



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Viktora Kučery a soudců JUDr. Lenky Matyášové a JUDr. Jakuba Camrdy v právní věci žalobce: **V. P.**, zast. JUDr. Ivou Repa Kremplovou, advokátkou se sídlem Okružní 433/1, Brno, proti žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, **za účasti osob zúčastněných na řízení**: I) A. A., II) Anna Aláčová s.r.o., se sídlem Hněvotín 593, obě zast. JUDr. Karlem Vítkem, advokátem se sídlem Dobrovského 1157/25, Olomouc, III) CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Praha, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 24. 11. 2020, č. j. 65 A 94/2019 - 57,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- III. Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Kasační stížností žalobce (dále jen „stěžovatel“) brojí proti v záhlaví označenému rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci (dále jen „krajský soud“), kterým byla zamítnuta jeho žaloba proti rozhodnutí žalovaného ze dne 3. 10. 2019, č. j. KUOK 97649/2019, ve věci společného rozhodnutí o umístění a povolení stavby.

[2] Tímto rozhodnutím žalovaný v části změnil (co do doplnění výrokové části o označení některých účastníků řízení) a ve zbytku potvrdil rozhodnutí Obecního úřadu Lutín (dále jen „stavební úřad“) ze dne 29. 5. 2019, č. j. OU/1684/19, kterým stavební úřad ve společném řízení umístil a současně povolil záměr stavby „*Rodinný dům včetně*

zastřešeného parkovacího stání na pozemku parc. č. XA, přípojky vody na pozemcích parc. č. XA a XB, splaškové kanalizační přípojky na pozemcích parc. č. XA a XB, retenční nádrže a zasakovacího tunelu na pozemku parc. č. XA, uličního oplocení na pozemku parc. č. XA a zpevněných ploch včetně sjezdu na pozemcích parc. č. XA a XB, vše v k. ú. H.“. Pozemek p. č. XA [který je ve vlastnictví osoby zúčastněné na řízení I), přičemž stavitelkou je osoba zúčastněná na řízení II)], na který byla stavba umístěna, sousedí na jedné straně s pozemkem p. č. st. XC, kde stojí stavba rodinného domu na hranici těchto pozemků, a na protilehlé straně s pozemkem p. č. XD (ve vlastnictví stěžovatele), kde žádná stavba doposud nebyla umístěna. Podle rozhodnutí správních orgánů je stavba umístěna na hranici pozemku p. č. XA a pozemku p. č. XD, od stavby na pozemku p. č. st. XC je umístěna ve vzdálenosti 4,26 až 4,34 m.

II. Řízení před krajským soudem

[3] Stěžovatel proti rozhodnutí žalovaného brojil žalobou u krajského soudu, který ji však jako nedůvodnou zamítl podle § 78 odst. 7 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Namítal, že správní orgány nedostatečně zjistily skutkový stav co do historického charakteru zástavby, neboť v souladu s ním by měla být stavba umístěna na opačnou stranu pozemku na hranici s pozemkem p. č. XC (a nikoli s pozemkem p. č. XD); aktuální zástavba je navíc charakteristická spíše domy stojícími uprostřed pozemků. Správní orgány též pochybily tím, že nevedly řízení o výjimce z odstupových vzdáleností podle § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 4. 10. 2021 (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“), ačkoliv v rozporu s § 25 odst. 2 této vyhlášky nebyl dodržen odstup 2 m stavby od pozemku stěžovatele.

[4] Krajský soud konstatoval, že přístup správních orgánů odpovídá stísněným podmínkám v místě umístění stavby – pozemek stavitelky je široký 13,5 m a pozemek stěžovatele je široký 11 m. Zdůraznil, že pozemek, na němž byla stavba umístěna, sousedí se stěžovatelovým (nezastavěným) pozemkem a pozemkem p. č. st. XC, kde však již stojí stavba rodinného domu (bývalá stodola) od jedné hranice pozemku k hranici protilehlé; stěžovatelův pozemek dále na opačné straně sousedí s pozemkem p. č. XE, kde stojí stavba rodinného domu pouze 1 m od hranice pozemku stěžovatele. Za takové situace by tedy dodržení minimálních odstupových vzdáleností (4 m podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území) mezi všemi stavbami znamenalo, že by bylo možno pozemek stěžovatele a stavitelky stavebně využít jen velmi obtížně. Pozemky lze v daných okolnostech rozumně využít tak, že bude stavba stavitelky stát na hranici pozemků, a bude-li stěžovatel v budoucnu na svém pozemku stavět rodinný dům, na její stavbu naváže. Podle krajského soudu tedy správní orgány shromáždily veškeré potřebné informace k vydání rozhodnutí a jejich řešení považoval za výhodné i pro samotného stěžovatele.

[5] Udělení výjimky podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území pro nedodržení minimálních odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 2 této vyhlášky nebylo třeba, neboť posledně citované ustanovení se nepoužije, pokud na pozemku sousedícím s pozemkem, na nějž se umísťuje stavba rodinného domu, žádný rodinný dům nestojí; to vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As

pokračování

35/2007 - 57, který krajský soud považoval za použitelný navzdory tomu, že byl vydán podle dřívější, již neúčinné úpravy, neboť v podstatných rysech zůstala právní úprava shodná (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2020, č. j. 1 As 227/2020 - 45). Správní orgány tak nepochybily, pokud umístily a povolily stavbu na hranici pozemku stěžovatele, aniž by vedly řízení o výjimce podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

III. Kasační stížnost, vyjádření žalovaného a osob zúčastněných na řízení I) a II)

[6] Stěžovatel rozsudek krajského soudu napadl kasační stížností, v níž navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení. Upozornil, že se žalovaný ve svém rozhodnutí odvolával na historický charakter zástavby, který se vyznačuje mj. umísťováním staveb při společné hranici pozemků. S tímto tvrzením stěžovatel souhlasil, nicméně žalovaný podle něj přehlédł, že pokud jsou stavby v obci umístěny na hranici pozemku, jsou v drtivé většině na levé straně pozemku při pohledu do ulice. Stavba stavitelky tedy měla být umístěna na druhou stranu jejího pozemku, kde sousedí s pozemkem p. č. st. XC. Navíc je celkový ráz dané lokality v současné době výrazně odlišný od její historické podoby. Většina nově prováděných staveb již je umísťována za zachování odstupových vzdáleností, tedy nikoliv na hranice pozemků, a v posuzované věci tak není důvod k trvání na zachování historického charakteru zástavby. Z uvedeného je dle stěžovatele patrné, že správní orgány rezignovaly na svou povinnost zjistit stav věci, o němž není důvodných pochybností, a krajský soud pochybil, pokud jejich rozhodnutí přesto aproboval. Stěžovatel též nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že se řešení zvolené správními orgány jeví jako výhodné pro oba pozemky. Stavba měla být umístěna tak, aby nebylo nutno činit výjimku z odstupových vzdáleností (ta rovněž vzhledem k chybnému postupu správních orgánů nebyla udělena v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území).

[7] Stěžovatel dále nesouhlasil s názorem krajského soudu, že v daném případě bylo bezpředmětné udělovat výjimku z odstupových vzdáleností vzhledem k dosavadní neexistenci stavby na jeho pozemku. Účelem dodržování odstupových vzdáleností staveb od pozemku je nejen ochrana stávajícího stavu, ale taktéž ochrana stavu budoucího. Skutečnost, že stěžovatel dosud neprovedl na svém pozemku stavbu, nemůže být důvodem pro svévolný zásah do jeho vlastnického práva. Na tom nemůže ničeho změnit ani krajským soudem citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007 - 57, neboť vychází z dřívější právní úpravy, tedy z vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška č. 137/1998 Sb.“), a ze zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Oba tyto předpisy byly zrušeny před více než deseti lety a koncepce, ze které vychází současná právní úprava, se zásadním způsobem liší. Ani za hypotetického použití závěrů citovaného rozsudku by nebylo možno dospět k závěru o zákonnosti rozhodnutí správních orgánů. Podmínky pro nedodržení odstupových vzdáleností staveb (a budoucích staveb) představují výjimky z pravidla a je třeba použít tu výjimku, která do stěžovatelových práv zasáhne nejnížší intenzitou. Podle stěžovatele bylo možné, aby byla posuzovaná stavba umístěna doprostřed pozemku stavitelky tak, aby byly zachovány odstupy 2 m od sousedních pozemků. Krajský soud tak upřednostnil na stěžovatelův úkor práva stavitelky a zcela rezignoval na princip minimalizace zásahů do subjektivních práv, neboť ignoroval, že bylo možno stavbu postavit v totožné kvalitě, totožných proporcích a rozměrech, aniž by tím stavitelka nad

nutnou míru zasáhla do stěžovatelových práv. Takový postup je v rozporu s § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“).

[8] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti navrhl, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl. Zdůraznil historický kontext umísťování některých staveb na hranici pozemků a připustil, že převládajícím typem nové zástavby jsou rodinné domy umístěné za respektování vzájemných rozestupů podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Ovšem vzhledem ke stísněným podmínkám konkrétních pozemků se jiné rozumné řešení nenabízelo. Rovněž navzdory převážné části zástavby zde je i několik staveb rodinných domů, které jsou v řadové zástavbě či jsou postaveny jako dvojdomy. Zvolené řešení tedy bylo v souladu s charakterem zástavby v dané lokalitě a taktéž výhodné pro pozemek stavitelky i stěžovatele. Žalovaný se též ztotožnil s názorem krajského soudu, že závěry výše citovaného rozsudku č. j. 1 As 35/2007 - 57 jsou stále použitelné i s ohledem na právní úpravu rozhodnou pro posuzovanou věc.

[9] Osoby zúčastněné na řízení I) a II) ve vyjádření ke kasační stížnosti navrhl, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl. Předně se ztotožnily s vyjádřením žalovaného a dále upozornily, že stěžovatel v podstatě jen opakuje žalobní námitky bez relevantní reakce na argumentaci krajského soudu. Tvrzení stěžovatele, že historický charakter zástavby bude zachován pouze v případě umístění stavby na společné hranici pozemku stavitelky a pozemku p. č. st. XC, považují osoby zúčastněné na řízení za vyvrácené. Stejně tak je nepřipadná námitka, že mělo proběhnout řízení o výjimce z odstupových vzdáleností. Toto stěžovatelovo tvrzení je totiž v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

[10] Osoba zúčastněná na řízení III) se ke kasační stížnosti nevyjádřila.

IV. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[11] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost byla podána včas, směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je podání kasační stížnosti přípustné, a stěžovatel je řádně zastoupen v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. Poté přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů, ověřil při tom, zda netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti, a dospěl k následujícímu závěru.

[12] Kasační stížnost není důvodná.

[13] Úvodem Nejvyšší správní soud konstatuje, že mu stěžovatel předkládá k posouzení tyto otázky: (i) zda s ohledem na charakter zástavby bylo možno (resp. nutno) umístit stavbu na hranici jeho pozemku; (ii) zda tak mohla být stavba umístěna i bez udělení výjimky podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.

[14] Stěžovatele je třeba upozornit, že předmětem přezkumu v řízení o kasační stížnosti je soudní rozhodnutí (§ 102 s. ř. s.), nikoliv rozhodnutí správního orgánu; kasační stížnost by tedy měla polemizovat se závěry vyjádřenými v napadeném rozsudku. Stěžovatelova kasační stížnost je však takřka totožná s žalobou a pouze minimálně polemizuje se závěry krajského soudu; k ilustraci podobnosti kasační stížnosti a žaloby lze například uvést, že stěžovatel vyčítá krajskému soudu porušení ustanovení správního řádu, který se však

pokračování

použije pouze na činnost správních orgánů (žalovaného), nikoliv správních soudů. Samotné těžiště věcné argumentace stěžovatele spočívá na výhradách vůči rozhodnutí žalovaného, potažmo stavebního úřadu – zdejší soud proto stěžovatele upozorňuje, že takto koncipovaná kasační stížnost může být za určitých okolností shledána za hranicí projednatelnosti, a v důsledku toho může být odmítnuta (srov. např. usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 6. 2020, č. j. 10 As 181/2019 - 63, č. 4051/2020 Sb. NSS). Vzhledem k tomu, že obsah kasační stížnosti do značné míry předurčuje podrobnost přezkumu soudního rozhodnutí, Nejvyššímu správnímu soudu nezbyvá než v podstatě zopakovat již vyřčené závěry krajského soudu, neboť se s jeho názorem na řešenou věc v zásadě ztotožnil.

[15] Ad (i). Podle § 23 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území se stavby „umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.“ Ze stěžovatelovy procesní aktivity v řízení před správními orgány vyplynul jeho záměr postavit rodinný dům na pozemku p. č. XD a správní orgány tedy posuzovaly, zda bude možnost realizace takové stavby zachována, pokud bude rodinný dům stěžovatelky umístěn na hranici pozemků. Podle § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území platí: „S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.“ Při posuzování možnosti umístit stavby rodinných domů na samou hranici pozemků se tedy správní orgány prvně zabývaly otázkou, zda takový postup odpovídá charakteru zástavby.

[16] Jak popisují správní orgány ve svých rozhodnutích, na obdobných pozemcích jako ve vlastnictví stěžovatele či stavitelky jsou v obci H. nejrůzněji umístěny stavby rodinných domů na hranicích pozemků, neboť se jedná o přestavěné stodoly (což je ostatně případ stavby na pozemku p. č. XC), které byly umísťovány v zadních částech zahrad původních zemědělských usedlostí na hranicích pozemků. Tuto skutečnost stěžovatel nespornuje. Uvádí však, že v duchu historického charakteru zástavby by měla být v daném případě stavba umístěna na opačné hranici pozemku p. č. XE. Nejvyšší správní soud konstatuje, že z nastíněného historického kontextu vyplývá, že některé stavby rodinných domů jsou na hranicích pozemků v důsledku přestavby původních stodol; v reakci na tuto skutečnost jsou i některé pozdější stavby umístěny k hranicím pozemků (jako tomu ostatně je do jisté míry i v projednávaném případě). Z obsahu správního spisu nevyplývá, že by současnému charakteru místní zástavby bylo imanentní umísťování staveb vždy na levou hranici pozemku. Stěžovatel toto své obecné tvrzení ostatně ani ničím nedokládá. Naopak, ze správního spisu i veřejně dostupného katastru nemovitostí vyplývá, že jsou v zástavbě přítomny jak rodinné domy stojící samostatně nikoliv na hranici pozemku, tak i domy pokrývající celou šíři pozemku, dále pak též dvojdomy či řadové domy. Lze tedy uzavřít, že co se týče přilehlé zástavby, posuzovaná stavba s jejím charakterem není v rozporu svým umístěním na hranici pozemků stavitelky a stěžovatele a nebyla by v rozporu s jejím charakterem ani případná navazující stavba stěžovatele.

[17] Nejvyšší správní soud se ztotožňuje s krajským soudem rovněž v názoru, že správními orgány zvolené řešení je výhodné jak pro posuzovanou stavbu, tak pro budoucí využití pozemku stěžovatele. S tímto závěrem ostatně stěžovatel vyslovil jen obecný nesouhlas, aniž by uvedl, proč je pro něj takové řešení nevýhodné. Nejvyšší správní soud připomíná, že se jedná o poměrně úzké pozemky: pozemek stavitelky (p. č. XE) je široký pouze 13,5 m a na druhé straně sousedí s pozemkem p. č. st. XC, na němž stojí stavba rodinného domu zasahující až k hranici pozemku, a pozemek stěžovatele (p. č. XD) je široký toliko 11 m a na druhé straně sousedí s pozemkem p. č. XE, na kterém stojí stavba rodinného domu ve vzdálenosti 1 m od hranice s pozemkem stěžovatele. Pokud by správní orgány lpěly na dodržení minimální čtyřmetrové vzdálenosti mezi všemi stavbami a dvoumetrové vzdálenosti od hranic pozemků, stěžovatelova potenciální stavba rodinného domu by mohla být maximálně 6 metrů široká, neboť by od pozemku stavitelky musela být vzdálená 2 m a od pozemku p. č. XE vzdálená 3 m. Při umístění nyní posuzované stavby na hranici pozemku stěžovatele zůstane stěžovateli za použití § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území zachována možnost umístit v budoucnu svoji stavbu na stejnou hranici a při zachování čtyřmetrového odstupu od stavby na pozemku p. č. XE bude moci být jeho stavba široká 8 metrů. Je třeba též podotknout, že možnost stěžovatele „přistavět“ svou stavbu ke štítové zdi posuzované stavby správní orgány ve svých rozhodnutích výslovně předvídají.

[18] Lze tedy uzavřít, že umístění posuzované stavby na hranici pozemků stavitelky a stěžovatele (ani případné navázání stavbou rodinného domu stěžovatele) není v rozporu s charakterem zástavby – toto řešení nijak nevybočuje ze stavebních řešení blízkých staveb a rovněž s přihlédnutím k prostorové stísněnosti pozemku posuzované stavby a pozemku stěžovatele je jistě rozumné a přijatelné.

[19] Ad (ii). Stěžovatel namítá, že nebyly dodrženy minimální odstupové vzdálenosti rodinného domu od sousedního pozemku podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, aniž by proběhlo řízení o výjimce podle § 26 této vyhlášky.

[20] Podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území platí: *„Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností [...]“*

[21] K aplikaci obsahově obdobného dříve účinného § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb. v situaci, kdy byla umísťována stavba v blízkosti doposud nezastavěného pozemku, se Nejvyšší správní soud vyjádřil ve výše citovaném rozsudku č. j. 1 As 35/2007 - 57, v němž uvedl, že *„jakkoliv je stavební úřad povinen podle § 4 odst. 1 vyhlášky při umísťování staveb respektovat předpokládaný rozvoj území a podle § 37 odst. 2 stavebního zákona posoudit žádost stavebníka podle územně plánovací dokumentace, není povinen zohledňovat nepodložené úmysly sousedů stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví. Některé novější názory právní teorie nicméně zastávají stanovisko, že postačí, je-li konkrétní sousední pozemek pro stavbu rodinného domu určen územně plánovací dokumentací, nebo vyplývá-li to jednoznačně z konkrétních územně technických podmínek (srov. Doležal, J., Mareček, J., Vobořil, O.: Stavební zákon v teorii a praxi. Linde Praha a. s., 2003, s. 454). K tomu lze poznamenat, že aby*

pokračování

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.“ Nejvyšší správní soud též dodal, že umístěním stavby blízko k hranici pozemku není znemožněno umístění stavby i na sousední pozemek – na tomto pozemku může být v budoucnu stavba umístěna za použití výjimečných ustanovení. Citovaný právní názor zdejší soud potvrdil např. v rozsudku ze dne 29. 7. 2009, č. j. 1 As 37/2009 - 93, v němž zdůraznil, že v případě absence stavby na sousedním pozemku nejsou správní orgány vázány odstupovými vzdálenostmi podle § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb., a to ani minimální vzdáleností 2 m od sousedního pozemku.

[22] Ačkoliv právní úprava, z níž vycházely výše citované rozsudky, již není účinná, uvedené závěry jsou plně použitelné i při právní úpravě rozhodné pro posuzovanou věc, neboť znění relevantních ustanovení je významově totožné (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2020, č. j. 1 As 227/2020 - 43, bod [29]). Ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, který stanoví minimální odstupové vzdálenosti v případech, kdy je mezi rodinnými domy volný prostor, se tedy použije pouze v případě, kdy vedle pozemku, na němž je umístována stavba, leží pozemek s již realizovanou stavbou rodinného domu, běží-li ve vztahu k tomuto pozemku alespoň řízení o umístění stavby nebo z územně plánovací dokumentace či územně technických podmínek zcela jednoznačně a nezvratně vyplývá, že bude na sousedním pozemku postaven rodinný dům.

[23] Stěžovateli tedy nelze přisvědčit, že § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území slouží i k ochraně budoucích eventuálních staveb. K tomuto účelu slouží výše citovaný § 23 odst. 2 této vyhlášky. Jak však již bylo uvedeno shora, správní orgány se možnostmi stavebního využití stěžovatelova pozemku detailně zabývaly, a je tak nepochybné, že i stěžovatelův pozemek bude možno zastavět, a to i stavbou rodinného domu. Ačkoliv nejspíše nebude v jeho moci při stavbě zachovat odstupové vzdálenosti podle § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, bude moci stavbu realizovat za použití § 25 odst. 6 této vyhlášky či po řízení o výjimce podle § 26 téže vyhlášky.

[24] Správní orgány, ačkoliv vážily též možnosti stěžovatele co do stavby rodinného domu na jeho pozemku, vyšly z předpokladu, že pozemek stěžovatele lze považovat za prázdný v intencích výše citovaného rozsudku č. j. 1 As 35/2007 - 57. Stěžovatel naplnění tohoto předpokladu v kasační stížnosti nijak nezpochybňuje, a Nejvyšší správní soud proto pouze konstatuje, že správní orgány odstupovými vzdálenostmi podle § 25 odst. 2

vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území s ohledem na posledně citovaný rozsudek nebyly vázány, a řízení o výjimce z těchto vzdáleností tak ani nepřicházelo v úvahu.

[25] Stěžovatel dále argumentoval, že správní orgány měly umístit posuzovanou stavbu tak, aby nemusela být udělena výjimka, a též jim vytkl, že nedostatečně vážily možnost minimalizace zásahů do jeho práv, neboť bylo možno umístit stavbu do středu širšího pozemku při zachování jejích rozměrů. Stěžovatele je však třeba upozornit, že si tyto argumenty vzájemně odporují – posuzovaná stavba je umístěna 4,26 až 4,34 m od stavby na pozemku p. č. st. XC, a je tak evidentní, že při jejím umístění na střed pozemku za současného zachování jejích rozměrů by nemohl odstup činit 4 m od již existující stavby, a takový postup by naopak musel vést k řízení o výjimce podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území; naopak je logické, že byla stavba umístěna na hranici s pozemkem bez rodinného domu, kde nebylo třeba vést řízení o výjimce. Vzhledem k tomu, že se správní orgány zevrubně zabývaly zastavitelností pozemku stěžovatele a že stěžovatel na jejich argumentační snahu a snahu krajského soudu odpovídá v zásadě jen strohým konstatováním, že nesouhlasí, že je pro něj zvolené řešení výhodné, nezbyváá zdejšímu soudu než konstatovat, že možnosti minimalizace zásahu do stěžovatelových práv správní orgány zvažily dostatečně.

V. Závěr a náklady řízení

[26] S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud uzavírá, že neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl (výrok I.)

[27] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nebyl úspěšný, a nemá tedy právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, jemuž by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, Nejvyšší správní soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože mu podle obsahu spisu v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly (výrok II.).

[28] Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil (§ 60 odst. 5 věty první s. ř. s.). Nejvyšší správní soud však v dané věci osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, a proto rozhodl tak, že nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (výrok III.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.)

V Brně dne 10. února 2022

JUDr. Viktor Kučera
předseda senátu

pokračování

5 As 32/2021 - 45