není možné odebrat z návsi pro komunikace a parkoviště ani jediný metr čtvereční plochy, jelikož § 7 je již nyní porušen. Dále uvedla, že v těsné blízkosti navrhovaného objektu SO 01 je umístěno sousoší Sv. Trojice s Beránkem Božím, které má v současné době navrženou památkovou ochranu. Realizace stavby SO01 s výškou 9 m sousoší hmotově zcela zastíní a dehonestuje. Rovněž uvedla, že jejich petice proti záměru nebyla doposud ani projednána.

Obsah správního spisu

13. Stavebník podal dne 31. 1. 2017 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby.
V souladu s § 87 stavebního zákona stavební úřad oznámil zahájení územního řízení

účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání žádosti současně nařídil ústní jednání na den

14. 3. 2017. O podané žádosti v souladu s § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona informoval

i občanské sdružení, jehož hlavním posláním je ochrana přírody a krajiny, osobu zúčastněnou na řízení č. 2, která se ve lhůtě přihlásila jako účastník územního řízení.

14. Dne 15. 1. 2018 vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým stavbu umístil. V odůvodnění mimo jiné uvedl, že likvidace srážkových vod objektu SO01 je řešena napojením na stávající areálovou dešťovou kanalizaci na vlastních pozemcích stavebníka (viz podmínka č. 6 rozhodnutí). Dále uvedl, že odkanalizování jednotlivých objektů bylo změněno z původního řešení, tj. napojení do veřejné tlakové splaškové kanalizace, pro kterou bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení, ale dosud nebyla započata její realizace, na řešení stanovené v podmínce č. 3 výroku tohoto rozhodnutí, tj. napojení jednotlivých objektů do kapacitních žump na vyvážení. Toto řešení není v rozporu s platným územním plánem. Pokud bude v průběhu stavby splašková kanalizace vybudovaná, stavby na ni budou změnou stavby před dokončením napojeny, což je součástí podmínky č. 3 rozhodnutí. Dále uvedl, že občanský zákoník nezná pojem „pohledové imise“. Vzdálenost objektu SO02 je cca 28 m a objektu SO03 je cca 34 m od domu žalobce. Tato vzdálenost měřena přes místní komunikaci je dle stavebního úřadu dostatečná. Vybudováním objektů s okny směřujícími k jeho domu v tomto případě nemůže být jeho právo účastníka přímo dotčeno. Rovněž uvedl (k námitce, že dojde k ovlivnění sousedních pozemků automobilovým provozem, exhalacemi a hlukem z důvodu navýšení provozu), že celkem stavba uvádí 38 osob (předpokladem je, že většina z nich nebude mít osobní vozidlo). Doprava v klidu, tj. parkování pro budoucí obyvatele a návštěvníky u jednotlivých ubytovacích objektů, je řešena na vlastních pozemcích parcelní číslo X, X, X, X, X a X čtyřmi parkovišti. V rámci projektu jsou řešeny i požadavky týkající se příjezdu zásahových vozidel, vozidel zásobování k navrženým objektům využitelné i pro veřejnost (obratistě). K parkování vozidel zaměstnanců lze využít také parkovací místa v již existujícím areálu stavebníka, v penzionu Na Kopečku. Nárůst dopravy je obtížně měřitelný, žalobce jej pouze předjímá a nedoložil žádné stávající hodnoty ani hodnoty předpokládaného nárůstu. Výpočtem bylo stanoveno min. 10 parkovacích stání. Obytné objekty SO01 - SO05 neobsahují byty, ale ubytovací jednotky, proto pro stanovení počtu parkovacích míst nebyl použit systém pro výpočet parkovacích míst u staveb pro bydlení

15. Stavební úřad dále uvedl, že nepřihlédl k námitce rozporu stavby s územním plánem. Nicméně uvedl, že zastupitelstvo městyse Křinec vydalo územní plán s účinností od 23. 11. 2017 i pro katastrální území Nové Zámky. Územní plán sídelního útvaru Křinec z roku 2001 pozbyl platnosti. S územním plánem je stavební záměr v souladu, je umístěn v plochách vyznačených jako stabilizované - občanské vybavení (plochy veřejné infrastruktury - OV), plochy smíšené obytné (plochy smíšené obytné venkovské - SV) a plochy veřejných prostranství - PV. Stavební záměr, definovatelný jako stavba sociálních služeb a ubytování, je zde možné umístit jako činnost hlavní nebo činnost přípustnou. K námitce, že není dodržen podíl zastavěnosti, stavební úřad uvedl, že k ní nepřihlédl, nicméně dále uvedl, že podíl zastavěnosti není na pozemcích dotčených stavebním záměrem stanoven. Celková plocha stavebního záměru využitá pro jeho realizaci je 5295 m², skutečně zastavěná plocha činí 1293,47 m² tj. cca 24 %. Podíl zastavěnosti není

u tohoto stavebního záměru určen žádným platným dokumentem. Ale např. v zastavitelných plochách Z3 až Z7 nově stanovených územním plánem tento podíl činí až 40 %. Stavební úřad rovněž uvedl, že nepřihlédl k námitce rozporu stavby s urbanistickými a stavebními formami charakteristickými pro Nové Zámky. K námitce samé uvedl, že lokalita Nové Zámky nemá žádnou charakteristickou stavební formu. Jednotlivé stavby byly změněny novodobějšími stavebními zásahy, které s původní zástavbou už nejsou v souladu, existující stavby nelze považovat za původní charakteristické. Nové Zámky nejsou předmětem žádného památkového zájmu jako např. vesnická památková zóna. Dá se předpokládat, že postupem času bude docházet ke změnám dalších staveb tak, aby vyhovovaly modernímu způsobu bydlení. Urbanistický a architektonický záměr vyhovuje současnému standardu bydlení. Stav vyhovující a vhodný před 50 až 70 lety nelze konzervovat a stále využívat. Stavební úřad dále odmítl námitku nemožnosti realizace potřebného množství parkovacích míst pro rozpor s § 7 a § 21 vyhlášky s tím, že smlouva o právu provést stavbu na pozemcích parcelní číslo X a X mj. pro vybudování zpevněných ploch, uzavřená s městysem Křinec dne 8. 9. 2017, je platná. Rovněž uvedl, že stavba je ubytovacím zařízením a § 7 a § 21 vyhlášky se na ni nevztahují. Pokud jde o rozpor stavby s § 22 vyhlášky, stavební úřad uvedl, že § 22 vyhlášky o požadovaných šířkách veřejného prostranství se týká vymezení pozemků v lokalitách nové zástavby nikoliv staveb v zástavbě stávající, ustanovení § 3 a § 5 se týká požadavků při vymezení ploch v územních plánech. Součástí záměru není vymezení veřejných prostranství, proto stavební záměr nebyl podle těchto ustanovení posuzován.

16. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce odvolání, které žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. V odůvodnění uvedl, že podle § 89 odst. 4 stavebního zákona účastníci řízení mohou uplatnit námitky k územnímu řízení jen v tom rozsahu, v jakém může být jejich právo přímo dotčeno. Obdobně tomu je i u odvolání. Značná část odvolání brojí proti postupu stavebního úřadu v řízení, napadá platnost smluv o právu provést stavbu uzavřených mezi žadatelem a městysem Křinec, namítá nesoulad záměru s územním plánem Křince - s funkčním využitím ploch, použití nevhodných urbanistických a stavebních forem zástavby a charakteru zástavby, porušení regulativů zástavby, překročení zastavěnosti pozemků, nedodržení předepsané vzdálenosti staveb, nevhodné podlažnosti staveb, vzhledu budov a technického řešení jednotlivých staveb, pochybnosti o druhu staveb a jejich veřejné prospěšnosti, nedostatečného dopravního napojení a šířky veřejného prostranství, zvýšeného dopravního zatížení, nedostatečného množství parkovacích ploch, nedostupnosti pozemků a staveb požární technikou, nevhodného odkanalizování - likvidace splaškových vod a srážkových vod, zásahu do krajinného rázu, nárůstu počtu obyvatel, snížení kvality prostředí a pohody bydlení, snížení ceny nemovitostí, obtěžování hlukem, stínem, světlem, prachem a „pohledovými imisemi“, rušení klidu v okolí, aniž by žalobce uvedl, jak je těmito vadami dotčen na svých právech. Žalobce se tak staví do pozice univerzálního dohlázele nad zákonností postupu a rozhodnutí správního orgánu v podstatě v neomezeném rozsahu, což není smyslem a účelem účastenství v řízení. Žalovaný proto k výše uvedeným námitkám nebude přihlížet.

17. Žalovaný dále uvedl, že žalobce se cítí být dotčen na svých právech pohledovou imisí z 20 pavlačových balkonů umístěných směrem k jeho pozemku. Žalovanému není zřejmé, jaké pavlačové balkony má žalobce na mysli, tento termín není běžně používán. Z předložené dokumentace lze dovodit, že žalobce má pravděpodobně na mysli pavlače, které tvoří přístup do 20 ubytovacích jednotek. Na pavlače nesměřují okna z ubytovacích jednotek, pouze dveře. Zmiňované pavlače budou sloužit jako komunikační prostor pro obyvatele senior klubu, kteří mohou být imobilní, nikoli k odpočinku. Nelze předpokládat, že by zde trávili delší dobu tak, aby žalobce mohl být obtěžován pohledem.

Posouzení věci soudem

18. Soud nejprve ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků a že obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené, přičemž shledal, že se jedná o žalobu věcně projednatelnou.
19. V dalším kroku již soud přistoupil k přezkumu napadeného rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Při přezkumu napadeného rozhodnutí soud shledal, že žaloba je důvodná.
20. Žalobci předně namítl, že se žalovaný nevypořádal s jeho odvolacími námitkami. Tato námitka je důvodná. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že „[f]unkcí odůvodnění správního rozhodnutí je zejména doložit správnost a nepochybně i zákonitost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jedna z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. Je proto nutné, aby se správní orgán v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu vypořádal s námitkami účastníků řízení, přičemž z odůvodnění jeho rozhodnutí musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené.“ (rozsudek ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109). Obdobně z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu také vyplývá, že „[n]evypořádá-li se správní orgán v rozhodnutí o opravném prostředku se všemi námitkami, které v něm byly uplatněny, způsobuje to nepřezkoumatelnost rozhodnutí zpravidla spočívající v nedostatku jeho důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Může to však způsobit i nepřezkoumatelnost rozhodnutí spočívající v jeho nesrozumitelnosti.“ (rozsudek ze dne 23. 7. 2008, č. j. 3 As 51/2007-84). Jak však konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38, „[n]epřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán, resp. soud podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se (toliko) dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán či soud na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat. Přehlédnout pak nelze ani fakt, že správní orgány a soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí“. Srovnej též např. rozsudek ze dne 7. 5. 2019, č. j. 7 As 382/2018-21.

21. Soud předně konstatuje, že napadené rozhodnutí je z větší části tvořeno rekapitulací odvolání žalobců, přičemž vlastní odůvodnění je poměrně strohé a obecné. Většinou odvolacích námitek (rozpor s územním plánem, exhalace a zvýšení hluku v důsledku nárůstu dopravy, řešení odkanalizování, nedostatečné dopravní napojení a šířka veřejného prostranství) se žalovaný vůbec nezabýval, jelikož dospěl k závěru, že žalobci takové námitky nepřísluší. S tímto závěrem však soud souhlasit nemůže. Podle § 89 odst. 4 věty druhé stavebního zákona osoba, která může být účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. Jak již soud konstatoval v jiné věci týkající účastníků (srovnej rozsudek ze dne 30. 4. 2019, č. j. 51 A 2/2018-50), „podle odborné komentářové literatury lze nepochybně přímým dotčením rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise. Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva. Přímým dotčením sousedních (okolních) nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy (a jí bezprostředně způsobenou zvýšenou hlučností, prašností, pohybem osob atd.) v místě stavby vzhledem k jejímu účelu“. Judikatura připouští, že v územním řízení může být vlastnické nebo jiné věcné právo určité osoby dotčeno i tehdy, jestliže umístěním záměru do území může dojít k zániku či významnému omezení přístupu či příjezdu k sousednímu pozemku či stavbě ve vlastnictví takové osoby. Vzdálenost od záměru zde nehraje roli, avšak musí jít o přístup jediný, resp. jediný vhodný, který tak naplňuje nutnou komunikační potřebu vlastníka sousední stavby či pozemku (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 As 57/2014 – 41). Žalobce je oprávněn vznášet i námitky směřující k porušení zákonů, prováděcích právních předpisů, či územního plánu, jejichž smyslem je primárně ochrana veřejného zájmu, to však za podmínky, že nedodržením uvedených ustanovení může být přímo dotčen na svých právech.
22. Soud po posouzení argumentace žalobce dospěl k závěru, že jeho odvolací námitky nijak nevybočily z rámce § 89 stavebního zákona, tedy že směřují do oblastí možného přímého dotčení na jeho právech. Pokud jde o námitku nesouladu s územním plánem, žalobce namítal porušení ustanovení, že nová zástavba nesmí „být v konfliktu s charakterem původní zástavby“. Tato podmínka v územním plánu slouží k zachování stávající urbanistické struktury lokality, což je nejen ve veřejném zájmu, ale rovněž i v zájmu osob žijících v dané lokalitě – smyslem této podmínky je bránit výstavbě, která se do stávající lokality zjevně „nehodí“. Soud pokládá za nepochybné, že nesourodá výstavba ostře kontrastující s dosavadní zástavbou může snižovat pohodu bydlení osob majících v této lokalitě své domy či byty a může rovněž vést ke snížení ceny ostatních nemovitostí. V případě žalobce je možné dotčení zcela očividné, jelikož žalobce bude mít ze své nemovitosti na umístěnou stavbu přímý výhled. Vzhledem k výše uvedenému bylo povinností správních orgánů přezkoumat soulad stavby s územním plánem a posoudit, zda je či není v konfliktu s charakterem původní zástavby. Jelikož se žalovaný touto námitkou odmítl zabývat, je jeho rozhodnutí v této otázce nepřezkoumatelné.
23. Totéž platí, pokud jde o soubor námitek žalobce směřujících proti dopravnímu napojení stavby a imisím způsobeným nárůstem dopravy. Soud předně pro kontext připomíná, že z hlavní silnice (spojnice mezi Novými Zámky a obcí Ledečky) vedou dvě slepé odbočky, které zajišťují připojení jednotlivých nemovitostí k hlavní silnici. Dům žalobce je umístěn na konci jedné z odboček, přičemž tato odbočka bude sloužit rovněž pro napojení předmětné

stavby. Je zřejmé, že umístěním stavby dojde jak k nárůstu dopravy, tak pochopitelně k nárůstu negativních imisí s ní spojených (hluk, exhalace), přičemž vzhledem k počtu plánovaných ubytovaných osob (cca 30) půjde s přihlédnutím k dosavadním poměrům v dané lokalitě o nárůst nikoli zanedbatelný. Za této situace soud shrnuje, že možné dotčení žalobce na právech je v otázce dopravy (a tedy v možnosti řešit tuto otázku v rámci územního řízení) zcela zřejmé. Bylo tedy povinností žalovaného se příslušnými odvolacími námitkami řádně zabývat, což však neučinil. Jeho rozhodnutí je proto i v této otázce nepřezkoumatelné. S otázkou dopravního zatížení lokality pak úzce souvisí též otázky vyvážení žumpy, parkování a otázka šířky veřejného prostranství, kterými se proto žalovaný měl (minimálně z pohledu jejich vlivu za intenzitu dopravy a s ní spojenými negativními imisemi) rovněž zabývat.

24. Konečně ke stejnému závěru dospěl soud, i pokud jde o námitky směřující proti likvidaci srážkových vod. Podstatou žalobní argumentace (uplatněné rovněž v odvolání) je, že zvolený způsob likvidace srážkových vod povede k odvádění vod na pozemek žalobce. Možné dotčení na právech žalobce je zde zcela zřejmé. Žalovaný se tak měl touto otázkou zabývat a (měl-li za to, že pozemek žalobce nijak ohrožen nebude) své závěry odpovídajícím způsobem odůvodnit. Žalovaný se však ani touto otázkou nezabýval, a jeho rozhodnutí je tak i v této části nepřezkoumatelné. Pro úplnost soud dodává, že vzhledem k závěru o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí se nezabýval věcnou argumentací účastníků a osob zúčastněných na řízení k otázkám řešeným v bodech 22 – 24 rozsudku.
25. Jedinou odvolací námitkou, kterou se žalovaný blíže zaobíral, byla otázka pohledových imisí. Ani zde však není její vypořádání dostatečné. Předně soud znovu opakuje, že stavba představuje bezpochyby podstatný zásah do lokality, když na doposud nevyužívaném místě vyrostou několik desítek ubytovacích jednotek. Žalovaný v napadeném rozhodnutí vypořádal otázku pohledových imisí argumentací, že směrem k domu žalobce nejsou orientovány samotné ubytovací jednotky (a jejich okna), nýbrž pouze pavlač, kde nelze očekávat delší pobyt obyvatel. Soud však konstatuje, že toto tvrzení žalovaného z ničeho nevyplývá. S minimálně stejnou mírou pravděpodobnosti lze totiž tvrdit, že právě pavlače budou centrem společenského života obyvatel stavby, jak ostatně v minulosti pavlače v pavlačových domech velmi často bývaly. Otázkou nárůstu světla se žalovaný nezabýval vůbec. Navíc ze shora uvedeného vyjádření žalovaného je zřejmé, že se ve stavebním záměru neorientoval zcela přesně. Pavlače se totiž dle výkresů založených ve správním spise nacházejí na severovýchodní straně objektů S02 a S03, tedy na straně, na kterou žalobce nemá výhled. Na jihozápadní straně obou objektů, která je orientována směrem k domu žalobce, se nacházejí přepažené terasy pro jednotlivé ubytovací objekty. Právě terasy jsou přitom přirozeným místem odpočinku pro obyvatele jednotlivých ubytovacích jednotek. Vyjádření žalovaného, že nelze očekávat, že by zde obyvatelé trávili více času, není ničím podloženo a je v rozporu se zkušenostmi běžného života. Žalovaný tedy pochybil, pokud bez dostatečných důvodů zlehčoval množství očekávatelných pohledových imisí. V dalším řízení se jimi bude muset zabývat podrobněji a posoudit jejich přiměřenost.

26. Žalobce dále namítl, že ve stavebním řízení byl pan V. P. o tomto řízení vyrozuměn až vydáním rozhodnutí stavebního úřadu. Soud však konstatuje, že ve vztahu k této námitce žalobci zjevně nesvědčí aktivní věcná legitimace, jelikož tímto postupem stavebního úřadu nemohl být zkrácen na svých právech. Jediná osoba, která mohla být tímto postupem zkrácena na svých právech, je přímo V. P., který však žalobu nepodal.
27. Pokud jde o argumentaci žalobce v jeho dalších podáních, směřující proti pracovníkům stavebního úřadu, pak soud konstatuje, že tato argumentace nebyla součástí žaloby (ani nebyla uplatněna ve lhůtě pro podání žaloby), a soud se jí proto podle § 71 odst. 2 s. ř. s. nemůže zabývat.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

28. S ohledem na výše uvedené závěry soud napadené rozhodnutí zrušil, aniž nařizoval jednání, podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. pro vady řízení spočívající v nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů a věc žalovanému vrátil k dalšímu řízení. Vysloveným právním názorem jsou správní orgány v dalším řízení vázány (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Jelikož soud dospěl k závěru o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí a nezabýval se proto jednotlivými námitkami věcně, neprovedl pro nadbytečnost ani důkazy směřující k věcné podstatě jednotlivých námitek.
29. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce měl ve věci plný úspěch, a proto mu náleží náhrada nákladů řízení, které představují zaplacené soudní poplatky za podání žaloby a za dva návrhy na přiznání odkladného účinku žalobě ve výši celkem 5 000 Kč. Náhradu nákladů řízení je žalovaný povinen uhradit ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).
30. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soud neuložil žádné povinnosti, v souvislosti s nimiž by jim nějaké náklady vznikly (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

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.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 25. února 2021

Mgr. Tomáš Kocourek, Ph.D., v. r.
předseda senátu