



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Zdeňka Kühna, soudce Ondřeje Mráky a soudkyně Michaely Bejčkové v právní věci žalobce: **a) B. S., b) J. S., c) Ing. J. N.**, zast. Mgr. Jaroslavem Kadlecem, advokátem se sídlem Tyršova 521, Tábor, proti žalovanému: **Krajský úřad Jihočeského kraje**, se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) E.ON Distribuce, a. s.**, se sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, **II) Česká telekomunikační infrastruktura a. s.**, se sídlem Olšanská 2681/6, Praha 3, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 12. 2016, čj. KUJCK 152660/2016, v řízení o kasační stížnosti žalobce c) proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22. 6. 2018, čj. 51 A 11/2017-68,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### I. Vymezení věci

[1] Tento spor se týká dodatečného povolení stavby, konkrétněji přestavby řadového domu, v němž se původně nacházely dva větší byty, na bytový dům o šesti malometrážních bytových jednotkách.

[2] Rozhodnutím ze dne 19. 8. 2016 Městský úřad Tábor (stavební úřad) dodatečně povolil stavbu s názvem „*stavební úpravy rodinného domu vedoucí ke změně užívání na bytový dům, ležaté dešťové svody, oplocení*“, Tábor čp. X, Š. X, na poz. parc. č. X, parc. č. X, parc. č. X v k. ú. TX“. Proti tomuto rozhodnutí se odvolali bezprostřední sousedé (žalobci).

Žalovaný pak jejich odvolání shora specifikovaným rozhodnutím zamítl. Žalobci se bránili proti rozhodnutí žalovaného u krajského soudu. Krajský soud rozsudkem uvedeným v záhlaví žalobu zamítl.

## II. Shrnutí argumentů kasační stížnosti a dalších vyjádření

[3] Žalobce c) (stěžovatel) podal proti rozsudku krajského soudu včasnou kasační stížnost. Stěžovatel zejména namítá, že se krajský soud řádně nevypořádal se všemi žalobními body. Nesouhlasí s tím, že dotčené orgány vydaly závazná stanoviska na základě původní projektové dokumentace, kterou však stavebník posléze (dle něj podstatně) změnil. Polemizuje se závěry o změnách kvality životního prostředí, zvláště se domnívá, že sporná přestavba naruší jeho soukromí. Krajskému soudu a žalovanému vytýká, že nesprávně odmítli jím předložené posudky autorizovaných osob co do porušení statiky stavby. Konečně se mu nelíbí ani způsob, jakým stavebník zabezpečil pro bytové jednotky parkovací místa.

[4] Žalovaný navrhuje kasační stížnost zamítnout.

## III. Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[5] NSS při posuzování přípustné kasační stížnosti hodnotil, zda jsou splněny podmínky řízení. Kasační stížnost má požadované náležitosti, byla podána včas a osobami oprávněnými. Její důvodnost posoudil v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.); neshledal přitom vady, jimiž by se musel zabývat bez návrhu. Nejprve se NSS věnoval tvrzené neaktuálnosti pořízených závazných stanovisek [III.A.], posoudil výtku co do narušení statiky stavby [III.B.], poté se zabýval tím, jak dodatečně povolená stavba narušila stěžovatelovo soukromí [III.C.], a konečně se zaměřil také na zajištění stání pro motorové vozy rezidentů nově vystavěných bytových jednotek [III.D.].

[6] Kasační stížnost není důvodná.

[7] Ze správního spisu mj. vyplynulo, že dne 8. 10. 2015 stavebník podal ke stavebnímu úřadu žádost o dodatečné vydání stavebního povolení. Dne 5. 11. 2015 stavební úřad oznámil zahájení řízení a dále ve věci svolal ústní jednání (7. 12. 2015). Žalobci vznesli řadu námitek proti dodatečnému povolení stavby. Výzvou ze dne 11. 12. 2015 stavební úřad vyzval stavebníka k doplnění nutných podkladů a řízení přerušil. Dne 18. 2. 2016 stavebník dodal upravenou stavební dokumentaci a dne 21. 3. 2016 předložil smlouvu o nájmu nemovitosti k zajištění šesti parkovacích míst. Po předložení těchto podkladů stavební úřad v řízení pokračoval (23. 3. 2016). Dne 11. 4. 2016 se stěžovatel seznámil s navrhovaným záměrem, s projektovou dokumentací a s ostatním spisovým materiálem. V průběhu dubna pak všichni žalobci vznesli další námítky. Stavební úřad pak 29. 4. 2016 seznámil účastníky řízení se spisovým materiálem, stanovisky dotčených orgánů, která vyžadují zvláštní předpisy. Téhož dne pak stěžovatel doručil stavebnímu úřadu námítky. Dne 6. 5. 2016 u ústního jednání žalobci opět vznesli řadu požadavků a podmínek. Na to reagoval stavebník vyjádřením ze dne 11. 5. 2016, v němž popsal průběh jednání s žalobci, přistoupení na jejich požadavky a jejich zanesení do projektové dokumentace. Závěrem

pokračování

stavebník konstatoval, že s další úpravou projektové dokumentace již nesouhlasí. Dne 6. 6. 2016 se stěžovatel seznámil s doplněnou dokumentací stavebního úřadu ve věci stavby a následně dne 9. 6. 2016 vznesl námitky. Rozhodnutím ze dne 19. 8. 2016 pak stavební úřad spornou stavbu dodatečně povolil, současně stanovil řadu podmínek pro dokončení stavby [§ 115 ve vazbě na § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)].

[8] Hned v úvodu NSS konstatuje, že zcela obecná námitka nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu (počátek bodu 6 kasační stížnosti) není důvodná. Odůvodnění rozsudku krajského soudu je vystavěno na jasném, srozumitelném a uceleném argumentačním systému, z něhož rozumně plynou právní závěry. Liché jsou i dílčí námitky nepřezkoumatelnosti co do „podstatnosti“ změn projektové dokumentace a aktuálnosti závazných stanovisek (viz bod **III.A.** níže), či ohledně tvrzeného zásahu do stěžovatelova soukromí (viz blíže bod **III.C.** níže).

### *III.A. Závazná stanoviska k původní projektové dokumentaci*

[9] V kasační stížnosti stěžovatel namítl, že krajský soud – stejně jako žalovaný – měl vyhovět jeho námitce stran (ne)aktuálnosti stanovisek dotčených orgánů. Tyto orgány se dle stěžovatele vyjadřovaly k původní projektové dokumentaci, kterou ovšem stavebník v průběhu stavebního řízení přepracoval. Žalovaný a posléze i krajský soud dle stěžovatele nesprávně uzavřeli, že stanoviska dotčených orgánů (k původní projektové dokumentaci) je možné použít, jelikož pozdější úpravou projektové dokumentace nedošlo k podstatným změnám na realizované stavbě.

[10] Tato námitka je lichá.

[11] Součástí správního spisu jsou vyjádření a stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními předpisy pro vydání rozhodnutí na úseku požární ochrany, ochrany veřejného zdraví, dopravy životního prostředí, ochrany státních drah atd. Stavební úřad zajistil jejich vzájemný soulad a zahrnul je do podmínek svého rozhodnutí.

[12] NSS ze spisového materiálu ověřil, že pozdější úprava projektové dokumentace nevedla k žádným podstatným změnám, alespoň ne k takovým, které by teoreticky mohly ovlivnit obsah a závěry předchozích stanovisek dotčených orgánů (v podrobnostech viz body 47 až 51 napadeného rozsudku). Krajský soud v bodě 50 rozsudku zcela správně vyslovil, že:

„Objemová změna předmětné stavby spočívá pouze ve zřízení vikýřů do ulice a do dvora na stávající střeše. O nástavbu se nejedná, bude realizována pouze výstavba podkroví ve stávajícím půdním prostoru [...], stejně tak se nezmění výšková hranice hřebene střechy. Nedojde ani k narušení architektonického celku uliční zástavby. Změna v projektové dokumentaci, která byla stavebníkem dodána k výzvě ze dne 11. 12. 2015, zahrnovala oproti původní projektové dokumentaci odstranění balkonů na dvorní straně zdi bytového domu“.

Stavebník předložil změnu v projektové dokumentaci po tom, co žalobci vznesli své připomínky k původní dokumentaci. Stavebník projektovou dokumentaci upravil zejména v duchu požadavků, které mj. též stěžovatel opakovaně vznášel v průběhu stavebního

řízení. Pozdější úpravy projektové dokumentace tedy reflektovaly spíše zájmy vlastníků sousedních nemovitostí než stavebníka. Snad nejdůležitější je skutečnost, že sporná úprava projektové dokumentace nijak *nerozšiřovala* ani zásadně *neměnila* původní stavební záměr. Naopak zúžila okruh a rozsah plánovaných prvků přestavby původního řadového domu o dvou bytech. Úplně bylo upuštěno od zřízení parkovacích míst ve dvorní části (viz bod [36] níže), z dokumentace byl též odstraněn záměr realizace balkonů do dvora.

[13] Bylo by v příkrém rozporu se zásadou ekonomie řízení mechanicky předkládat všem dotčeným orgánům každou sebemenší změnu či úpravu (ale též opravu) původní projektové dokumentace, a to jen a pouze proto, aby se k takové dílčí úpravě dokumentace vyjádřily. Je naopak *odpovědností* stavebního úřadu vyhodnotit stavebníkem předloženou změnu původní (dotčenými orgány již hodnocené) projektové dokumentace. Pokud dospěje k závěru, že se jedná o změnu nikoliv nepodstatnou (tj. ne o změnu marginální či kosmetickou), musí dotčené orgány opět požádat o vydání stanovisek. Stavební úřad nesporně disponuje dostatečnou odborností, aby mohl posoudit, jak významná je konkrétní změna předloženého projektu. Nic mu přitom nebrání, aby se v případě jakýchkoli pochybností (v souladu se zásadami součinnosti a dobré správy) dotázal dotčeného orgánu, zda je – s ohledem na navrhované změny – potřebné mu předložit pozdější (upravenou) projektovou dokumentaci k vyhotovení nového stanoviska. Není pravda, že by žalovaný, resp. krajský soud předjímal obsah stanovisek dotčených orgánů a jiných osob. Tento postup je naopak jediným racionálním řešením situace, kdy vyvstane potřeba dílčím způsobem pozměnit projektovou dokumentaci. Pokud by stavební úřad postupoval tak, jak tvrdí stěžovatel, docházelo by k zbytečnému prodlužování celého stavebního řízení, ba dokonce i k plýtvání veřejných zdrojů.

### III.B. *Narušení statiky stavby*

[14] Stěžovatel také zpochybňuje způsob, jakým správní orgány a posléze i krajský soud hodnotily jeho námitky stran narušení statiky povolované stavby, konkrétněji to, že jím předložené posouzení jiných autorizovaných osob nebylo v řízení zohledněno.

[15] Ani tato námitka není důvodná.

[16] Stavebně konstrukční provedení stavby posoudil a navrhl Ing. T. T., autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (Dokumentace pro stavební povolení, stavebně konstrukční řešení ze září 2015). Dle něj nebude mít provedení a následné užívání stavby negativní vliv na statiku objektu a nehrozí poškození, zřícení nebo nadměrná deformace konstrukčních součástí a konstrukce jako celku. Vliv stavebních úprav na sousední stavby byl vyhodnocen jako nulový. Vzhledem k tomu, že stěžovatel výpočty co do statiky opakovaně zpochybňoval (připomínky ze dne 7. 12. 2015, 15. 3. 2016, 22. 3. 2016, 12. 4. 2016, 18. 4. 2016, 29. 4. 2016, 6. 5. 2016 a 8. 6. 2016), stavební úřad si vyžádal další statické posouzení, které bylo zpracováno Ing. V. M., autorizovaným inženýrem pro statiku a dynamiku staveb (posudek ze dne 20. 5. 2016). Dle něj stavebně konstrukční řešení stavební úpravy je navrženo správně, vyhovuje požadavkům na únosnost a ohybovou a prostorovou tuhost. Tento závěr je doložen statickými výpočty. Stavební úřad na základě posudků konstatoval, že nedojde k narušení statiky povolované stavby ani k žádnému zásahu do statiky sousedních budov.

pokračování

[17] V průběhu odvolacího řízení stěžovatel předložil dokument s názvem „*Posouzení vlivů rekonstrukce domu č.p. X na stabilitu sousedního domu č.p. X v T.*“ ze dne 8. 11. 2016, který vyhotovil Ing. P. H.. Tento relativně stručný posudek zpochybňuje prvotní statický výpočet ocelového sloupu (sloup 2U120 svařený stěnami k sobě, a to zejména v 1. nadzemním podlaží). Ing. H. považoval vybudovanou konstrukci za nebezpečnou. Stěžovatel dále předložil dvoustránkový dokument s názvem „*Dodatečné povolení stavby*“, který podepsal doc. Ing. Milan Vašek, CSc., soudní znalec z oboru stavebnictví. V tomto dokumentu doc. Vašek bez uvedení konkrétních důvodů usoudil, že ocelové prvky konstrukce jsou zcela nedostačující a nerespektující působení a chování ocelových profilů. Na posudek Ing. H. reagoval Ing. T. T. dne 15. 11. 2016. Srozumitelně vysvětlil, že Ing. H. pravděpodobně neměl dostatečné informace k výpočtu statiky, jelikož sporný sloup bude svařený do tvaru krabice, nikoliv do profilu „I“. Ing. H. dle něj neprovedl (a ani nemohl provést) správný výpočet zatížení. Dále na posudek Ing. H. a závěry doc. Vaška reagoval Ing. M. (viz bod [16] shora). V reakci ze dne 15. 11. 2016 zcela odmítl závěry obou výše jmenovaných pánů a plně se ztotožnil s reakcí Ing. T. na posudek Ing. H. z téhož dne. Dále mj. uvedl, že posudek doc. Vaška obsahuje pouze obecná prohlášení bez dalších výpočtů. Dále usoudil, že se zřejmě opírá o nesprávné závěry posudku Ing. H.. Dne 11. 11. 2016 stavební úřad provedl kontrolní prohlídku, z níž vyplývá, že konstrukce stavby sleduje parametry projektové dokumentace. Dne 25. 11. 2016 stěžovatel mj. opětovně zpochybňoval výpočty statického zatížení.

[18] Žalovaný pak dne 6. 12. 2016 vydal nyní napadené rozhodnutí, jímž odvolání žalobců zamítl. Přitom dostatečně reagoval na výše popsany spor ohledně statiky stavby. Srozumitelně vysvětlil, že konstrukční řešení navrhla oprávněná osoba. K námitkám stěžovatele pak byl předložen stavebně technický posudek, který zpracoval autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb (Ing. M.); tento druhý posudek přes pochybnosti stěžovatele potvrdil správnost původně navrženého řešení. Žalovaný v návaznosti na předložené posudky jasně uvedl, že posudky předložené stěžovatelem (zpracované Ing. H. doc. Vaškem) přepočítaly statické zatížení jiné než navržené konstrukce („krabicový“ tvar sloupu vs. profil sloupu „I“).

[19] Stěžovatel tento závěr napadl jen povšechnými argumenty. Krajskému soudu pak - po uplynutí koncentrační lhůty - doplnil žalobní tvrzení a předložil posudek doc. Vaška ze dne 7. 12. 2017, tj. posudek vyhotovený poté, co ve věci rozhodoval žalovaný. Krajský soud žalobní tvrzení, která se vázala k tomuto posudku, správně vyhodnotil jako opožděná. Vyslovil, že úkolem správních soudů není nahrazovat dokazování, které mělo proběhnout před správními orgány, ani nacházet „konstrukční řešení“, které by odpovídalo zákonu. Jejich úkolem je přezkoumat rozhodnutí správního orgánu ve smyslu námitek, které žalobci vznesli řádně a včas. Nad rámec nezbytně nutného dále žalobcům velmi správně (a obsírně) vysvětlil, že důkazní hodnota posledně předloženého posudku doc. Vaška je hypotetická, jelikož pracuje s neurčitými informacemi, z nichž činí ještě méně určité závěry.

[20] NSS se v hodnocení námitek ohledně porušení statiky stavby shoduje s krajským soudem; v podrobnostech odkazuje na napadený rozsudek (viz body 61 až 65). Zároveň

dodává, že jak správní orgány, tak krajský soud přehledně a dostatečně zdůvodnily, proč akceptovaly stavebníkem předložené konstrukční řešení a nepřiklonily se k výtkám, které vznesl stěžovatel. Nutno doplnit, že není vždy a za všech okolností třeba sofistikovaně zdůvodňovat, proč některé podklady, či důkazní návrhy (třeba i posudky předložené protistranou), nelze v řízení zohlednit. Bylo by v rozporu se zásadou ekonomie řízení detailně vypořádávat každou skutkovou námitku, pokud pouhým nahlédnutím do obsahu listin, které mají zpochybnit zjištěný skutkový stav, lze zjistit, že z nich číší zjevná tendenčnost či vágnost závěrů. Nezřídka jde také o nadbytečné důkazní návrhy (duplicity). Správní orgány ani krajský soud neporušily práva stěžovatele, pokud jím předložené posudky nebraly v potaz. Vysvětlily mu, proč jím předložené závěry nelze zohlednit.

### III.C. *Narušení soukromí*

[21] Další část stěžovatelovy argumentace se váže ke způsobu, jakým bylo naloženo s jeho námitkami ohledně narušení kvality prostředí – konkrétněji, že stavba zasáhne do jeho soukromí.

[22] Pohoda bydlení je součástí hledisek při posuzování stavebního záměru, má-li být umístěn v plochách určených k bydlení či v jejich blízkosti. To plyne z § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která požaduje, aby umísťování staveb probíhalo v souladu s cíli a úkoly územního plánování za podmínek nezhoršujících kvalitu prostředí a hodnotu území. V plochách určených pro bydlení je možné umísťovat jiné stavby a zařízení, jen pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou s bydlením slučitelné (§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Pojem *pohoda bydlení* vymezil NSS již za účinnosti předchozí vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu č. 137/1998 Sb. v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS:

„pohodou bydlení je nutno rozumět 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. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality“.

Stavební úřad musí při hodnocení pohody bydlení vzít v úvahu nejen stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, ale též vycházet z poměrů v daném území, z posouzení jeho stávajícího i předpokládaného využití, ze znalosti poměrů v místě. Pohoda bydlení může být narušena rovněž v důsledku snížení odstupových vzdáleností mezi budovami, narušením soukromí, omezením výhledu, úbytkem oblohové složky, a tedy i míry oslunění a osvětlení domu či pozemku (srov. rozsudek ze dne 1. 11. 2012, čj. 8 As 27/2002-113, č. 2776/2013 Sb. NSS).

## pokračování

[23] NSS si je vědom toho, že neexistuje žádné subjektivní právo na to, aby poměry v území, v nichž se nachází nemovitá věc určité osoby, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit, neboť stavební aktivity v urbanizovaných oblastech jsou přirozenou součástí vývoje společnosti (viz rozsudky ze dne 28. 6. 2018, č. j. 10 As 143/2016-121, bod 34, a ze dne 13. 9. 2018, č. j. 5 As 53/2017-71, bod 36). Nachází-li se stavby v intravilánu města, je zpravidla vždy v určité míře zasahováno do soukromí obyvatel, a to možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. Absolutního soukromí v takových podmínkách nelze dosáhnout (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, bod 23, v obdobném případě, kde také došlo k zbudování vikýřů směrem na dvůr tehdejšího stěžovatele).

[24] V nynější kauze se stěžovatel mylí, pokud v kasační stížnosti tvrdí, že stavební úřad zcela pominul výtku, že sporná stavba zasáhla do jeho soukromí. Na s. 11 (zde bod 6.) a na s. 12 rozhodnutí se stavební úřad poměrně podrobně zabýval konstrukcí plotu, předběžně řešil otázku, kolik osob bude moci pobývat v nově vybudovaných malometrážních bytech, a obecně se věnoval i souladu záměru s územně plánovací dokumentací (funkčně je plocha zařazena jako nízkopodlažní bydlení, stabilizovaná plocha, kterou je možné využít k stavbě bytového domu, tj. domu s více než třemi bytovými jednotkami). Poté s odkazem na judikaturu a odbornou literaturu vyložil pojem „pohoda bydlení“, který pak užil při vypořádání argumentace co do narušení soukromí (s. 12 rozhodnutí, viz též podrobněji body [22] a [23] shora). Neomezil se přitom jen na otázku hluku, oslunění, čistoty ovzduší apod., jak tvrdí stěžovatel. Stavební úřad precizně vysvětlil, že záměr stavby má být realizován v řadové zástavbě, kde v uliční frontě těsně vedle sebe navazují tři řadové rodinné domy. Přestavěn má být dům uprostřed, který dosud sloužil dvěma vícečetným rodinám k bydlení. Nahlížení z oken tohoto domu do sousedních zahrad bylo i dosud možné. V městské řadové zástavbě je ostatně třeba s takovým jevem počítat. Hřeben střechy se přestavbou nezvýší, dojde jen k novému využití plochy půdního prostoru. Bytový dům o šesti malometrážních jednotkách má sloužit k rodinnému bydlení. Lze se domnívat, že ustálený stav se nijak zásadně nezmění. V tomto případě stavebník iniciativně na základě připomínek sousedů (žalobců) měl vystavět neprůhlednou dělicí zeď, kterou chtěl jejich obavy o soukromí rozptýlit. Dále stavební úřad uvedl, že jakékoli negativní jednání rezidentů domu nebo jejich zvířat nelze předjímat; plánovaný zděný plot ve spojení se stávajícím oplocením by měl poskytovat dostatečnou ochranu sousedních pozemků. K odvolání žalobců se žalovaný obsahově odpovídající námitce zásahu do soukromí věnoval na s. 9 a 10 rozhodnutí.

[25] Krajský soud se pak věnoval posouzení námitky zásahu do soukromí zejména na s. 11 a 12 napadeného rozsudku (body 56 až 58, v obecné rovině též viz bod 46). Zde podrobně přezkoumal závěry správních orgánů. Dále na tyto závěry navázal a v souvislosti s imisí pohledem odkázal i na § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a závěry rozsudku NS ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99 (za imisí pohledem lze považovat mimořádnou situaci, kdy je *soustavně a závažným* způsobem narušováno soukromí vlastníka sousední nemovitosti, a to *i přes opatření*, které proti tomu učinil, např. použití záclon, žaluzií, konstrukce neprůhledného plotu).

[26] NSS se ztotožňuje s výše uvedeným. Prvně je třeba uvést, že způsob využití stavby se nemění, stále se jedná o stavbu pro trvalé bydlení (§ 2 odst. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., k tomu přiměřeně srov. také § 80 a § 81 stavebního zákona). Realizací záměru se vytvoří obývatelné podkroví ve stávajícím půdním prostoru, a to za pomoci průběžných vikýřů. Výšková hladina ani charakter zástavby se nijak nezmění. Stavba nevybočuje z poměrů v místě obvyklých (s. 16 rozhodnutí stavebního úřadu). Přestavbou prostoru dvou původních bytů na 6 malometrážních bytů se prostor pro bydlení několikanásobně nezvětší – je jen málo pravděpodobné, že v bytech o průměrné výměře cca 55 m<sup>2</sup> by bydlelo v každém třeba 5-6 osob (stavební úřad odhadoval, že v každém z původních bytů mohlo bydlet i 6 osob). Přestavbou by se počet možných rezidentů domu neměl nijak zásadně změnit. Proto by nemělo ani dojít k takovému zvýšení kapacity stávající stavby, která by měla za následek významnější narušení stěžovatelova soukromí.

[27] Na výše uvedeném nic nemění kasační argumentace, že první část stěžovatelovy zahrady (kde je ovocný sad) je od sousední zahrady, která přináleží k stavbě, oddělena neprůhledným plotem a v další části zahrady (odpočinková zóna s posezením, vířivkou, sprchou) není plánován neprůhledný plot. Jak uvedl krajský soud v závěru bod 58 napadeného rozsudku, stavební úřad není oprávněn nařizovat stavebníkovi konstrukci jiného plotu, než je ten, který v daném místě již je vybudován. Ve smyslu výše cit. rozsudku 22 Cdo 1629/99 (viz bod [25] shora) bude na stěžovateli, aby učinil náležitá opatření proti eventuálnímu narušení soukromí, dojde-li vůbec k nějaké imisi pohledem.

[28] NSS jen pro úplnost uvádí, že dle dokumentů obsažených ve správním spisu se stěžovatelův názor na podobu a konstrukci nového plotu v průběhu stavebního řízení vyvíjel. Stěžovatel opakovaně měnil své podmínky a požadavky, čemuž se stavebník několikrát přizpůsobil a provedl úpravy v projektové dokumentaci. Poslední požadavek, aby stavebník v sporném místě postavil plot z betonových tvarovek (místo stávajícího plotu), je ve světle výše uvedeného nedůvodný.

### III.D. Zajištění parkovacích míst

[29] Řešení umístění odstavných a parkovacích stání za účelem využití pozemku a na něm realizované stavby reguluje vyhláška č. 501/2006 Sb. ve spojení s normou ČSN 73 6110. Podle § 21 odst. 1 vyhlášky odstavná a parkovací stání pozemků *staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné.*

[30] K zajištění parkovacích míst pro budoucí rezidenty jednotlivých bytů přestavovaného domu stavebník se společností IKOS ČB uzavřel nájemní smlouvu k pozemku na dobu neurčitou (smlouva ze dne 26. 1. 2016). Pronajatý pozemek se nachází přibližně 400 m docházkové vzdálenosti od stavby.

[31] Stěžovatel namítá, že smlouva o nájmu pozemků za účelem parkování osobních motorových vozidel nepředstavuje dostatečně silný užívací titul, který by skutečně zajistil parkovací místa.

## pokračování

[32] NSS předesílá, že stavební zákon a prováděcí předpisy podmiňují povolení stavby povinností zabezpečit stavbu odpovídajícím počtem parkovacích míst (bod [29] shora). Zákon ani žádný prováděcí předpisy nevyžadují jednotu pozemku stavby a pozemku, na němž budou zřízena parkovací místa. Nevyžadují ani to, aby stavebník vlastnil jak pozemek stavby, tak pozemek, který bude užíván k parkování. Právní předpisy nekladou ani žádné podmínky formy, jakou je třeba zabezpečit parkovací stání. V souladu s ústavní zásadou *co není zakázáno, je dovoleno* (čl. 2 odst. 4 Ústavy, čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod) je proto zcela v pořádku, pokud stavebník zajistil dostatečný počet parkovacích míst skrze dvoustranné právní ujednání – nájemní smlouvu. Na základě nájemní smlouvy tedy stavebník může zřídit užívací právo k pozemkům (tzn. parkovací stání) i jiným osobám (konkrétněji vlastníkům bytových jednotek, které mají vzniknout v rámci přestavby sporného domu).

[33] Nájemní smlouva je dostatečně silným titulem k prokázání práva užívat pozemek jiného k určitému účelu. Zřízení věcného práva (služebnosti) užívání určitého pozemku k parkování by sice bylo ještě silnějším právním titulem (s účinky věcného práva, tedy *erga omnes*), tento stěžovatelův požadavek však nemá oporu v žádném právním předpise. Stěžovatelovy úvahy o možné změně, resp. ukončení nájemní smlouvy jsou hypotetické. Pro rozhodnutí o dodatečném povolení stavby je totiž rozhodující skutkový a právní stav v době rozhodování stavebního úřadu, resp. žalovaného. Přitom v tomto případě k rozhodnému datu nevystaly žádné náznaky o změně či ukončení nájemní smlouvy. Ani stěžovatel – kromě obecné obavy - nepředložil žádné konkrétní indicie, či přímo skutečnosti, na základě nichž by hrozilo, že vlastníci bytových jednotek realizovaných ve sporné stavbě budou (pravidelně) parkovat osobní motorová vozidla na ulici před (jeho) domem.

[34] Požadavek na skutečnou docházkovou vzdálenost 300 metrů není nepřekročitelný (bod [29] shora). Dovětek „je-li to technicky možné“ v jednotlivých odůvodněných případech umožňuje odchýlení se od tohoto požadavku, není-li splnitelný například z důvodu husté městské zástavby. V nyní posuzované kauze se jedná o dům situovaný v uliční radě poblíž centra města Tábor, kde v bezprostřední docházkové vzdálenosti není dostatek volných ploch k zřízení parkovacích stání. Proto v tomto případě nemohla být důvodná námitka co do nesplnění požadavku „minimální“ vzdálenosti parkovacích míst od stavby.

[35] Nutno poopravit stěžovatele, že rozhodovacím důvodem krajského soudu nebyla úvaha, že by „nesplnění“ podmínky zajištění parkovacích míst nijak nezasáhlo do práv žalobců. Tento závěr krajský soud vyslovil „nad rámec“, tzn. mimo hlavní rozhodovací důvody, a to zřejmě v souvislosti s otázkou, která podle něj tvořila jádro sporu (stejnou otázku vymezil i stěžovatel - bod [31] shora).

[36] Nelze opomenout, že stavebník byl při plánování parkování pro vlastníky nově vzniklých malometrážních bytů vstřícný k požadavkům žalobců (k přípustnému zatížení pozemku za účelem garážování automobilu srov. principy plynoucí z rozsudku ze dne 27. 10. 2016, čj. 2 As 174/2016-20). V prvotní projektové dokumentaci navrhoval zřídit na dvorku za domem 5, resp. dle přiložených výkresů 6 parkovacích míst pro osobní

motorová vozidla. Pak svůj záměr zúžil na 2 parkovací místa a po dalším kole připomínek žalobců od parkování „za domem“ a v zahradní části zcela ustoupil. Místo toho v zájmu zvýšení klidu uzavřel shora namítanou smlouvu o nájmu pozemku za účelem parkování motorových vozidel. Učinil tak přesto, že rezidenti ve dvou původních bytech měli možnost parkovat auto na zadním dvorku (dům byl původně konstruován s funkčním průjezdem na zadní dvorek). Stejně tak má tuto možnost i stěžovatel, který – jak poukázal žalovaný – na vedlejším pozemku může vozidlo zaparkovat (a zde má také postavenou garáž).

#### IV. Závěr a náklady řízení

[37] S ohledem na vše výše uvedené proto NSS zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 věta poslední s. ř. s.).

[38] O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 60 odst. 1 za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci neměl úspěch; žalovanému náklady řízení nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 27. června 2019

Zdeněk Kühn  
předseda senátu