



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Barbory Berkové a soudců Mgr. Jiřího Gottwalda a JUDr. Michala Jantoše ve věci

žalobce: **M. D.**, narozený dne X
bytem X
zastoupený advokátem Mgr. Zdeňkem Vojtáškem
sídlem Fibichova 1141/2, 779 00 Olomouc

proti

žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

za účasti: **Ing. J. M.**
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 8. 2020, č. j. X, ve věci schválení stavebního záměru stavby,

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

A) Vymezení věci

1. Magistrát města Olomouce (dále jen „stavební úřad“), na základě žádosti Ing. J. M. (dále jen „stavebník“) o vydání společného povolení ve společném řízení, rozhodl dne 4. 5. 2020 pod č. j. X, tak, že podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), schválil stavebníkovi stavební záměr „*Novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. X, ostatní plocha, parc. č. X, zahrada v k. ú. X*“.
2. Proti rozhodnutí správního orgánu I. stupně podal žalobce, jakožto vlastník sousedního pozemku parc. č. X v k. ú. X, odvolání, které žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. Stěžejní výtkou, kterou žalobce od počátku vůči schvalovanému záměru uplatňoval, je znemožnění budoucí zástavby jeho pozemku v důsledku umístění rodinného domu stavebníka tak, jak stavebník navrhl a stavební úřad schválil.

B) Žaloba a vyjádření žalovaného

3. Žalobce se domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného. Žalobní body soud shrnuje takto:
 - a) žalobce nesouhlasí s názorem žalovaného, že lze doplnit chybějící odůvodnění prvostupňového rozhodnutí, týkající se souladu umístění záměru s vyhláškou č. 501/2006 Sb., až v napadeném rozhodnutí, neboť je tím porušena zásada dvojinstančnosti řízení;
 - b) úvahy žalovaného o přípustnosti umístění stavby při vlastnické hranici jsou vadné, ve věci mělo proběhnout řízení o povolení výjimky z požadavků na odstupové vzdálenosti;
 - c) umístění stavebního záměru je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, neboť zhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území, znemožňuje využití pozemku žalobce k zástavbě rodinným domem a vytváří tak v území nezastavitelnou proluku, což je v rozporu s § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 169 stavebního zákona. Zda by žalobci mohla či měla být udělena výjimka z odstupových vzdáleností, až bude sám žádat o umístění stavby, nelze predikovat. Žalovaný nezohlednil, že žadatel má s ohledem na šířku jeho pozemku možnost umístit záměr tak, aby jeho okna nesměřovala na pozemek žalobce, nebo umístit záměr 7 m od hranice pozemku žalobce a umožnit tak žalobci užít jeho pozemek v celé šířce. K obtížné zastavitelnosti svého pozemku a k záměru jej zastavět doložil žalobce stavebnímu úřadu studii Ing. S. ze dne 25. 9. 2019, z níž vyplývá, že pro smysluplné využití pozemku žalobce je nezbytné zastavět jej v celé šíři. Pozemek žalobce je široký pouze 10 m, přičemž judikatura považuje za obtížně zastavitelný i pozemek o šíři 11 m. Dojde-li k umístění záměru, bude nezbytné, aby žalobce umístit svůj dům buď v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (nejméně ve vzdálenosti 9,35 m od štítové zdi, tj. ve vzdálenosti odpovídající výšce stavebního záměru), čímž by mu k zastavění zbýval pozemek o šířce jen 5,63 m, nebo v souladu s § 25 odst. 2 vyhlášky (nejméně ve vzdálenosti 7 m od štítové zdi), čímž by mu k zastavění zbýval pozemek o šířce jen 7,98 m, nebo v souladu s bodem 6 a 9 Územní studie X, lokalita O. (dále jen „územní studie“) na společné hranici s pozemkem parc. č. X v k. ú. X s delší stranou stavby orientovanou severně k přilehlému veřejnému prostranství a ne do zahrady. Žalovaný požadavky obsažené v bodě 6 a 9 územní studie nerespektoval;
 - d) žalovaný pochybil, pokud se odmítl zabírat dopadem umístění stavebního záměru na případné umístění stavby na pozemku žalobce, jelikož dle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2011, č. j. 10 A 138/2010-101 se nevyžaduje, „aby vlastník

sousedního pozemku takový stavební záměr již výslovně projevil, např. aby podal žádost o vydání územního rozhodnutí“;

- e) stavební úřad zatížil řízení vadou spočívající v neprovedení místního šetření;
 - f) stavební záměr je v rozporu s územní studií, neboť garáž není vestavěná, čímž není funkčně propojena se stavebním záměrem a může být bez dalších stavebních úprav od něj oddělena, tudíž svým charakterem odpovídá samostatné stavbě nebo přístavbě, a jako taková má být umístěna dle bodu 11 územní studie pouze na nádvoří, a nikoliv na hranici pozemku s veřejným prostranstvím. Kdyby byla garáž umísťována do nádvoří, nebylo by nutné umísťovat stavební záměr blízko hranice s pozemkem žalobce;
 - g) odkaz stavebního úřadu na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 1 As 25/2007-70, ani odkaz žalovaného na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, nejsou příléhavé.
4. Žalovaný ve vyjádření k žalobě navrhl, aby krajský soud žalobu zamítl a zopakoval argumentaci uvedenou v žalobě. Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 10 A 138/2010, jehož se žalobce dovolává, se váže ke stavbám umísťovaným na samotné hranici pozemku, jež by znemožnily zástavbu sousedního pozemku, což není dle žalovaného možné na daný případ aplikovat. Stavební záměr nelze jakkoli omezovat či podmiňovat případnou stavební činností žalobce.
5. Žalobce v replice zdůraznil, že zásadní otázkou je, zda umístění záměru vylučuje, či zásadně omezuje umístění stavby na pozemku žalobce, a tím i jeho využití v souladu s územním plánem a územní studií, a to bez ohledu na to, zda je takový stavební záměr umístěn na hranici pozemků, či v její bezprostřední blízkosti. Žalovanému vytknul, že se nevyjádřil k tomu, že dle judikatury je za pozemek obtížně zastavitelný považován pozemek o šířce 11 m. Dle žalobce nestačí uvést, že pozemek lze zastavět při dodržení stavebního zákona. *Ad absurdum* se dá zastavět i pozemek o šířce 5 m, přičemž ale tento přístup neodpovídá zásadě vážení práv dotčených stran ani úkolů správních orgánů na úseku stavebního řízení a územního plánování či principu dobré správy.

D) Posouzení věci krajským soudem

6. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.) a v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. rozhodl ve věci bez jednání.

Dvojinstančnost

7. Krajský soud zjistil, že žalovaný na str. 4 napadeného rozhodnutí uvedl, že s ohledem na umístění záměru stavebníka na hranici s pozemkem parc. č. X byl stavební úřad povinen odůvodnit, z čeho v tomto případě dovedl splnění požadavků na odstupové vzdálenosti staveb dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., což však neučinil, a proto v tomto směru žalovaný odůvodnění prvostupňového orgánu doplňuje.
8. Z uvedeného je zřejmé, že žalovaným doplňované odůvodnění se vztahovalo k vzdálenosti umísťovaného rodinného domu od hranice pozemku na severovýchodní straně pozemku stavebníka, který však není ve vlastnictví žalobce (žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. X, který leží jihozápadně od pozemku stavebníka). Doplnění chybějícího odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu žalovaným ve vztahu k odstupovým vzdálenostem od pozemku parc. č. X, a dokonce ani případné nedodržení odstupových vzdáleností

od tohoto pozemku, se tudíž nijak nedotýká právní sféry žalobce. Žalobce sice v žalobě tvrdil, že v důsledku chybějící argumentace stavebního úřadu byl zbaven možnosti jeho argumentaci rozporovat, jedná se však o argumentaci lichou, neboť otázka dodržení odstupových vzdáleností záměru od hranice s pozemkem, který se nachází na druhé straně záměru, nemůže postavení žalobce nijak ovlivnit. Úkolem správního soudnictví je poskytování ochrany veřejným subjektivním právům žalobců, do nichž nezákonně přímo zasáhl orgán veřejné správy. Přímé dotčení by však bylo možné hypoteticky dovodit pouze ve vztahu k právům vlastníka pozemku parc. č. X, nikoli ve vztahu k žalobci. Ten nemohl být popsáným jednáním žalovaného (doplněním chybějící argumentace za stavební úřad) nijak na svých právech krácen.

9. Nad rámec nutného odůvodnění pouze krajský soud uvádí, že se při soudním přezkumu na správní řízení, které je vedeno ve dvou stupních, nahlíží jako na jeden celek, což mj. znamená, že případné nedostatky prvostupňového řízení mohou být zásadně napraveny až v řízení odvolacím (tzv. zásada jednotnosti řízení). Odvolací orgán v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. rozsudek ze dne 27. 2. 2013, č. j. 6 Ads 134/2012-47) může odstranit vady odůvodnění prvostupňového rozhodnutí tím, že jeho odůvodnění doplní svým odůvodněním za podmínky, že „výroková část rozhodnutí správního orgánu I. stupně je v souladu s právními předpisy i věcně správná, odůvodnění nicméně obsahuje určité rozpory, které ne zcela odpovídají obsahu výrokové části a které lze odstranit pomocí podkladů rozhodnutí obsažených ve spise. Tento postup odvolacího správního orgánu však nesmí porušit zásadu dvojinstančnosti správního řízení“. V posuzované věci, ve shodě s výše citovanou judikaturou, se jednalo toliko o dílčí doplnění rozhodnutí stavebního úřadu. Žalobní bod a) je tudíž nedůvodný.

Odstupové vzdálenosti staveb, zohlednění budoucích záměrů a řízení o výjimce

10. Hodnocením odstupových vzdáleností schvalované stavby se stručně věnoval již stavební úřad na str. 7 jeho rozhodnutí. Učinil závěr, že stavební záměr je v souladu s obecnými požadavky na využívání území danými vyhláškou č. 501/2006 Sb., konkrétně v souladu s požadavky § 23 odst. 1 této vyhlášky. K námitkám žalobce, jenž se dovolával posouzení odstupových vzdáleností dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., stavební úřad zdůraznil, že se toto ustanovení týká vzájemných odstupových vzdáleností staveb (rodinných domů, které mezi sebou vytvářejí volný prostor) a nikoli stavby a nezastavěného pozemku, přesto však vyhodnotil vzdálenost rodinného domu stavebníka od nezastavěného pozemku žalobce v délce 4,98 m jako souladnou s požadavky § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
11. Následně se mnohem podrobněji věnoval otázce souladu umístění schvalované stavby a zejména její odstupové vzdálenosti od hranice pozemku parc. č. X s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. žalovaný na str. 5 a 6 napadeného rozhodnutí. Žalovaný předně v rámci doplnění chybějícího zdůvodnění ve vztahu k umístění garáže na hranici pozemku stavebníka s pozemkem parc. č. X na str. 5 vysvětlil, proč má za to, že stavební úřad schválil umístění stavby garáže na hranici pozemků v souladu s § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. z důvodu charakteru zástavby v předmětné lokalitě. Uvedl, že posuzovaný záměr se nijak nevymyká podmínkám v území, neboť zástavba v X je různorodá s tím, že převažuje zástavba na hranicích pozemků (řadové domy, dvojdomy, domy samostatně stojící na hranici pozemku), přičemž v blízkosti ulice, v níž je stavební záměr navržen, jsou dle žalovaného situovány stavby domů různorodě (domy umístěny na hranici pozemků, domy umístěny přes celou šířku pozemku a domy tvořící souvislou řadovou zástavbou) s tím, že akcentoval charakter zástavby na O. ulici, kde se nachází

Shodu s prvopisem potvrzuje M. N.

souvislá řadová zástavba a veškeré doplňkové stavby jsou umístěny až na hranicích pozemků. Dále žalovaný na str. 6 v rámci reakce na odvolací námitky potvrdil správnost závěru stavebního úřadu o tom, že sice nelze posuzovat vzdálenosti mezi dvěma rodinnými domy ve smyslu § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., protože na pozemku žalobce žádný rodinný dům nestojí a žalobce ani nedisponuje pravomocným rozhodnutím o umístění stavby, avšak lze konstatovat, že stavební záměr případnou zástavbu pozemku žalobce rodinným domem ve smyslu § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. neznemožňuje, neboť předmětným ustanovením vyžadovaná vzdálenost 7 m bude dodržena, jelikož stavební záměr je umístěn (bez dvou cm) 5 m od hranice pozemku žalobce. Ten tudíž bude povinen splnit toliko povinný odstup 2 m od společné hranice, resp. ani to ne, neboť výše popsany charakter zástavby v lokalitě umožňuje za splnění dalších podmínek § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. umístění stavby rodinného domu žalobce až na hranici pozemků.

12. Ve vztahu k námitce nezohlednění budoucího stavebního záměru žalobce žalovaný na str. 8 napadeného rozhodnutí uvedl, že pokud žalobce dosud o umístění jím plánované stavby rodinného domu nepožádal, není nutné jím plánovanou stavbu při posuzování současného záměru zohledňovat. Odlišná situace by nastala, pokud by žalobce měl pravomocné rozhodnutí o umístění/povolení jeho domu nebo by předmětem povolení rodinných domů byly oba domy (žalobce i stavebníka) současně. Jelikož tomu tak není, nelze stavební záměr omezovat či jakkoliv podmiňovat.
13. Shrnutým závěrům žalovaného nemá krajský soud co vytknout.
14. Ve vztahu k nutnosti zohlednit plánovanou budoucí zástavbu krajský soud odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57, který se sice vztahuje k aplikaci zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a tehdy platného znění § 8 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, avšak jeho obecné závěry jsou použitelné i při aktuální právní úpravě, když textace předmětné právní úpravy je v podstatných rysech shodná (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2020, č. j. 1 As 227/2020-44).
15. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57 uvedl, že „*k prokázání úmyslu postavit na sousedním pozemku rodinný dům či jinou stavbu, ke kterému je stavební úřad povinen přiblížit, je potřeba alespoň územní rozhodnutí o umístění takové stavby (resp. zahájení řízení o něm)*“. (...) stavební úřad „*není povinen zohledňovat nepodložené úmysly sousedů stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví*“. Dále Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uvedl, že jsou i takové názory, kdy postačí, pokud je konkrétní sousední pozemek pro stavbu rodinného domu určen územně plánovací dokumentací, nebo pokud tak jednoznačně vyplývá z konkrétních územně technických podmínek. K tomu doplnil, že „*aby byl jednoznačný úmysl souseda postavit na vedlejším pozemku rodinný dům čitelný z územně plánovací dokumentace (bez toho, že by soused sám požádal o územní rozhodnutí v tomto smyslu), musela by se tato dokumentace svým rozsahem a konkretizací přibližovat územnímu rozhodnutí, tj. musela by jako jediné možné budoucí využití daného pozemku stanovit stavbu rodinného domu. Stejně tak z územně technických podmínek by toto určení území muselo samo o sobě vyplývat (tedy že pozemek nelze v dané lokalitě smysluplně využít k jiným účelům, než ke stavbě rodinného domu). Pokud tomu tak není, tj. reálných možností využití daného pozemku je více, nelze k možné stavbě rodinného domu přiblížit a situaci může zvrátit pouze sám soused tím, že požádá o územní rozhodnutí o umístění takové stavby. Opačný postup by byl neúnosný: stavební úřad by byl nucen brát v potaz všechny v úvahu připadající alternativy rozvoje daného území ve vlastnictví souseda,*

což by zřejmě vedlo k omezení stavebních záměrů stavebníka, a to na základě neurčité domněnky, že by v budoucnu stavebníková stavba mohla ohrozit některý možný způsob využití sousedního území“.

16. Žalobce v posuzované věci o vydání územního rozhodnutí na svůj rodinný dům nepožádal. Z územního plánu (konkrétně z hlavního výkresu) vyplývá, že pozemek žalobce je zařazen do plochy smíšené obytné SV, kdy dle územního plánu je přípustné využití těchto ploch na „činnosti a stavby související s bydlením, rodinnou rekreací v rámci stávajících objektů, a jejich provozem, Technické, rekreační a hospodářské zázemí (např. altány, zahradní kůlny, individuální garáže, bazény, apod.), související veřejná prostranství, zahrady užitkové i okrasné, dětská hřiště, související dopravní a technická infrastruktura a zařízení pro přímou obsluhu území (včetně parkování, individuální garáže, odstavné plochy apod.), oplocení, zeleň sídelní (ochranná, doprovodná, estetická, izolační apod.), malé doprovodné vodní plochy, cyklostezky, drobný mobiliář, sochy, pomníky, odpočinkové plochy apod.“. Z uvedeného tedy vyplývá, že na pozemku žalobce nemusí být postaven pouze rodinný dům. Taktéž z náhledu na stránkách nahlížení do katastru nemovitostí (nahlizenidokn.cuzk.cz) nevyplývá, že by pozemek žalobce musel být v budoucnu použit jen pro stavbu rodinného domu, přičemž v současné době je označen jako zahrada. Žalobce sice správnímu orgánu I. stupně předložil studii, ze které vyplývá, že případná novostavba rodinného domu bude mít rozměry 10 x 10 m, tj. bude zabírat celou šíři pozemku žalobce, avšak stále se jedná o podklad, na základě kterého není postaveno najisto, že žalobce bude skutečně takový záměr na svůj pozemek umísťovat. Námitky žalobce proti nezohlednění parametrů budoucí zástavby jsou tudíž neopodstatněné.
17. K rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2011, č. j. 10 A 138/2010-101, jehož závěrů se žalobce opakovaně dovolával, je třeba uvést, že se jednalo o skutkově odlišný případ dodatečného povolení nástavby a stavební úpravy již existující nemovitosti, přičemž bylo zkoumáno, zda lze nástavbu a stavební úpravy dodatečně povolit vzhledem k sousední již existující nemovitosti umístěné na společné hranici. Městský soud uvedl: „v daném případě však sklobetonová okna zástavbu pozemku žalobců znemožňují. Z projektové dokumentace vyplývá, že předmětná okna slouží jako jediný zdroj osvětlení v nově vzniklých místnostech v domě stavebníka. Jsou přitom umístěna ve stěně, které je přímo na hranici pozemku stavebníka. Pokud by tedy žalobci hodlali na své garáži např. zbudovat nástavbu (nebo namísto garáže zbudovat jinou, vyšší stavbu, např. dílnu), nemohli by tak učinit. Svoji stavbou, která by byla taktéž na hranici jejich pozemku, by totiž zcela zakryli nyní dodatečně povolená sklobetonová okna stavebníka, který by pak oprávněně proti takové stavbě žalobců namítal, že v jejím důsledku přijdou jeho místnosti o jediný zdroj přirozeného osvětlení. Příslušné ustanovení vyhlášky tedy zcela jednoznačně znamená, že u staveb umísťovaných na samé hranici stavebního pozemku nemůže být v takové stěně žádný stavební otvor, neboť zakrytí takového otvoru by bylo překážkou pro jakoukoli výstavbu na sousedním pozemku. Nevyžaduje se přitom, aby vlastník sousedního pozemku takový stavební záměr již výslovně projevil, např. aby podal žádost o vydání územního rozhodnutí nebo podobně. Postačuje, pokud takový stavební záměr je na příslušném pozemku alespoň teoreticky možný (tj. není např. zcela vyloučen územním plánem či jiným právním předpisem)“. Jednalo se tedy o specifický případ umístění oken jako jediného zdroje světla do nadstavěné místnosti nemovitosti, která je na hranici pozemku, což není s nyní posuzovaným případem srovnatelné.
18. S žalobcem lze souhlasit, že skutečnost, že na sousedním pozemku bude započato se stavbou dříve, nemůže zamezovat využití jeho pozemku. K tomu však v posuzovaném případě nedojde. Krajský soud považuje za zcela správný závěr správních orgánů, že § 25

odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stanoví povinnou sedmimetrovou vzdálenost dvou rodinných domů na posuzovaný případ nedopadá, neboť hypotéza této normy zní „*je-li mezi rodinnými domy volný prostor*“, přičemž pozemek žalobce není rodinným domem dosud zastavěn a stavba rodinného domu na tomto pozemku není stavebním úřadem v žádném typu řízení schválena.

19. Podmínky § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jak tvrdí žalovaný, byly dle krajského soudu v posuzovaném případě splněny. Podle tohoto ustanovení *umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku*. Byť lze polemizovat s tím, zda lze vzdálenost bezmála 5 m vůbec za „bezprostřední blízkost“ považovat, zabýval se žalovaný poctivě tím, za jakých podmínek bude žalobcův pozemek zastavitelný rodinným domem, přičemž dospěl k závěru, že takové zástavbě nic nebrání, neboť při jeho umístění 2 m od společné hranice pozemků parc. č. X a X bude dodržena dokonce i v § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyžadovaná sedmimetrová vzdálenost dvou rodinných domů, a dále s ohledem na popsany charakter zástavby označil za možné i umístění takového domu až na hranici pozemků v souladu s § 25 odst. 6 vyhlášky i přes existenci oken z obytných místností ve stěně schvalovaného domu. Ke znemožnění zástavby na sousedním žalobcově pozemku tedy rozhodně nedojde.
20. V rozsudku ze dne 6. 3. 2020, č. j. 4 As 391/2019-32, jehož se žalobce dovolává, Nejvyšší správní soud při řešení otázky existence nárožní proluky uvedl: „*Nejvyšší správní soud tak má za to, že v posuzované věci je na místě aplikovat pro posuzovanou stavbu výjimku uvedenou v § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. z důvodu charakteru zástavby v místě. O správnosti tohoto závěru je Nejvyšší správní soud kromě výše uvedených důvodů přesvědčen také proto, že šířka pozemku, který má být zastaven, činí přibližně 11 m, proto možnost umístění stavby na tomto pozemku je omezená a zastavění tohoto pozemku (a tím uzavření řady domů nárožní stavbou) by jinak nebylo možné*“. Z tohoto závěru však nelze dovodit, že by pozemek o šířce nedosahující ani rozměru 11 m bylo možné považovat za nezastavitelný. Krajský soud naopak odkazuje na již citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57, jenž se týkal skutkově obdobné věci jako je souzený případ, a přesto Nejvyšší správní soud dovodil, že stěžovatelku skutečnost, že má její pozemek šířku jen 8 m, neopravňuje k tomu, aby zasahovala do umístění stavby na sousedním pozemku.
21. Jelikož na pozemku žalobce žádná stavba nestojí a není na něm ani pravomocně umístěna, mýlí se žalobce v tom, že ve věci mělo proběhnout řízení o povolení výjimky z požadavků na odstupové vzdálenosti při umísťování stavebního záměru. K nutnosti zahájit takové řízení by došlo pouze tehdy, pokud by na pozemku žalobce již stavba stála a stavebník by stavebním záměrem nedodržel požadované odstupové vzdálenosti.

Místní šetření

22. S námitkou, že ve věci nebylo nařízeno ústní jednání spojené s místním šetřením, ačkoli tomu tak být dle žalobce mělo, se vypořádal již stavební úřad na str. 7 jeho rozhodnutí a následně žalovaný na str. 5 až 6 napadeného rozhodnutí. Z § 94m odst. 3 stavebního zákona vyplývá, že *od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto. Ustanovení § 113 odst. 1*

a 2 se použije obdobně. Je tedy na uvážení správního orgánu, zda místní šetření provede, či nikoliv, pokud se však rozhodne od něj upustit, měl by přezkoumatelným způsobem zdůvodnit, jakým způsobem byly naplněny podmínky požadované výše uvedeným ustanovením pro tento postup, obzvláště pokud se konání místního šetření některý z účastníků řízení domáhá. To v posuzované věci splněno bylo a lze plně odkázat na výše zmíněné vypořádání této námitky správními orgány, aniž by bylo třeba jejich argumenty reprodukovat. Žalobce ostatně v žalobě netvrdí, jakou správním orgánům neznámou informaci by ohledání místa stavby poskytlo. Nelze tedy tvrdit, že v důsledku neprovedení místního šetření nebyl dostatečně zjištěn skutkový stav. Žalobní bod e) je tudíž neopodstatněný.

Garáž

23. K veškeré argumentaci žalobce, týkající se umístění garáže při hranici s pozemkem parc. č. X, lze odkázat na již jednou vyslovené závěry ve vztahu k žalobnímu bodu a). Namítá-li žalobce, že garáž není vestavěnou garáží, což je v rozporu s územní studií, není krajskému soudu zřejmé, jak by tyto případné vady mohly zasáhnout do jeho veřejných subjektivních práv, když tato garáž není umístěna na hranici jeho, nýbrž protilehlého pozemku vzhledem ke schvalované stavbě. Naznačuje-li žalobce, že v případě (dle jeho názoru řádného) umístění garáže do dvora domu stavebníka, by nebylo nutné umisťovat záměr tak blízko vlastnické hranici s jeho pozemkem parc. č. X, jedná se o spekulaci. Krajskému soudu nepřisluší domýšlet, zda a jakým způsobem by stavebník změnil či nezměnil situování svého rodinného domu v rámci pozemku, pokud by mu stavební úřad umístění garáže na hranici s pozemkem parc. č. X zakázal. Žalobní bod f) je tudíž zcela lichý.

Judikatura

24. Na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 1 As 25/2007-70, odkázal stavební úřad na str. 7 svého rozhodnutí k podpoře závěru, že posuzování odstupových vzdáleností dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se vztahuje na rodinné domy, které mezi sebou vytvářejí volný prostor, a nikoli na rodinný dům a volný pozemek. O nepřiléhavý judikturní odkaz se nejedná, neboť ve věci řešené v uvedeném rozsudku šlo rovněž o případ, kdy vlastník nezastavěného pozemku brojil proti umístění stavby na vedlejším pozemku, přičemž jeho námitky vůči odstupovým vzdálenostem (tehdy upraveným vyhláškou č. 137/1998 Sb.) nebyly shledány důvodnými, byť klíčovou otázkou, řešenou Nejvyšším správním soudem v tomto rozsudku, bylo uplatnění koncentrační zásady ve stavebním řízení a její nesprávné uchopení krajským soudem, který tak nedůvodně zrušil žalobou napadené rozhodnutí. Není tedy pravdou, že by toto rozhodnutí „hovořilo ve prospěch žalobce“, jak v žalobě tvrdí. Nežádoucí stav, před nímž Nejvyšší správní soud v závěru rozsudku v obecné rovině varoval, a to stav, kdy jeden z více potencionálních stavebníků svou stavbou diktuje podmínky ostatním jen proto, že se stavbou započal jako první, v posuzovaném případě nenastal.
25. Z rozsudků Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016-28, č. j. 2 As 168/2016-28 a ze dne 15. 8. 2017, č. j. 2 As 155/2017-65, žalovaný na str. 6 a 7 napadeného rozhodnutí citoval pasáže týkající se ovlivnění pohody bydlení vlastníka nemovitosti situováním oken z obytných místností v nemovitosti umístěvané na sousedním pozemku. Krajský soud k tomuto uvádí, že žalovaný tuto argumentaci učinil nad rámec nutného, neboť žalobce v podaném odvolání vůbec neformuloval obavy z pohledových imisí z umístěvané stavby na svůj pozemek. Žalovaný přidal tyto judikturní odkazy ke své úvaze o tom, proč i přes

existenci oken z obytných místností v protilehlé stěně schvalovaného domu bude možné v souladu s § 25 odst. 2 a 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. umístit budoucí rodinný dům žalobce až na hranici pozemků.

26. Žalobce pak v žalobě poněkud mimoběžně s argumentací žalovaného poukazuje na jinou pasáž jednoho z uvedených rozsudků, avšak současně netvrdí, že by správní orgány postupovaly v rozporu s názorem uvedeným v jím citované pasáži. Stavební úřad i žalovaný postupovali zcela v souladu s názorem vysloveným Nejvyšším správním soudem, zabývali se využitelností žalobcova pozemku pro zástavbu rodinným domem a dospěli k přesvědčivému závěru, že povolovaný záměr stavebníka budoucí potenciální zástavbu pozemku parc. č. X nebrání. Správní orgány obou stupňů nepoužily ke své argumentaci nepřiléhavou judikaturu ani použitou judikaturu nevyložily proti jejímu smyslu, jak žalobce tvrdí, toliko žalovaný užil judikaturní odkazy nadbytečně, když se vypořádával s nevznesenou námitkou, což však nemůže zákonnost napadeného rozhodnutí negativně ovlivnit. Žalobní bod g) je tudíž také neopodstatněný.

E) Závěr a náklady řízení

27. Jelikož soud neshledal žalobní body důvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
28. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť procesně úspěšnému žalovanému dle obsahu spisu v řízení žádné náklady přesahující rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly.
29. O náhradě nákladů řízení osob na řízení zúčastněných rozhodl soud dle § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něž má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů jen v souvislosti s plněním povinností uložených soudem. Soud však těmto osobám v řízení žádné povinnosti neukládal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Olomouc 24. srpna 2021

Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu

