



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., a JUDr. Bc. Kryštofa Horna ve věci

žalobkyně: **Ing. J. F.**
bytem X

zastoupena advokátkou Mgr. Ivetou Moroz
sídlem Balbínova 22, Praha 2

proti

žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
se sídlem Zborovská 11, Praha 5

za účasti osoby zúčastněné na řízení:

Domov pro seniory Dobřichovice, příspěvková organizace
sídlem Brunšov 365, Všenory

zastoupena advokátem JUDr. Markem Pavlovským, Ph.D.
sídlem Plzeňská 232/4, Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 7. 6. 2018, č. j. 073038/2018/KUSK,

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:

I. Vymezení věci

1. Žalobkyně se žalobou 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 její odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Dobřichovice, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“) ze dne 7. 2. 2018, č. j. 789/2017/SU/12 (dále též „prvostupňové rozhodnutí“).
2. Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad k žádosti osoby zúčastněné na řízení (dále jen „stavebník“) umístil a povolil přístavbu a stavební úpravy domu č. p. X (X) - Domova pro seniory Dobřichovice (stavby občanského vybavení), oplocení, altánu, vstupu a opěrné stěny, dále zahradní úpravy, plynovou přípojku, přípojku CETIN a odlučovač tuků na pozemcích parc. č. Xa, Xb, Xc, Xd a Xe v k. ú. V. a na pozemku parc. č. Xe v k. ú. D. (dále jen „stavba“ či „přístavba“; v tomto k. ú. se nachází všechny pozemky zmiňované dále v textu odůvodnění).
3. V rámci podmínek pro umístění přístavby konstatoval, že minimální vzdálenost od společné hranice s pozemkem parc. č. Xg (tj. pozemkem žalobkyně) bude 3,5 m a vzdálenost od rodinného domu umístěného na témže pozemku bude 15,5 m. Podle výroku stavebního povolení bude směrem k pozemku parc. č. Xg umístěna opěrná stěna o délce 15,9 m vysoká do úrovně terénu sousedního pozemku, tj. 3,4 m v nejnižším místě a 5,6 m v nejvyšším místě. Na východní straně (tj. směrem k pozemku parc. č. Xg) bude oplocení z ocelových profilů na betonové podezdívce výšky 2 m (z toho 0,2 m podezdívka).
4. Mezi podmínkami pro provedení stavby stanovenými ve výroku rozhodnutí je dále mimo jiné uvedeno, že „[z] důvodu odclonění výhledu z obytné terasy přístavby (SO 02) na pozemek parc. č. Xg bude na terase umístěna ‚paravánová zeleň‘. Jedná se o stálezelené rostliny osazené v průběžném truhlíku podél zábradlí na východní straně terasy, které celoročně zabrání výhledu na sousední pozemek. Výška truhlíku bude min. 0,6 m, výška rostlin při zakoupení 1-1,5 m. Celková výška ‚paravánové zeleně‘ (včetně truhlíku) bude 2 m od podlahy terasy. Navrhované stálezelené rostliny – *Buxus sempervirens* (zimostřáz), *Pinus sylvestris*, *Watereri* (borovice lesní – keřovitá), *Pinus mugo* (borovice kleč), *Viburnum x pragensis* (kalina pražská) – budou doplněny kombinací opadavých keřů (*Amelanchier* – muchovník, *Buddleia davidii* – komule Davidova, *Hibiscus syriacus* – ibišek, *Caryopteris clandonensis* – ořechokřídlec), travin a trvalek, jež zajistí požadovanou clonu.“
5. V odůvodnění stavební úřad připomněl, že projekt byl několikrát přepracován s ohledem na požadavky dotčených orgánů. Současná (čtvrtá) varianta projektové dokumentace je kompromisním řešením mezi požadavky investora na zvýšení komfortu bydlení a zvětšení kapacity domova pro seniory a požadavky orgánů veřejné správy na odstup od lesa a na dodržení regulativů daných územním plánem. Podle stavebního úřadu odpovídá dotčená přístavba využití plochy stanovenému v platném územním plánu (nekomerční občanská vybavenost). Stávající objekt domova pro seniory je od paty 1.PP vysoký 21,96 m a kromě 1.PP obsahuje 4 NP + podkrovní. Rodinný dům na východní straně (pozn. soudu: rodinný dům žalobkyně) je vysoký od paty 1.PP cca 11 m (převyšuje navrženou obytnou terasu o cca 4 m, tj. celé jedno podlaží a zastřešení), věžička a její převýšení je cca 13-14 m (tj. převyšuje navrženou terasu o 6-7 m). Navržená přístavba obsahuje jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží (označení jednotlivých podlaží v přístavbě odpovídá

označení podlaží ve stávající stavbě) a nepřevyšuje okolní zástavbu, splňuje tak požadavek územního plánu.

6. Od průměrné úrovně terénu je celková výška objektu 7,23 m, od přilehlých terénů je max. výška 10,87 m a min. výška 3,43 m. Podmínka maximální výšky pro přístavbu je splněna. Záměr přístavby svou velikostí i charakterem odpovídá charakteru zástavby v širším okolí stavby, kde se nachází převážně zástavba rodinnými domy, která je doplněna stavbami pro občanské vybavení a sport. Rovné střechy se vyskytují zejména u staveb občanské vybavenosti, garáží (většinou volně stojících) i u některých rodinných domů.
7. Záměr má také přiměřený hmotový rozsah – nepřevyšuje okolní stavby (nejbližší sousední objekt má hřeben 4 m nad úrovní atiky), přístavba je přirozeně zakomponovaná a účelně využívá terénní nerovnosti příkrého spádu pozemku.
8. Požadavek územního plánu, podle kterého má být zastřešení nástavby a přístavby včetně stávajícího domu „šikmé o minimálním sklonu 30° z pálených, případně betonových tašek“, odpovídá svou podrobností regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, a nemůže být součástí územního plánu. V souladu s čl. 11 odst. 4 přechodných ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. nelze takový požadavek použít.
9. K námitce žalobkyně týkající se ochrany proti budoucím imisím, zejm. námitce ztráty soukromí způsobené pohledovými imisemi, stavební úřad odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu (dále též „NS“) ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99, podle kterého za imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížet do okna v sousední budově. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Pocit obtěžování lze snížit umístěním záclon či žaluzií. K odclonění výhledu z oken pobytových místností v 1. NP přístavby parc. č. Xg stavební úřad doplnil, že stavebník je ochoten vysadit na sousedním pozemku parc. č. Xg podél společné hranice vzrostlé stromy o výšce 6 m podle výběru žalobkyně. K odclonění výhledu z obytné terasy stavby na pozemek parc. č. Xg dojde podle doplněné projektové dokumentace pomocí „paravánové zeleně“, tedy stálezelených rostlin osazených v průběžném truhlíku podél zábradlí na východní straně terasy, které celoročně zabrání výhledu na sousední pozemek. Ohledně výšky truhlíků a výšky a druhů rostlin stavební úřad zopakoval údaje uvedené ve výroku rozhodnutí (viz výše bod 4).
10. K námitce žalobkyně týkající se možného snížení tržní ceny jejích nemovitostí stavební úřad odkázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) ze dne 9. 5. 2011, č. j. 1 As 56/2011-133, a ze dne 18. 2. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, s tím, že námitku snížení tržní ceny je namístě posuzovat pouze z pozice nástrojů zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2017 (viz čl. II bod 10 zákona č. 225/2017 Sb.; dále jen „stavební zákon“), např. co do souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy, přičemž žalobkyně měla svá práva střežit včas, tj. již v době pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje za přijatelnou.
11. Námitka týkající se ochrany stávající zeleně při společné hranici pozemku byla podle stavebního úřadu irelevantní, neboť v současné době je na daném místě pouze náletová zeleň a jednotlivé stromy či keře nemají významnou sadovnickou hodnotu (v této souvislosti stavební úřad odkázal na fotodokumentaci pořízenou při místním šetření

založenou ve spisu). S odkazem na akustickou studii neshledal důvodnou ani námitku nárůstu dopravy.

12. Stavební úřad uzavřel, že neshledal důvody, které by bránily provedení stavby. Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací a předloženými závaznými stanovisky, jejichž požadavky byly zahrnuty mezi podmínky rozhodnutí. Vyhovuje obecným požadavkům na využívání území i na výstavbu. Dodal, že se pokusil o smírné řešení námitek a za tímto účelem svolal ústní projednání spojené s místním šetřením.
13. Žalobkyně podala proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání, k němuž se následně vyjádřil i stavebník. Argumenty obou účastníků byly obdobné jako argumenty uplatněné v žalobě (viz níže část II tohoto rozsudku) a ve vyjádření stavebníka (viz níže bod 31).
14. Žalovaný zamítl odvolání žalobkyně napadeným rozhodnutím a potvrdil prvostupňové rozhodnutí. V postupu ani rozhodnutí stavebního úřadu neshledal pochybení, pro které by bylo nutné je zrušit. K námitce, že stavební úřad postupoval v rozporu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), uvedl, že dokument poskytnutý stavebníkem stavebnímu úřadu dne 24. 1. 2018 nebyl doplněním projektové dokumentace, ale vyjádřením k námitkám žalobkyně ze dne 5. 1. 2018, a jeho součástí byla pouze příloha vizualizace a okótování paravánové zeleně na terase. Obsah stavebníkovy vyjádření byl rovněž detailně řešen na místním šetření dne 9. 1. 2018. Žalobkyně byla s termínem místního šetření seznámena, avšak bez omluvy se jej nezúčastnila, nelze proto přisvědčit námitce, že jí stavební úřad neposkytl možnost seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí. Pojem „paravánová zeď“ pak stavební úřad popsal v prvostupňovém rozhodnutí.
15. K námitce, že žalobkyně nebyla v rozporu s § 4 správního řádu dostatečně poučena o svých právech, žalovaný poukázal na poučení obsažené jak v oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení ze dne 25. 8. 2017, tak v oznámení o pokračování řízení ze dne 6. 12. 2017. V obou případech stavební úřad uvedl, do kdy nejpozději mohou být uplatněna závazná stanoviska, námitky a připomínky či případné důkazy s poučením, že jinak k nim nebude přihlédnuto. Z jednání žalobkyně (nahlížení do spisu, uplatnění námitek) nevyplývá, že by poučení o právech a povinnostech bylo nedostačující, neboť využila všechny nástroje k vyjádření se k projektové dokumentaci, které jí právní předpisy poskytují.
16. V otázce tzv. pohledových imisí se žalovaný ztotožnil se závěry stavebního úřadu vycházejícími z judikatury, podle které může být obtěžování pohledem považováno za imisi pouze v mimořádných situacích, kdy by bylo soustavně a závažně narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele nemovitosti. Nesouhlasil s tvrzením žalobkyně, že realizací přístavby dojde k absolutní ztrátě jejího soukromí, a tím k neakceptovatelnému porušení jejího ústavního práva. Z vyjádření stavebníka vyplývá, že klienti domova pro seniory nebudou trávit ve svých pokojích celý den, nelze proto předpokládat, že by docházelo k soustavnému sledování pozemku parc. č. Xg. Pokoje budou sloužit jako ložnice v běžných bytech a klienti budou spíše trávit čas ve společných prostorách orientovaných na jinou stranu (jídlna, společenské místnosti s TV a široké chodby určené pro volnočasové aktivity). Za příznivého počasí sice mohou klienti trávit čas na pobytové terase přístavby, ale také v prostorné bezbariérové zahradě. Případnému nevyžádanému pohledu z terasy má bránit právě paravánová zeď, která by vzhledem k navržené výšce a složení měla tomuto účelu sloužit celoročně. Není proto pravděpodobné, že by došlo

k obtěžování pohledem v takové míře, že by bylo soustavně a závažně narušováno soukromí žalobkyně. Navíc stavebník navrhl, že pokud bude mít žalobkyně zájem, vysází na své náklady na jejím pozemku vzrostlou zeleň, která by ještě více zamezila výhledu.

17. K obavě žalobkyně o vymahatelnost opatření v podobě paravánové zeleně na terase žalovaný konstatoval, že zachování zeleně je žádoucí nejen pro žalobkyni, ale i pro uživatele domova pro seniory, není proto důvod se domnívat, že vynaložená investice přijde nazmar. Z obsahu spisu navíc plyne, že stavebník opakovaně vyjádřil snahu se se žalobkyní dohodnout a nalézt odpovídající řešení, jímž má být právě i návrh paravánové zeleně.
18. Dále žalovaný připomněl, že přístavba je situována východně od stávající budovy z důvodu poměrů na pozemku (ochranné pásmo lesa a zachování jediného významného vzrostlého stromu). Nijak nepřevyšuje stávající zástavbu, naopak je výrazně nižší a od hranice pozemku parc. č. Xg je odsazena minimálně 3,5 m. Ve shodě se stavebním úřadem žalovaný poukázal také na skutečnost, že původní projekt byl několikrát přepracován, díky čemuž se zmenšily nároky na hmotu stavby tak, že nyní vyhovují platné územně plánovací dokumentaci.
19. Námitku ohledně ochrany stávající zeleně žalovaný považoval za bezpředmětnou, protože ze spisu plyne, veškerá stávající (vzrostlá i náletová) zeleň na hranici pozemku, na němž se nachází přístavba, nepodléhá povolení ke kácení, je proto pouze na stavebníkovi, jak s ní (v době vegetačního klidu) naloží. Ohledně námítky snížení tržní hodnoty nemovitostí se žalovaný ztotožnil se stavebním úřadem a zopakoval jeho argumentaci.

II. Obsah žaloby

20. Žalobkyně v první řadě namítla porušení § 36 odst. 2 a 3 správního řádu, neboť jí stavební úřad neposkytl možnost vyjádřit se k podkladům pro vydání rozhodnutí. Stavební úřad jí totiž nesdělil datum, ke kterému hodlal vydat rozhodnutí (což je v rozporu s rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 25. 6. 2009, č. j. 15 Ca 258/2008-55). Tím došlo k porušení práva být slyšen ve správním řízení. Stavební úřad zároveň neumožnil žalobkyni seznámit se s podáním stavebníka doručeným dne 24. 1. 2018 a vyjádřit se k němu. Podle žalobkyně je nerozhodné, zda se jednalo o doplnění projektové dokumentace nebo o vyjádření stavebníka k jejím námitkám, jak uvedl žalovaný. Z těchto důvodů není žalobkyni známo, v jaké podobě byla stavba povolena, resp. jaká opatření k eliminaci negativních dopadů stavby na její práva, v jaké kvalitě a v jakém rozsahu byla do projektové dokumentace zapracována.
21. Je pravdou, že žalobkyni bylo dne 15. 12. 2017 doručeno oznámení stavebního úřadu ze dne 6. 12. 2017 o pokračování v řízení a o nařízení místního šetření na den 9. 1. 2018, kterého se žalobkyně nezúčastnila, ovšem nikoliv z nedbalosti, ale z důvodu zahraniční služební cesty v termínu 7. 1. 2018 až 20. 1. 2018. Její nepřítomnost na místním šetření ale nemohla mít žádný vliv na možnost seznámení se s obsahem následného podání stavebníka ze dne 24. 1. 2018. Je proto pochybením stavebního úřadu, že o podání stavebníka nebyla informována, přestože stavební úřad na tímto způsobem doplněnou projektovou dokumentaci ve svém rozhodnutí následně odkazoval.
22. Dále žalobkyně namítla porušení § 4 správního řádu. Ve správním řízení se jí sice dostalo částečného poučení o jejích procesních právech, nikoli však dostatečného. O právu vyjádřit se k podkladům před vydáním rozhodnutí poučena nebyla. Žalobkyně též zdůraznila,

že nezákonný postup stavebního úřadu negativně ovlivnil jednání se stavebníkem plánované na termín dva dny po vydání prvostupňového rozhodnutí, a zmařil tak možnost nalezení smíru ve smyslu § 5 správního řádu. Popsaný nezákonný postup stavebního úřadu zakládá důvodnou pochybnost o jeho nestrannosti, mohlo tak dojít také k porušení zásady rovnosti uvedené v § 7 správního řádu. Ani s touto námitkou se žalovaný nevypořádal.

23. Žalovaný dále podle žalobkyně neuspokojivě vypořádal její odvolací námitky týkající se absence ochrany proti budoucím (pohledovým) imisím, pouze se bez bližšího odůvodnění ztotožnil se stanoviskem stavebníka. Projektová dokumentace podle žalobkyně neobsahuje žádné právně vymahatelné opatření způsobilé eliminovat pohledové imise z pokojů klientů domova pro seniory nebo z terasy. Stavebníkem navržený odstup zábradlí od fasády (atiky) přístavby v případě terasy s jistotou nezabrání pohledovým imisím. Paravánovou zeleň (velké květináče osázené rostlinami) nelze považovat za právně vymahatelné a dostačující opatření. Žalobkyně nesouhlasí s argumentací žalovaného rozsudkem NS ze dne 5. 9. 2000, č. j. 22 Cdo 1150/99, ani se závěrem, že ze strany klientů domova pro seniory nebude docházet k pohledové exponaci její nemovitosti v takové intenzitě, aby bylo možné hovořit o imisi ve smyslu § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Žalobkyně naopak odkázala na rozsudek NSS ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, z něhož plyne, že terasa má oproti oknům a vikýřům nesrovnatelně vyšší potenciál k zásahu do práva na soukromí. Za dostačující opatření nelze považovat ani příslib stavebníka, že na pozemku žalobkyně vysadí na své náklady vzrostlé stromy. Tento příslib je nevymahatelný a není dostatečně určitý na to, aby zajistil, že jednotlivé stromy budou vysázeny v takovém počtu a skladbě, že zajistí 100% neprůhlednost a eliminují pohledové imise z pokojů domova pro seniory.
24. Žalobkyně popsala, že její dům je ke sporné přístavbě situován tak, že terasa jejího domu, na níž se nachází prosklená zimní zahrada, volně bez neprůhledných překážek přechází do obývacího pokoje s jídelnou. V důsledku realizace stavby by došlo k absolutní ztrátě soukromí žalobkyně a její rodiny. Stejným problémem by byla dotčena i další nadzemní podlaží domu, ve kterých jsou umístěny ložnice, neboť dům je v této části významně prosklen a opatřen velkým množstvím oken. V důsledku celodenní pohledové exponace ze strany klientů domova pro seniory by tak došlo k podstatnému omezení obvyklého užívání pozemku i k hrubému narušení pohody bydlení.
25. Podle žalobkyně žalovaný nerefletoval námitku, v níž upozorňovala, že stavební úřad nevypořádal její návrh, aby stavebník vypracoval podrobný dendrologický projekt. Správní orgán je přitom povinen řádně odůvodnit neprovedení navržených důkazů.
26. Žalovaný se podle žalobkyně řádně nevypořádal ani s námitkou snížení tržní hodnoty nemovitostí. Navržené řešení je podle žalobkyně nepřijatelné z hlediska urbanistického a architektonického (na tom nic nemění ani udělení výjimky ze strany obce V.), nepřiměřeně totiž zahušťuje rozvolněnou zástavbu solitérních izolovaných objektů prvorepublikových vil. Realizací přístavby by došlo k fatálnímu znehodnocení dané lokality. Žalobkyně nesouhlasí s názorem žalovaného, že přístavba svou velikostí i charakterem odpovídá charakteru zástavby v širším okolí. Také tvrzení žalovaného, podle kterého se rovné střechy nacházejí i v okolí sporné přístavby, např. na garážích rodinných domů, nemůže obstát, protože porovnává z hlediska hmoty neporovnatelné. Stavební projekt má být vždy posouzen i z hlediska kvality prostředí, což se v tomto případě nestalo.

27. S ohledem na výše uvedené nesplňuje napadené rozhodnutí náležitosti rozhodnutí ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu. Postup a rozhodnutí obou správních orgánů podle žalobkyně svědčí o upřednostnění zájmů stavebníka, a to i za cenu porušení zákona.

III. Vyjádření žalovaného a stavebníka k žalobě, replika a další podání žalobkyně

28. Žalovaný ve vyjádření k žalobě zopakoval podstatné argumenty vyjádřené již v napadeném rozhodnutí. Setrval na závěru, že se stavební úřad nedopustil pochybení, pro které by bylo nutné jeho rozhodnutí zrušit. Žalobkyně nedůvodně namítá porušení § 36 odst. 3 správního řádu. Vyjádření stavebníka nebylo doplněním projektové dokumentace a jeho obsah byl řešen na místním šetření dne 9. 1. 2018, kterého se žalobkyně bez omluvy nezúčastnila. Na tomto šetření bylo také projednáváno opatření v podobě paravánové zeleně. Se všemi účastníky řízení bylo jednáno nestranně a dostalo se jim řádného poučení. V oznámení o zahájení řízení i v oznámení o pokračování v řízení stavební úřad uvedl, do kdy nejpozději mohou být uplatněny námitky, připomínky či důkazy s poučením, že po uplynutí této lhůty k nim nebude přihlédnuto. Časový úsek pro uplatnění námitek je totiž ohraničen koncentrační zásadou, rozhodným okamžikem bylo v daném řízení jednání s místním šetřením. Při tomto jednání byli všichni přítomní seznámeni s kompletními podklady, které byly součástí žádosti. Neúčast žalobkyně na místním šetření nelze klást k tíži stavebnímu úřadu. Vzhledem k zásadě koncentrace řízení stavební úřad následně vydal prvostupňové rozhodnutí.
29. Ztotožnil-li se žalovaný s názorem vyjádřeným v prvostupňovém rozhodnutí, takový postup není vyloučený. Žalovaný nadto nesouhlasí s tím, že žalobkyně by měla být ze strany klientů domova pro seniory obtěžována pohledem soustavně a v nepřiměřené míře. V podrobnostech žalovaný odkázal na napadené rozhodnutí. Doplnil, že neopomněl námitku týkající se vzrostlé zeleně, vycházel ovšem z toho, že tato otázka bude řešena případnou budoucí vzájemnou dohodou mezi žalobkyní a stavebníkem, který navrhoval, že uhradí osázení vzrostlé zeleně na pozemku žalobkyně, bude-li mít zájem. K námitce možného snížení tržní ceny nemovitosti zopakoval argumentaci uvedenou v napadeném rozhodnutí a zdůraznil, že přístavba nepřevyšuje stávající zástavbu, naopak je výrazně nižší, a nemůže tedy porušovat zásady prostorového uspořádání daného území. S ohledem na výše uvedené žalovaný navrhl zamítnutí žaloby.
30. V replice žalobkyně označila tvrzení žalovaného za účelová. Sporné vyjádření stavebníka ze dne 24. 1. 2018 nemohlo být řešeno na místním šetření konaném již dne 9. 1. 2018. I kdyby však řešeno bylo, nezprošťovalo by to stavební úřad povinnosti vyplývající z § 36 odst. 3 správního řádu. Od okamžiku, kdy se žalobkyně dne 15. 12. 2017 seznámila s obsahem správního spisu (na základě čehož podala dne 5. 1. 2018 námitky), do okamžiku vydání prvostupňového rozhodnutí byly do spisu založeny listiny, s jejichž obsahem neměla možnost se seznámit a vyjádřit se k nim, a to v příčinné souvislosti s nedodržením zákonného procesního postupu stavebním úřadem. Konkrétně se jednalo o protokol z místního šetření ze dne 9. 1. 2018 s prezenční listinou, vyjádření krajské hygienické stanice ze dne 9. 1. 2018 a vyjádření stavebníka doručené stavebnímu úřadu dne 24. 1. 2018. O koncentraci řízení nebyla žalobkyně poučena, není o ní zmínka ani v rozhodnutích správních orgánů. I kdyby uplatněna byla, nic by to nezměnilo na povinnosti stavebního úřadu vyplývající z § 36 odst. 3 správního řádu. Dále žalobkyně namítla, že prosté ztotožnění se žalovaného se závěry stavebního úřadu a odkaz na stanovisko stavebníka nemohly být zdaleka dostačující odpovědí na žalobkyní vyjádřené obavy, že bez realizace

vhodných opatření budou její nemovitosti vystaveny pohledovým imisím. S ohledem na absenci podrobného dendrologického projektu prokazujícího celoroční odclonění pohledů z pokojů domova pro seniory je tvrzení stavebníka pouhým nevymahatelným příslibem. Důvody, proč se správní orgány s takovým příslibem spokojily, nejsou v rozhodnutích uvedeny. Návrh stavebníka na osazení vzrostlé zeleně na žalobkynině pozemku vzal za své vydáním prvostupňového rozhodnutí, neboť již na schůzce dne 9. 2. 2018 se jednání stavebníka zásadně změnilo a na následné pokusy žalobkyně o zkontaktování za účelem uzavření dohody ohledně zeleně již stavebník nereagoval.

31. Stavebník ve vyjádření k žalobě uvedl, že považuje napadené rozhodnutí za souladné s právními předpisy a dostatečně odůvodněné. Žalobkyně pouze opakuje argumenty, s nimiž se již správní orgány vypořádaly. Žalobkyně byla aktivním účastníkem celého stavebního řízení a využívala relevantní procesní prostředky k obraně svých práv. Je zřejmé, že poučení, kterého se jí dostalo, bylo dostačující. Podání stavebníka doručené dne 24. 1. 2018 nebylo doplněním projektové dokumentace, ale pouze vyjádřením k námitkám žalobkyně, jehož přílohou byla jen vizualizace a okótování paravánové zeleně. Uvedené vyjádření shrnovalo otázky projednané na místním šetření, kterého se žalobkyně bez omluvy nezúčastnila, nejednalo se tedy o zcela nový podklad. Stavebník též vysvětlil, že pokoje klientů domova pro seniory jsou využívány spíše jako ložnice, celodenní program seniorů se uskutečňuje spíše v prostorách orientovaných směrem ke vstupu do objektu. Za příznivého počasí klienti mohou trávit čas nejen na terase, ale i na prostorné zahradě. Žalobkyně také nepochybně netráví celý den v jedné místnosti. Stavebník navíc se žalobkyní průběžně jednal a opakovaně přicházel s návrhy k omezení vzhledu na její pozemek (nad rámec zákonných požadavků), žalobkyni se však zdají nedostatečné. Stavebník závěrem připomněl některé zásadní argumenty, jimiž bylo odůvodněno napadené rozhodnutí, a navrhl zamítnutí žaloby.
32. Žalobkyně v reakci na vyjádření stavebníka setrvala na již dříve uplatněné námitce porušení § 36 odst. 3 správního řádu. Doplnila, že k uvedenému porušení došlo nejen vůči ní, ale i vůči ostatním účastníkům stavebního řízení. Tvrzení stavebníka týkající se trávení času žalobkyně v prostorách jejího domu je nepodloženou spekulací a nepřipadně srovnává její životní styl s životním stylem klientů domova pro seniory. Za neodpovídající skutečnému stavu věcí označila žalobkyně tvrzení stavebníka o jeho snaze nalézt vhodné řešení k zamezení pohledových imisí. V důsledku povolení stavby jeho snaha již ustala. Pokud by měl stavebník skutečně zájem o nalezení vhodného řešení, vyhověl by návrhu žalobkyně na zpracování dendrologického projektu, který by prokázal, zda zeleň zaručuje celoroční odclonění pohledů z pokojů domova pro seniory.
33. V doplnění žaloby ze dne 27. 10. 2020 žalobkyně sdělila, že se dozvěděla o nových skutečnostech, na základě kterých považuje napadené rozhodnutí za nezákonné. Stavebník podal dne 26. 5. 2020 žádost o prodloužení platnosti rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení sporné stavby. Přílohou této žádosti bylo mimo jiné původní stanovisko obce V. ze dne 12. 5. 2017. Proti zahájení uvedeného řízení podala námitky obec V. jakožto vlastník pozemku parc. č. Xe, který má být spornou stavbou dotčen. Z námitek obce V. a ze zmíněné listiny předložené stavebníkem je zřejmé, že obec V. nikdy souhlas s realizací stavby nedala. Listinu, kterou stavebník vydává za „původní souhlas obce V.“, vydal Obecní úřad V. dne 12. 5. 2017 a podepsal ji R. F., předseda výboru pro výstavbu. Podle § 103 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) zastupuje obec navenek starosta.

V rozhodné době byl starostou obce V. Ing. Z. S.. Krom toho, že obsah předmětného dokumentu je absolutně neurčitý (obsahuje pouze konstatování: „Výbor pro výstavbu OZ V. nemá námitek“), je nepochybné, že se o souhlas obce V. s realizací stavby podle projektové dokumentace, resp. s využitím pozemku parc. č. Xe, nejedná, neboť nebyl vydán a podepsán oprávněnou osobou a nebyl projednán a schválen Zastupitelstvem obce V. Z § 41 odst. 2 a 3 zákona o obcích dovozuje žalobkyně neplatnost, k níž by měl soud přihlídnout i bez návrhu. Předmětná listina nesplňuje ani náležitosti stanovené v § 184a odst. 1 a 2 stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2018 ve vztahu k souhlasu souhlas vlastníka pozemku, na němž má být stavba realizována. Pokud stavební úřad před vydáním stavebního povolení akceptoval „původní souhlas obce V.“, dopustil se hrubého porušení svých zákonných povinností. V důsledku tohoto chybného postupu může stavebník realizovat stavbu na cizím pozemku bez souhlasu jeho vlastníka. Pochybení stavebního úřadu má fatální dopady do ústavně zaručených práv účastníků, zejména (nikoliv však pouze) obce V.. K uvedenému podání žalobkyně připojila listinu, kterou označuje jako „původní souhlas obce V.“, oznámení o zahájení řízení o prodloužení platnosti územního rozhodnutí a stavebního povolení, své námitky uplatněné v daném řízení, vyjádření obce V. v daném řízení a výpis z katastru nemovitostí k pozemku parc. č. Xe.

IV. Posouzení žaloby soudem

34. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas (napadené rozhodnutí bylo zástupkyní žalobkyně doručeno dne 9. 7. 2018, žaloba byla podána dne 8. 9. 2018 k Městskému soudu v Praze, který ji následně postoupil zdejšímu soudu usnesením ze dne 25. 9. 2018, č. j. 3 A 195/2018-16), osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Napadené rozhodnutí soud přezkoumal v rozsahu a mezích žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době jeho vydání (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Soud ve věci rozhodl bez jednání, neboť žalobkyně s tímto postupem vyslovila souhlas a žalovaný se ve stanovené lhůtě nevyjádřil, má se tak za to, že s tímto postupem rovněž souhlasil.

35. Žaloba není důvodná.

IV.1 Námitky porušení procesních práv

36. V prvním okruhu námitek žalobkyně brojí proti procesním vadám, k nimž mělo dojít v řízení před stavebním úřadem.
37. Žalobkyně předně namítá, že v rozporu s § 4 odst. 2 správního řádu nebyla řádně poučena o svých procesních právech, zejm. o právu vyjádřit se k podkladům před vydáním rozhodnutí, které je zakotveno v § 36 odst. 2 a 3 správního řádu.
38. Podle § 36 odst. 2 správního řádu mají účastníci „*právo vyjádřit v řízení své stanovisko*“ a podle odstavce 3 téhož ustanovení platí, že „*[n]estanovali-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí; to se netýká žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje, a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal.*“
39. K rozdílnému účelu citovaných dvou ustanovení lze odkázat např. na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 1. 2013, č. j. 5 Ca 117/2009-39, který vysvětlil, že „*zatímco odstavec 2 umožňuje účastníkům vyjádřit se kdykoli v řízení – tj. i předtím, než byly shromážděny všechny podklady, a třeba i opakovaně – odstavec 3 je speciálně určen pro situaci, která v řízení u orgánu I. stupně nastává zpravidla jen jednou – po shromáždění všech podkladů. Postup podle*

odstavce 2 je věcí účastníkovy procesní iniciativy (nemusí k němu tedy vůbec dojít, pokud účastník nepocítí potřebu vyjadřovat v řízení své stanovisko), kdežto popud k postupu podle odstavce 3 dává vždy správní orgán, a je na účastníkovi, zda své oprávnění využije. [...] Smyslem § 36 odst. 3 správního řádu je, aby se účastník dozvěděl, že správní orgán již je „připraven rozhodnout“ a z jakých podkladů bude vycházet, a aby neopomněl ještě naposledy zareagovat těsně před vydáním rozhodnutí; to, jakou formou správní orgán zajistí naplnění tohoto účastníkovy práva, je vedlejší.“

40. Ve společném řízení podle stavebního zákona (tedy ve spojeném územním a stavebním řízení) je lhůta pro uplatnění námitek a vyjádření se k podkladům do jisté míry modifikována koncentrační zásadou. Podle § 94a odst. 2 věty druhé stavebního zákona se pro uplatnění námitek účastníků společného řízení obdobně použije mimo jiné § 89 téhož zákona. Podle § 89 odst. 1 musí být námitky účastníků řízení „uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti; jinak se k nim nepřihlíží.“ Podle § 94a odst. 2 věty třetí a čtvrté stavebního zákona může stavební úřad upustit od ústního jednání, „jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.“
41. Stavební zákon tak upravuje významnou odchylku od obecné úpravy správního řízení, neboť účinky koncentrace řízení nespojuje s okamžikem vydání rozhodnutí správního orgánu I. stupně, jak to činí § 82 odst. 4 správního řádu, ale již s okamžikem skončení ústního jednání, které bylo ve věci nařízeno, popř. s uplynutím lhůty stanovené stavebním úřadem, bylo-li od ústního jednání upuštěno. K později uplatněným námitkám nelze přihlédnout. K uvedenému okamžiku by pak též měl mít stavební úřad shromážděny všechny nezbytné podklady, neboť jinak by byl smysl práva uplatnění námitek popřen (k situaci, kdy dojde k doplnění podkladů po ústním jednání, viz dále bod 50).
42. Smyslem nastavení pravidel pro koncentraci řízení obecně je snaha urychlit a zefektivnit řízení. Koncentrace řízení ovšem nesmí mít za následek zkrácení účastníků na jejich procesních právech, proto také musí být účastníci o koncentraci řízení a jejich následcích řádně poučeni.
43. Z oznámení o zahájení společného řízení ze dne 25. 8. 2017 vyplývá, že stavební úřad nejprve postupoval podle § 94a odst. 2 věty třetí a čtvrté stavebního zákona, neboť konstatoval, že upouští od ústního jednání podle § 94a odst. 2 stavebního zákona, a současně poučil účastníky řízení, že mohou uplatnit námitky nejpozději do 15 dnů ode dne doručení oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Poučil je také o možnosti nahlížet do spisu.
44. Žalobkyně na poučení o možnosti uplatnit námitky ve stanovené lhůtě reagovala (v podání ze dne 11. 9. 2017 uplatnila námitky týkající se mimo jiné snížení tržní hodnoty jejich nemovitostí, absence ochrany proti budoucím pohledovým imisím a absence ochrany stávající zeleně na společné hranici pozemků). V reakci na žalobkyniny námitky stavební úřad usnesením ze dne 9. 10. 2017 přerušil řízení a vyzval stavebníka k doplnění žádosti o podklady související s těmito námitkami (zejm. o stanovisko úřadu územního plánování k souladu s platným územním plánem obce V., o doplnění projektové dokumentace zahradních úprav o popis a výkresovou část umístění zeleně na hranici pozemků parc. č.

Xc a parc. č. Xg a doplnění projektové dokumentace o řešení snížení budoucích imisí). Stavebník požadované podklady doplnil dne 29. 11. 2017.

45. V návaznosti na doplnění podkladů stavebníkem stavební úřad shledal potřebu nařídít ústní jednání, což učinil v oznámení o pokračování řízení ze dne 6. 12. 2017. Ústní jednání spojené s místním šetřením bylo nařízeno na den 9. 1. 2018. Stavební úřad současně poučil účastníky řízení o možnosti uplatnit námitky, připomínky a důkazy nejpozději při ústním projednání s tím, že jinak k nim nebude přihlédnuto. Toto oznámení bylo doručeno žalobkyni dne 15. 12. 2017, což žalobkyně nezpochybňuje.
46. Potud byl postup stavebního úřadu plně v souladu s výše citovanými ustanoveními a právo žalobkyně na poučení o aplikaci koncentrační zásady a jejích důsledcích bylo zachováno. Není přitom rozhodné, že poučení neobsahovalo výslovné označení „koncentrační zásada“, podstatný je obsah poučení, jehož se žalobkyni dostalo, a ten byl dostatečný a odpovídal zákonným požadavkům.
47. Žalobkyně se ústního jednání spojeného s místním šetřením bez omluvy nezúčastnila. Ještě před tímto jednáním (dne 8. 1. 2018) bylo stavebnímu úřadu doručeno písemné vyjádření žalobkyně k doplněným podkladům. V tomto podání však žalobkyně neavizovala, že se ústního jednání nebude moci zúčastnit, neomlouvala se z něj ani nežádala o odložení termínu. Svým vlastním procesním postupem se tak připravila o možnost projednat sporné otázky na ústním jednání přímo se stavebním úřadem, stavebníkem a dalšími účastníky řízení. Povinností stavebního úřadu nebylo zaslat žalobkyni protokol z tohoto jednání, neboť žalobkyně měla možnost se jednání zúčastnit, ale této možnosti dobrovolně nevyužila. Na tomto dílčím závěru nemůže nic změnit žalobkynino tvrzení (poprvé uplatněné až v žalobě), že v termínu od 7. 1. 2018 do 20. 1. 2018 pobývala na zahraniční služební cestě (z tohoto důvodu soud neprováděl důkaz přiloženou kopií letenek).
48. Jednání dne 9. 1. 2018 se zúčastnily také pracovnice Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, které připojily k protokolu své vyjádření, podle kterého po dokončení stavby a před kolaudací má stavebník prokázat přímým měřením akustického tlaku splnění hygienických limitů. Pokud by se žalobkyně ústního jednání účastnila, byla by i s tímto požadavkem seznámena. S ohledem na jeho obsah nebylo nutné, aby jej stavební úřad žalobkyni zasílal k vyjádření, neboť se dotýkal pouze následného postupu stavebníka pro případ povolení stavby a následné kolaudace [soud podotýká, že se nejednalo o závazné stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, to bylo totiž založeno do spisu již dříve a žalobkyně měla možnost se s ním seznámit, což nezpochybňuje]. Ostatně ani žalobkyně nijak konkrétně netvrdí, jak se neznalost tohoto dokumentu mohla dotknout jejích práv.
49. Následně (po ústním jednání) ovšem došlo ke specifické situaci, kdy stavebník doručil stavebnímu úřadu dne 24. 1. 2018 v písemné formě své vyjádření k žalobkyniným námitkám ze dne 5. 1. 2018. Tvrzení žalovaného, že obsah tohoto vyjádření byl detailně řešen na místním šetření dne 9. 1. 2018, se může jevit s ohledem na časovou posloupnost skutečně jako poněkud nepřesné, lze mu však rozumět tak, že v předmětném podání stavebník v písemné formě shrnul témata, která byla diskutována na ústním jednání dne 9. 1. 2018. Shodně své podání interpretoval i stavebník ve vyjádření k žalobě. Toto podání již žalobkyni zasláno nebylo. Spornou otázkou tedy zůstává, zda stavební úřad byl povinen seznámit žalobkyni s jeho obsahem a dát jí prostor pro vyjádření se.

50. V rozsudku ze dne 22. 7. 2010, č. j. 9 As 36/2010-127, Nejvyšší správní soud konstatoval, že „[j]estliže je při ústním jednání uplatněna námitka, na kterou stavebník reaguje změnou podkladové dokumentace, [...] pak je povinností stavebního úřadu dát **dle povahy změny** nejméně účastníkům, jichž se tato dodatečná úprava povolené stavby týká, možnost na takovou změnu opět reagovat a vyjádřit k ní své stanovisko“ (zdůraznění doplněno). Z citovaného rozsudku tedy plyne, že nehledě na koncentrační zásadu je třeba dát účastníku řízení možnost dodatečného vyjádření tehdy, pokud je až na základě námítky vznesené na ústním jednání následně změněna projektová dokumentace. Účastníci se před ústním jednáním seznamují s projektovou dokumentací a navrhovanou podobou stavby v určité podobě, zákon jim dává právo uplatnit proti ní své námitky. Pokud se tato podoba změní, pak je z logiky věci nutno jim toto právo zachovat, tj. dát jim možnost se seznámit se změněnou podobou stavby a uplatnit i proti ní své námitky. Jiný výklad by byl podle Nejvyššího správního soudu popřením smyslu konání ústního jednání, neboť účastníci řízení by dostali možnost vyjádřit se k určité podobě povolené stavby, přičemž toto právo by bylo považováno za vyčerpané bez ohledu na to, že by se projektová dokumentace a způsob provádění a užívání stavby následně změnily.
51. Zároveň z citovaného rozsudku ovšem plyne, že pro posouzení vlivu případného vadného postupu stavebního úřadu na zákonnost rozhodnutí je podstatná povaha (rozsah) změny projektové dokumentace. Ve zmíněné věci Nejvyšší správní soud shledal změnu skutečně podstatnou, neboť stavebník v důsledku námítky uplatněné při jednání upustil od záměru provést při realizaci stavby sjezd a výjezd na pozemek ve vlastnictví stěžovatele. Tím sice došlo k vyhovění požadavku stěžovatele, ale došlo tím ke změně předmětu řízení a podstatně se tím změnilo stěžovatelovo právní postavení, neboť na základě upravené projektové dokumentace se předmětná stavba již nedotýkala stěžovatele přímo, ale pouze z titulu vlastnictví sousedního pozemku. Za těchto okolností Nejvyšší správní soud shledal skutečnost, že na provedenou změnu nemohl stěžovatel reagovat, jako vadu mající vliv na zákonnost stavebního povolení.
52. Soud se proto zabýval obsahem podání doručeného dne 24. 1. 2018 a jeho příloh a vážil, zda a do jaké míry mohly mít zde uvedené skutečnosti vliv na právní postavení žalobkyně. Podle stavebníka a žalovaného se nejednalo o změnu projektové dokumentace, ale o reakci na námitky žalobkyně a shrnutí otázek projednávaných v této souvislosti na ústním jednání. Podání bylo označeno jako vyjádření stavebníka k námitkám žalobkyně ze dne 5. 1. 2018 a k závěrům vyplývajícím z místního šetření. Z obsahu podání vyplývá, že ve vztahu k žalobkynině námitce neurčitosti pojmu paravánová zeleň stavebník tento pojem upřesnil a popsal její přibližnou výšku a druhy rostlin, ze kterých by měla sestávat. K námitce pohledových imisí z oken poukázal na dodržení odstupových vzdáleností a zdůraznil, že v § 1013 občanského zákoníku není výhled na pozemek specifikován jako imise. Dodal, že se přesto snaží vyjít žalobkyni vstříc a nadále je ochoten jednat o možných řešeních s tím, že jedním z nich je osázení vzrostlé zeleně podél hranice pozemků. Konkrétně uvedl některé druhy stromů (již vzrostlých, výšky cca 6 m), jejichž vysazení na pozemku žalobkyně by financoval. Jako další možné (ovšem méně vhodné) řešení pak zmínil vztyčení konstrukce s popínavými rostlinami na svém pozemku. K námitce týkající se ochrany stávající zeleně, odkázal na kapitolu B.6 odst. B) souhrnné technické zprávy a zdůraznil, že jediným hodnotným stromem na pozemku domova pro seniory je vzrostlá lípa v západní části, ostatní zeleň je spíše náletová a bez významné sadovnické hodnoty. Dodal, že stromy navrhované ke kácení nevyžadují povolení a že podrobný návrh nových

zahradnických a sadovnických úprav bude řešen v rámci dalšího stupně projektové dokumentace.

53. V příloze k tomuto podání stavebník přiložil výkres D.1.1.1.b.12 ŘEZ B-BI s okótovanou výškou paravánové zeleně na terase a vizualizaci objektu (pohled z pozemku žalobkyně) s navrhovanou paravánovou zelení a případnou vzrostlou zelení na hranici pozemků zabráňující výhledu z oken pobytových místností v 1. NP stavby.
54. Z obsahu podání tedy vyplývá, že jím stavebník skutečně reagoval na námitky uplatněné žalobkyní již před ústním jednáním v podání ze dne 5. 1. 2018. Zároveň se jedná o rozvinutí stavebníkem již dříve (v doplnění podkladů ze dne 29. 11. 2017) navrženého řešení pohledových imisí prostřednictvím paravánové zeleně a financování výsadby vzrostlých stromů na pozemku žalobkyně stavebníkem. Je rovněž zřejmé, že obsahem uvedeného podání ani jeho příloh nedošlo ke změně projektové dokumentace jako takové ani ke změně stavby. Přiložený výkres nebyl výkresem novým. Výkres D.1.1.1.b.12 ŘEZ B-BI již byl obsažen v dříve předložené projektové dokumentaci, s níž měla žalobkyně možnost se seznámit. Do předmětného výkresu byly pouze doplněny kóty vztahující se k výšce navrhovaných rostlin a truhlíků. Doplnění kót se tedy nevztahovalo k parametrům stavby, ale pouze k navrhované zeleni za účelem vypořádání žalobkyniny občanskoprávní námitky. Modelová vizualizace (pohled na přístavbu z žalobkynina pozemku) pak měla nepochybně především ilustrační charakter.
55. Se žalovaným lze do jisté míry souhlasit, že pokud by se žalobkyně zúčastnila ústního jednání, mohla se na něm seznámit se skutečnostmi následně zachycenými ve sporném podání stavebníka a vznést proti nim námitky. Za výše popsané situace nelze nicméně uzavřít, že se právo žalobkyně na seznámení se s obsahem podání doručeného dne 24. 1. 2018 vyčerpal její neúčastí na ústním jednání. Jakkoliv se na ústním jednání projednávaly shodné otázky a žalobkyně se o možnost ústního projednání sama připravila, z protokolu o ústním jednání je zřejmé, že při jednání bylo dohodnuto, že stavebník doplní výkresy o výšku zeleně, která bude bránit výhledu z přístavby, a dále že doplní vizualizaci o pohled od žalobkyně včetně výšky a hustoty izolační zeleně. Tyto podklady měly být tedy doplněny až po skončení ústního jednání, což se také dne 24. 1. 2018 stalo. Přestože toto podání včetně jeho příloh nepředstavovalo změnu projektové dokumentace ani změnu stavby, stavební úřad měl podle názoru soudu žalobkyni umožnit se s těmito doplněnými podklady seznámit a vyjádřit se k nim, a to zejména za situace, kdy stavebníkem upřesněnou minimální výšku a druhy rostlin, ze kterých by měla sestávat paravánová zeleně, následně převzal do výroku svého rozhodnutí jako jednu z podmínek pro provedení stavby.
56. Dále však soud vážil, zda měla tato vada procesního postupu stavebního úřadu vliv na zákonnost prvostupňového, resp. napadeného rozhodnutí. Podle ustálené judikatury správních soudů totiž může důvodně namítaná procesní vada vést ke zrušení správního rozhodnutí jen v případě, že mohla mít vliv na zákonnost takového rozhodnutí (viz např. rozsudky NSS ze dne 16. 5. 2019, č. j. 1 Afs 98/2018-27, bod 46, nebo ze dne 29. 6. 2011, č. j. 8 As 28/2011-78, bod 18). O vadu řízení, která by mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí, se nejedná, pokud lze dovodit, že by výrok rozhodnutí byl stejný i za situace, kdyby k vadě řízení vůbec nedošlo. V této souvislosti soud také připomíná, že řízení vedené v prvním a druhém stupni tvoří jeden celek. Je-li vada řízení vedeného v prvním stupni plně zhojena v řízení odvolacím, není správní řízení jako celek stiženo vadou, která by způsobovala nezákonnost napadeného rozhodnutí.

57. Pro nyní posuzovanou věc je podstatný rovněž závěr Nejvyššího správního soudu, podle kterého namítl-li žalobce „*nemožnost seznámit se s podklady pro rozhodnutí, je [...] pro úspěšnost dané námítky nezbytné, aby žalobce upřesnil podklady, jež neměl k dispozici, a jakým způsobem takové pochybení správního orgánu mohlo ovlivnit vydané meritorní rozhodnutí. Jinak řečeno, žalobce musí popsat, co by se změnilo v případě, kdyby k takové procesní vadě nedošlo*“ (rozsudek NSS č. j. 8 As 28/2011-78, bod 19, zdůraznění doplněno; shodně rozsudek NSS ze dne 6. 9. 2018, č. j. 7 As 225/2018-116, bod 61).
58. Po posouzení žalobkyniných námitek soud dospěl k závěru, že neseznámení s podáním doručeným dne 24. 1. 2018 pro ni nemělo fatální důsledky v tom smyslu, že by jí znemožnilo nebo i jen podstatně ztížilo hájit její práva. Žalobkyně tvrdila, že jí v důsledku výše popsané vady není známo, v jaké podobě byla stavba povolena, jaká opatření byla přijata k eliminaci zásahu do jejích práv a v jaké kvalitě a v jakém rozsahu byla do projektové dokumentace zapracována. Tomuto tvrzení nelze přisvědčit, neboť výsledná podoba stavby i opatření k ochraně před pohledovými imisemi jsou jednoznačně patrné z výroku prvostupňového rozhodnutí. Proti tomuto rozhodnutí mohla žalobkyně v odvolacím řízení uplatnit veškeré námitky, což také učinila. Předchozí seznámení s podáním doručeným dne 24. 1. 2018 (pokud by k výše popsané vadě nedošlo) by na tom nemohlo nic změnit, neboť v něm není obsaženo více informací, než je v samotném prvostupňovém rozhodnutí. Žalobkyni navíc nic nebránilo, měla-li pochyby o podobě povolené stavby, v souvislosti s podáním odvolání nahlédnout do správního spisu a projektové dokumentace, včetně podkladů zmíněných výše v bodech 52 a 53. Ostatně ani žalobkyně v žalobě netvrdí, že by bývala mohla uplatnit ještě jiné odvolací námitky (než ty které uplatnila), pokud by byla s podáním doručeným dne 24. 1. 2018 řádně seznámena. Žalovaný tedy měl možnost na její námitky reagovat a v případě, že by je shledal důvodnými, pochybení stavebního úřadu napravit.
59. S ohledem na všechny výše popsané skutkové okolnosti věci soud dospěl k závěru, že pochybení stavebního úřadu nedosáhlo takové intenzity, aby odůvodňovalo zrušení napadeného (nebo dokonce i prvostupňového) rozhodnutí.
60. K dalším souvisejícím dílčím námitkám soud doplňuje, že ze správního spisu ani podání účastníků nevyplynuly žádné indicie, které by svědčily o tom, že uvedené pochybení bylo způsobeno neobjektivním a nikoliv nestranným přístupem stavebního úřadu. Sama žalobkyně nad rámec prostého tvrzení o existenci pochybnosti o nestrannosti stavebního úřadu (které spojovala pouze s výše uvedenými tvrzenými procesními pochybeními) žádné konkrétní skutečnosti, které by pro takový závěr svědčily, neuvedla. Shodně stručně a obecně vznesla námitku neobjektivitu stavebního úřadu v odvolání. Je sice pravdou, že se k ní žalovaný výslovně nevyjádřil, dostatečně však vypořádal námitky procesních pochybení, z nichž žalobkyně neobjektivitu stavebního úřadu dovozovala. Za této situace nelze uvedený dílčí nedostatek napadeného rozhodnutí považovat za důvod k jeho zrušení.
61. Stavebnímu úřadu nelze ani vytýkat, že údajně zmařil nalezení smíru mezi žalobkyní a stavebníkem. Mimo jiné k tomuto účelu mělo sloužit stavebním úřadem nařízené ústní jednání, kterého se však žalobkyně nezúčastnila, a to bez omluvy, čímž stavebnímu úřadu znemožnila, aby případně termín ústního jednání včas posunul tak, aby se jej žalobkyně mohla zúčastnit. Ani následně nijak stavebnímu úřadu neavizovala, že dosud se stavebníkem jedná a potřebuje další čas pro nalezení dohody před vydáním prvostupňového rozhodnutí.

62. K námitce, že došlo k porušení práva vyplývajícího z § 36 odst. 3 správního řádu také ve vztahu k ostatním účastníkům, soud dodává, že žaloba proti rozhodnutí podle § 65 s. ř. s. není *actio popularis* a žalobkyně je oprávněna namítat pouze zásah do svých vlastních veřejných subjektivních práv, nikoliv práv třetích osob.

IV.2 Námitky budoucích pohledových imisí

63. V dalším okruhu námitek žalobkyně nesouhlasí se závěrem správních orgánů, podle kterého nedojde v důsledku realizace přístavby k obtěžování žalobkyně pohledem (výhledem z oken a z terasy domova pro seniory) nad míru přiměřenou poměrům. Podle žalobkyně provedení přístavby s okny směřujícími k jejímu pozemku a pobytovou terasou na střeše nepřiměřeně zasahuje do jejího práva na soukromí. Ve své podstatě jde tedy o vyřešení střetu dvou práv – na jedné straně práva vlastníka na nakládání s jeho pozemkem jím zamýšleným způsobem (umístění a realizace stavby) a na druhé straně práva souseda na soukromí. Ke kolizi těchto dvou práv dochází v městské či vesnické zástavbě pravidelně. Každé území prochází určitým urbanistickým vývojem a, je-li to v souladu s územně-plánovací dokumentací a při respektu k právům a právem chráněným zájmům dotčených osob, nelze spravedlivě požadovat, aby se stalo nezměnitelným, zakonzervovaným skanzenem, v němž bude na věky zachován stavební *status quo*.
64. V jádru každého územního a stavebního řízení proto vždy stojí nutnost vážit různé zájmy dotčených subjektů. Rozhodnou hranicí pro určení intenzity nežádoucích vlivů budoucích staveb na okolí (imise) je tzv. „přípustná míra“, kterou je třeba rozumět „míru přiměřenou poměrům“ (viz např. rozsudky NSS ze dne 22. 5. 2008, č. j. 9 As 82/2007-120, nebo ze dne 23. 1. 2019, č. j. 6 As 174/2018-32, bod 27). Onu míru je třeba posuzovat vždy individuálně, a to s ohledem na místní poměry a konkrétní okolnosti věci (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, bod 21). Jinými slovy, součástí každého urbanizovaného prostředí jsou určité typické rušivé vlivy, které tím či oním způsobem znesnadňují žití v něm a zároveň spoluvytvářejí „místní poměry“. Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou nebo druhově (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, bod 39).
65. Ke způsobu vypořádání tzv. občanskoprávních námitek, mezi něž námitky budoucích imisí patří, lze odkázat zejm. na posledně citovaný rozsudek č. j. 6 As 171/2019-37, podle něhož by měl být správný postup takový, že stavební úřad nejprve občanskoprávní námitku, na jejímž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, posoudí z hlediska veřejného práva (na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem), a neshledá-li s veřejným právem rozpor, učiní si následně o důvodnosti občanskoprávních námitek úsudek, aby mohl rozhodnout ve věci samé (§ 89 odst. 6 věta druhá a § 114 odst. 3 věta druhá stavebního zákona). Stavební zákon neuvádí, podle jakých dalších kritérií si má stavební úřad svůj úsudek učinit, podle Nejvyššího správního soudu musí nicméně zahrnout do své úvahy i soukromoprávní hlediska a měl by analogicky aplikovat § 1013 občanského zákoníku (jakkoli ten striktně vzato dopadá jen na imise již existující, nikoli na emise budoucí).
66. Úkolem stavebního úřadu tedy podle Nejvyššího správního soudu je, aby na základě námitek uplatněné v řízení posoudil, zda stavebník nehodlá přivádět imise přímo na pozemek jiného vlastníka, což § 1013 odst. 1 občanského zákoníku výslovně zapovídá: „*Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk,*

otřesy a jiné podobné účinky (imise) unikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o unikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod“ (zdůraznění doplněno). Musí pak také zvážit, zda nehrozí, že imise budou na pozemek jiného vlastníka vnikat v míře nepřiměřené místním poměrům, přičemž budou podstatně omezovat obvyklé užívání sousedního pozemku. Stavbu, která by měla takto intenzivní negativní účinky na okolí, by stavební úřad do území neměl vpustit nebo by měl ke snížení těchto dopadů stanovit omezující podmínky.

67. V citovaném rozsudku Nejvyšší správní soud také připomněl, že kritéria pro úsudek stavebního úřadu o občanskoprávní námitce v praxi do značné míry splývají s posuzováním zachování kvality prostředí (dříve „pohody bydlení“) podle § 20 a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů. Povinnost zachovat kvalitu prostředí je sice povšechný veřejnoprávní požadavek zahrnující celé okolí stavby a projevující se zejména v odstupech od okolních staveb, jejichž dodržení musí stavební úřad hodnotit z moci úřední (tedy i bez námítky účastníka řízení), zatímco možný negativní vliv stavebního záměru na způsob užívání konkrétní sousední nemovitosti zkoumá stavební úřad pouze na základě občanskoprávní námítky dotčeného vlastníka, nicméně i tak je zjevné, že veřejnoprávní a soukromoprávní hlediska při posuzování budoucích stavebních záměrů vykazují jistý překryv. Nelze tedy požadovat po stavebních úřadech, aby je striktně odlišovaly. Podstatné je, zda se s nimi k námitce účastníka věcně vypořádají.
68. Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 6 As 171/2019-37 také dodal, že pokud by se přes všechny předpoklady projevovaly v budoucnu dopady užívání stavby na okolí jako mimořádně obtěžující, mají sousedé stavebníka obecnou možnost bránit se proti tomu občanskoprávní žalobou, tudíž nemají uzavřenou cestu k účinné soudní obraně. Ke střetu veřejnoprávní a soukromoprávní ochrany subjektivních práv ve stavebním řízení a při užívání staveb lze rovněž odkázat i na závěry Nejvyššího správního soudu uvedené např. v rozsudku ze dne 15. 8. 2017, č. j. 2 As 155/2017-65: *„Veřejnoprávní ochrana je sice mj. poskytována preventivně pro futuro z důvodu ochrany sousedících osob a předcházení možným sporům budoucím, které lze předvídat již ve fázi rozhodování o umístění a povolení stavby (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1889/97, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99, č. C 794, sv. 11 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu). Ovšem v případě potenciálního budoucího zásahu, který je nahodilý, málo pravděpodobný, anebo který přesahuje rozumné nároky na řízení podle stavebního zákona, již poskytuje ochranu soukromoprávní žaloba“* (bod 34, shodně též např. rozsudek NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46).
69. Mezi imise, na něž dopadají výše uvedené závěry, lze řadit i tzv. imateriální imise, včetně za určitých okolností i obtěžování pohledem. V rámci zástavby v intravilánu obce je však téměř vždy v určité míře zasahováno do soukromí možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. Absolutního soukromí v takových podmínkách zpravidla nelze dosáhnout (viz např. rozsudky NSS č. j. 6 As 174/2018-32, bod 29, nebo č. j. 8 As 20/2011-131). Proti obtěžování pohledem právo poskytuje ochranu jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvláště závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti, což je vždy nutno posoudit s přihlédnutím k individuálním okolnostem každého případu (viz např. usnesení NS ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5264/2014).

70. Judikatura správních soudů (např. rozsudky NSS ze dne 23. 11. 2020, č. j. 10 As 148/2020-69, bod 12, ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28, bod 14, ze dne 9. 9. 2019, č. j. 7 As 253/2018-42, bod 21, ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, nebo výše citovaný rozsudek č. j. 8 As 20/2011-131) pravidelně vychází ze závěrů Nejvyššího soudu vyslovených v rozsudcích ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, a ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99, podle nichž, imisi není samotná možnost nahlížet z oken do oken v sousední budově nebo z oken na pozemek či z pozemku na pozemek, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by zpravidla jít o případy, v nichž by bylo vlastnické právo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je přitom třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.
71. Nejvyšší soud v citovaných rozsudcích též dodal, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. To by totiž znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření (záclony, závěsy, žaluzie, neprůhledné ploty apod.), která by tomuto obtěžování zabránila.
72. Shodně také Nejvyšší správní soud pravidelně judikuje, že je především na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžováni, aby pomocí různých technických řešení (např. žaluzie, rolety, záclony, závěsy, neprůhledné sklo apod. v případě možného pohledu do oken nemovitosti či zelené atrium, pergola, slunečník apod. v případě možného pohledu na zahradu) zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti (např. rozsudky ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29, bod 25, ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37, bod 19, nebo výše citované rozsudky č. j. 10 As 148/2020-69, bod 12, č. j. 7 As 253/2018-42, bod 22, č. j. 7 As 13/2010-145 a č. j. 2 As 168/2016-28). V rozsudku č. j. 7 As 13/2010-145 (i citované navazující judikatuře) Nejvyšší správní soud zdůraznil, že vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku dosud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatele či do oken jeho domu, nezakládá stěžovateli právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna. Stěžovatel vůči sousednímu pozemku „nevydržuje“ žádné právo na to, aby se výstavba na něm omezila více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu.
73. Z rozhodnutí stavebního úřadu i žalovaného v nyní posuzované věci je zřejmé, že svá rozhodnutí založily právě na těchto východiscích týkajících se pohledových imisí. Jejich posouzení soud považuje za věcně správné a z hlediska přezkoumatelnosti dostatečné, byť si lze představit i podrobnější odůvodnění.
74. V případě *možného pohledu z oken* přístavby soud (stejně jako správní orgány) nezjistil z tvrzení účastníků ani správního spisu (včetně projektové dokumentace) žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly hrozbě mimořádného obtěžování pohledem ve výše uvedeném smyslu.

75. V rámci tohoto posouzení lze za výchozí bod vzít odstupovou vzdálenost sporné přístavby od pozemku žalobkyně a zejm. od jejího rodinného domu. Z prvostupňového rozhodnutí vyplývá, že minimální vzdálenost přístavby od společné hranice s pozemkem žalobkyně bude 3,5 m a vzdálenost od rodinného domu umístěného na téže pozemku bude 15,5 m. Případné pohledy z oken přístavby tak nepochybně nelze označit za pohledy z bezprostřední blízkosti. Byť se nejedná o vzdálenost mezi rodinnými domy, ale o vzdálenost mezi stavbou občanské vybavenosti a rodinným domem, je možné (s ohledem na účel domova pro seniory, jímž je rezidenční bydlení) přiměřeně přihlédnout k požadavkům na minimální odstupové vzdálenosti podle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy minimálně 7 m mezi posuzovanými stavbami a minimálně 2 m od společných hranic pozemků. Tato kritéria jsou splněna.
76. V posuzované věci je splněn také požadavek § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle kterého „[j]sou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn“. Z prvostupňového rozhodnutí vyplývá, že od průměrné úrovně terénu je celková výška přístavby 7,23 m, od přilehlých terénů je max. výška 10,87 m a min. výška 3,43 m. Rodinný dům žalobkyně je vysoký od paty 1.PP cca 11 m. Vzdálenost 15,5 m mezi stavbami tedy uvedenému požadavku vyhovuje.
77. Byť možnost narušení soukromí nelze ztotožňovat s požadavky na odstupové vzdálenosti stanovenými v právních předpisech, lze k nim přihlédnout pro určitou obecnou představu o tom, jaká vzdálenost mezi stavbami pro bydlení je běžně považována za přiměřenou, a tedy obecně v zásadě souladnou s požadavky na kvalitu prostředí. Soud se v této souvislosti ztotožňuje s názorem Krajského soudu v Českých Budějovicích vyjádřeným v rozsudku ze dne 26. 5. 2021, č. j. 51 A 60/2020-125, podle kterého „splnění odstupových vzdáleností a veškerých požadavků zakotvených v právních předpisech [sice] automaticky neznamená rovněž soulad s požadavky na kvalitu prostředí (pohodu bydlení), avšak rozhodně tomu taková skutečnost nasvědčuje“ (bod 35). Následně je pak třeba zohlednit konkrétní individuální poměry místa i účastníků řízení a posoudit, zda zde existují okolnosti, které by svědčily pro závěr, že i přes dodržení obecně přiměřených odstupových vzdáleností hrozí nepřiměřené obtěžování pohledem.
78. Soud proto dále vzal v úvahu počet oken (pokojů), a tedy potenciální počet osob vyhlížejících z oken. Z projektové dokumentace vyplývá, že v rámci celkového projektu má být většina pokojů situována směrem k ulici K. (tedy nikoliv k pozemku žalobkyně). V rámci sporné přístavby by okna směřující k pozemku žalobkyně měla být v 1.NP umístěna ve čtyřech dvoulůžkových pokojích a jedné (pravděpodobně společenské) místnosti srovnatelné velikosti jako uvedené pokoje (viz výkres D.1.1.1.b.5b „Půdorys 1.NP“). V rámci 2.NP je pouze terasa (k tomu viz dále body 84 a násl.). Podle soudu se tak jedná o rozsah srovnatelný s vícegeneračním rodinným domem či menším bytovým domem, tedy bez dalšího nikterak excesivní v rámci intravilánu obce, a to i s přihlédnutím k charakteru spíše rozvolněné zástavby v dané konkrétní obci.
79. Je rovněž možné poukázat na to, že (podle projektové dokumentace) i východní strana stávajícího objektu domova pro seniory má zabudována okna, která jsou orientována směrem k pozemku a domu žalobkyně. Byť jsou umístěna ve větší vzdálenosti od žalobkyniných nemovitostí než plánovaná přístavba, je zřejmé, že absolutní soukromí, jehož se žalobkyně dovolává, nepanuje v místě ani za stávajícího stavu, tedy bez existence sporné přístavby.

80. Soud neshledal pochybení v tom, že žalovaný přihlédl v této souvislosti k vysvětlení stavebníka ohledně účelu, k němuž budou pokoje na východní straně přístavby používány. Právě stavebník je schopen tuto otázku nejlépe osvětlit. Stavebník uvedl, že klienti domova pro seniory nebudou trávit ve svých pokojích celý den, nelze proto předpokládat, že by docházelo k soustavnému sledování pozemku parc. č. Xg. Pokoje budou sloužit jako ložnice v běžných bytech a předpokládá se, že klienti budou spíše trávit čas ve společných prostorách orientovaných na jinou stranu (jídlna, společenské místnosti s TV a široké chodby určené pro volnočasové aktivity), příp. za příznivého počasí na zahradě nebo na terase.
81. Z tvrzení účastníků ani obsahu správního spisu soud nezjistil žádnou skutečnost, která by nasvědčovala tomu, že by okna sporné přístavby měla být zneužívána k záměrnému nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí žalobkyně nebo že by mělo docházet k závažnému a soustavnému sledování nemovitostí žalobkyně ze strany klientů domova pro seniory (srov. výše body 69 a 70).
82. S ohledem na výše uvedené skutkové okolnosti se soud shoduje se správními orgány, že v posuzované věci není pravděpodobné, že by v důsledku umístění oken ve východně straně přístavby došlo k obtěžování žalobkyně pohledem v takové míře, že by bylo soustavně a závažně narušováno soukromí žalobkyně, a že by tak docházelo k obtěžování pohledem nad míru přiměřenou poměrům.
83. Soud neshledal pochybení ani v tom, že v rámci odůvodnění správní orgány přihlédly také k příslibu stavebníka, že je ochoten na své náklady vysadit vzrostlou zeleň (stromy výšky cca 6 m) na pozemku žalobkyně, která by napomohla ochraně žalobkynina soukromí. Byť se jednalo pouze o příslib, který není součástí podmínek stavby (srov. dále částečně odlišné posouzení v případě podmínky paravánové zeleně na terase, viz body 93 a násl.), je třeba v souladu s výše citovanou judikaturou připomenout, že za nastalé situace je možné po žalobkyni spravedlivě požadovat, aby se proti případným pohledům z oken přístavby, bude-li je pocítovat jako obtěžující, chránila vlastními technickými prostředky (viz výše body 71 a 72). Tvrzení žalobkyně, že ochota stavebníka k jednání o výsadbě stromů ustala po vydání společného povolení, proto na výše uvedených závěrech nemůže nic změnit. Krom toho, toto tvrzení žalobkyně ničím nedoložila.
84. Dále soud vážil, zda je třeba přijmout opačný závěr ve vztahu k *možnému pohledu z terasy*, neboť terasa obecně vykazuje oproti oknům určitá specifika.
85. Žalobkyně se v této souvislosti dovolává rozsudku NSS č. j. 4 As 97/2013-40, který v dané věci shledal, že zbudováním terasy dojde ke značné změně poměrů a obtěžování tamější žalobkyně nad míru přiměřenou poměrům. K odkazu na tento rozsudek je však třeba zdůraznit, že i následná judikatura jej označila s ohledem na skutkové okolnosti za mimořádnou situaci (rozsudek NSS č. j. 4 As 62/2017-37, bod 20) a zdůraznila, že jeho závěry jsou nad rámec obecných úvah obtížně přenositelné na jiné případy (srov. rozsudky NSS č. j. 1 As 287/2019-28, bod 25, a č. j. 6 As 174/2018-32, bod 30, nebo rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 7. 2020, č. j. 43 A 40/2018-55, bod 32). Ostatně i Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 4 As 97/2013-40 připustil, že řešený případ nelze srovnávat např. se situací, ve které šlo o stavbu bytového domu s 23 byty ve vzdálenosti 17 metrů od domu dotčených vlastníků (rozsudek č. j. 7 As 13/2010-145).
86. Ve věci sp. zn. 4 As 97/2013 se totiž jednalo o situaci vybudování terasy v rámci řadové zástavby rodinných domů, ve které byla terasa zbudována (jednalo se o řízení o dodatečné

povolení stavby v době, kdy terasa již existovala) na samé hranici pozemků, a tedy i na samém rozhraní řadových domů, které k sobě těsně přiléhaly, a zároveň byla umístěna nad úrovní vzájemné hraniční zdi oddělující dotčené nemovitosti, což umožňovalo bezprostředně a bez jakéhokoli úsilí nahlížet na dvůr i do oken domu žalobkyně. Ostatně sám Nejvyšší správní soud přirovnal danou terasu k tribuně. Zároveň v citované věci shledal, že se žalobkyně nemohla účinně bránit, protože ochrana by vyžadovala postavení bariéry o výšce několika metrů. Skutkové okolnosti nyní posuzované věci nejsou srovnatelné, jak bude vysvětleno dále.

87. Určitou polemiku by bylo možné vést i s některými obecnými závěry rozsudku č. j. 4 As 97/2013-40. Nejvyšší správní soud konstatoval, že terasa je *a priori* určena k trávení volného času, výhled z ní je neomezený a bezděčně je možné pohledem registrovat okolní dění. Zatímco pohled z okna vikýře působí podle něj při dodržování základních pravidel slušnosti pouze jako nahodilý zásah do soukromí sousedů, při pobytu na terase – stavbě určené primárně k relaxaci – jsou zásahy z povahy věci soustavné, dlouhotrvající a nikoliv nahodilé. Zásah do práva na soukromí dosahuje proto podle citovaného rozsudku v případě terasy daleko vyšší intenzity než v případě oken.
88. Oproti citovaným úvahám je však možné namítnout například, že (1) existence balkonů či teras je zcela běžnou součástí staveb určených k bydlení, nelze proto na jejich umístění klást přemrštěné nároky, (2) terasu lze využívat jen za příznivého počasí, zatímco z okna lze vyhlížet celoročně, (3) ten, kdo se dívá z terasy, je sám více viděn, že se dívá, oproti tomu, kdo vyhlíží z okna a může se skrýt např. za záclonou či žaluzií, lze proto předpokládat, že osoba pobývající na terase bude zdrženlivější v soustavném pohledu na cizí nemovitost apod.
89. Rozdíly mezi terasou a okny proto podle zdejšího soudu nelze přeceňovat a není důvod tvrzené obtěžování pohledem z terasy posuzovat diametrálně odlišně od závěrů judikatury vztahující se k obtěžování pohledem z oken, není-li k tomu dán konkrétní důvod. V každém případě je třeba zohlednit všechny skutkové okolnosti a na základě nich posoudit, zda hrozí imise pohledem nad míru přiměřenou poměrům.
90. Soud nezpochybňuje, že vybudování terasy může žalobkyně pociťovat ve srovnání s dosavadním stavem jako obtěžování, je ale přesto přesvědčen, že s ohledem na níže uvedené skutečnosti nepůjde o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, která by odůvodňovala nepovolání záměru.
91. Z hlediska vzdálenosti mezi terasou a žalobkyniným rodinným domem (a pozemkem) je možné odkázat na údaje uvedené výše v bodu 76. Pohled z terasy na nemovitosti žalobkyně tedy není bezprostřední (a zcela nepochybně není z hlediska vzdálenosti srovnatelný s věcí řešenou v rozsudku č. j. 4 As 97/2013-40).
92. K otázce přiměřenosti místním poměrům nelze rovněž přehlédnout, že z tvrzení samotné žalobkyně vyplývá, že i její rodinný dům disponuje terasou, a to orientovanou ke sporné přístavbě. I ona tak potenciálně může narušovat pohledem soukromí klientů domova pro seniory.
93. Dále je z obsahu spisu i vyjádření účastníků zřejmé, že funkcí terasy navržené na střeše přístavby není zajistit výhled právě na žalobkyniny nemovitosti a z ničeho nelze dovodit záměr stavebníka umožnit klientům záměrné sledování žalobkyně a jejích nemovitostí. V postupu stavebníka není patrná snaha zneužívat svá práva k tíži žalobkyně, a připravovat ji

tak nepřiměřeným způsobem o soukromí. Naopak z jeho dosavadního postoje, jak je zaznamenán ve spisu, plyne ochota k učinění opatření, která by výhled z terasy eliminovala. Návrh stavebníka k vytvoření izolační paravánové zeleně na terase pak stavební úřad učinil jednou z podmínek stavebního povolení právě za účelem zachování soukromí žalobkyně.

94. Právě posledně uvedenou skutečnost považuje soud za významnou. Stavební úřad totiž přímo do výroku zařadil mezi podmínky pro provedení stavby opatření, které má zabránit nežádoucím pohledům z terasy na nemovitosti žalobkyně, a to blíže specifikovanou paravánovou zeleň, která má být v truhlících umístěna podél zábradlí na východní straně terasy (viz výše bod 4). Byť se nejedná o konstrukční prvek ani součást stavby, jedná se výslovnou podmínku pro provedení stavby uvedenou ve výroku společného povolení (viz § 115 stavebního zákona), a jako taková bude pro stavebníka závazná, a to i pro účely následné kolaudace.
95. S ohledem na charakter a výšku požadované zeleně (má se jednat o ve výroku upřesněné stálezelené rostliny, jejichž výška má být při zakoupení 1-1,5 m a výška truhlíku má být min. 0,6 m) se soud domnívá, že jde o adekvátní řešení, které je způsobilé eliminovat problém, jehož se žalobkyně obává, aniž by záleželo na počtu osob terasu využívajících. V této souvislosti soud připomíná, že podle výše citované ustálené judikatury správních i civilních soudů žalobkyně nemá právo na absolutní soukromí, ale vždy je třeba vyvažovat protichůdné zájmy dotčených osob a vzít v úvahu místní poměry.
96. Z rozhodnutí správních orgánů (právě s ohledem na stanovenou podmínku existence paravánové zeleně) je tedy zřejmé, že vyhodnotily potencialitu možného zásahu do soukromí žalobkyně v případě terasy jako vyšší než v případě oken z pokojů přístavby, neshledaly však hrozbu zásahu natolik nepřiměřeného, že by z tohoto důvodu měla být žádost o společné povolení zamítnuta, přičemž považovaly za dostatečné stanovení preventivních opatření. S tímto posouzením se soud ztotožňuje.
97. Jakkoliv nelze zcela vyloučit naplnění obav žalobkyně o dodržování požadavku paravánové zeleně na terase po kolaudaci, je třeba vzít v úvahu, že úkolem územního a stavebního řízení není absolutně a jednou pro vždy vyloučit možný zásah do soukromí vlastníků sousedních nemovitostí v důsledku stavby a jejího užívání. Stavební úřad posuzuje občanskoprávní námitky, které jsou v mezích jeho působnosti (srov. § 89 odst. 6 stavebního zákona), z pohledu *potenciálních* imisí, nutně tedy pracuje pouze s určitou pravděpodobností nepřiměřeného zásahu. Byť se má snažit případným sporům plynoucím z překročení míry přiměřené poměrům předcházet, není v jeho možnostech jim zcela zabránit. Pokud k nepřiměřenému zásahu skutečně dojde i přesto, že jej v územním či stavebním řízení stavební úřad neshledal pravděpodobným, nebo protože opatření, která za účelem předejití takovému zásahu stanovil, nebyla dodržena či se stala nadále neproveditelnými, má souseď, který se cítí dotčen, možnost obrany v rámci civilního řízení, které je určeno pro řešení sporů vyvolaných již existujícími imisemi ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Právní řád jako celek tedy poskytuje žalobkyni dostatečnou možnost obrany (srov. např. rozsudky NSS č. j. 6 As 171/2019-37, bod 40, nebo č. j. 2 As 155/2017-65, bod 37).
98. Přestože soud nemůže předjímat rozhodování civilních soudů o případné občanskoprávní žalobě, má za to, že právě společné povolení, které klade ve svém výroku jako jednu z podmínek pro provedení stavby existenci paravánové zeleně, by pro žalobkyni

představovalo silný podklad podporující její případnou žalobu, nebyla-li by tato podmínka v praxi v budoucnu dodržována (či nahrazena srovnatelnou alternativou).

99. S ohledem na veškeré výše zmíněné okolnosti posuzované věci soud uzavřel, že bytí vybudováním terasy dojde k určitému zásahu do soukromí žalobkyně, nepředstavuje povolený záměr natolik nepřiměřený zásah do jejího soukromí, který by odůvodňoval jeho nepovolení. Vybudování terasy (za stanovených podmínek) nepředstavuje mimořádné obtěžování, jež by převyšovalo přípustnou míru přiměřenou poměrům (jež jsou spoludefinovány i terasou žalobkyně) ve smyslu výše citované judikatury.
100. Ve světle výše učiněných závěrů ve vztahu k námitkám obtěžování pohledem z oken i z terasy nelze přisvědčit ani námitce, že umístněním a realizací přístavby dojde k hrubému narušení pohody bydlení. Pojem „pohoda bydlení“, který obsahovala v § 4 odst. 1 a § 8 odst. 1 dnes již zrušená vyhláška č. 137/1998 Sb. ve znění účinném do 30. 12. 2006, byl nahrazen obsahově shodným pojmem „kvalita prostředí“ (srov. např. vyhlášku č. 501/2006 Sb.). V rámci tohoto neurčitého právního pojmu se posuzují i soukromoprávní námitky vztahující se k imisím, a to s ohledem na výše zmíněné kritérium „*míry přiměřené poměrům*“ (viz výše bod 67 nebo také např. rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52, či již citované rozsudky č. j. 4 As 62/2017-37, bod 24, nebo č. j. 1 As 287/2019-28, bod 16). Důvodnost námitky imise spočívající v nepřiměřeném obtěžování pohledem soud neshledal. Jiné námitky, z nichž by bylo možné dovodit narušení pohody bydlení, resp. kvality prostředí, žalobkyně nevznesla.
101. Soud proto uzavřel, že intenzita potenciálních budoucích zásahů do soukromí žalobkyně a snížení komfortu užívání jejích nemovitostí realizací sporné přístavby nedosahuje takového stupně, aby odůvodňovala zrušení napadeného rozhodnutí. Správní orgány se podle soudu účinně snažily o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi konkurujícími si zájmy. Žalobkyni nelze přisvědčit, že postup a rozhodnutí obou správních orgánů svědčí o upřednostnění zájmů stavebníka, a to i za cenu porušení zákona. Závěru o neobjektivnosti správních orgánů nic nenasvědčuje a žalobkyně ostatně v tomto směru nic konkrétního (nad rámec nesouhlasu s věcným posouzením) netvrdila, ani nedoložila.

IV.3 Námitka snížení tržní hodnoty nemovitostí

102. Dále žalobkyně namítla, že se žalovaný řádně nevypořádal s námitkou snížení tržní hodnoty jejích nemovitostí. Navržený záměr považuje za nepřijatelný z hlediska urbanistického a architektonického, neboť jeho realizací by došlo k fatálnímu znehodnocení dané lokality. Ani této námitce soud nepřisvědčil.
103. Stavební úřad v této souvislosti odkázal na přílehlavou judikaturu Nejvyššího správního soudu (rozsudky ze dne 9. 5. 2011, č. j. 1 As 56/2011-133, a ze dne 18. 2. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). Jejich podstatou je právní názor, podle něž, má-li vlastník nemovitosti za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitostí, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje pro sebe za přijatelnou. V rámci územního řízení – a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby – je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy (shodně též např. rozsudek NSS č. j. 7 As

172/2017-29). V posledně uvedeném rozsudku Nejvyšší správní soud zdůraznil, že pokud byl stěžovatel přesvědčen o svém tvrzení o snížení tržní ceny, měl tuto újmu blíže specifikovat, zdůvodnit a doložit.

104. V rámci prvostupňového rozhodnutí stavební úřad hodnotil urbanistická a architektonická hlediska. Shledal, že výsledná (čtvrtá) varianta projektové dokumentace je v souladu s územním plánem i stanovisky dotčených orgánů. Stavba se nachází v ploše určené pro nekomerční občanskou vybavenost a respektuje výškové regulativy stanovené územním plánem. Stavební úřad považoval za významné, že stavba svou velikostí i charakterem odpovídá zástavbě v širším okolí stavby, nijak nepřevyšuje stávající zástavbu, je přirozeně zakomponovaná a účelně využívá terénní nerovnosti příkrého spádu pozemku. Jako rušivý prvek neshledal ani rovnou střechu, neboť rovné střechy se v dané lokalitě vyskytují zejména u staveb občanské vybavenosti, garáží (většinou volně stojících), ale také některých rodinných domů. Přestože stavební úřad učinil tyto úvahy na jiném místě odůvodnění než výslovně v reakci na námitku snížení tržní ceny, soud považuje za podstatné, že stavební úřad hodnotil relevantní hlediska (urbanistická a architektonická), s nimiž žalobkyně námitku snížení tržní ceny spojovala. Žalovaný se pak s posouzením provedeným stavebním úřadem ztotožnil a zdůraznil, že v důsledku přepracování se nároky na hmotu stavby zmenšily tak, že nyní vyhovují platné územně plánovací dokumentaci.
105. Po seznámení se s výkresovou částí i vizualizacemi v rámci textové části projektové dokumentace soud shledal, že při pohledu z ulice K. (tedy z pohledu, který je veřejnosti přístupný, a proto relevantní pro posouzení architektonického a urbanistického hlediska) se přístavba nejeví z prostorového hlediska, hmotového rozsahu ani výšky jako výrazná či excesivní (viz zejm. vizualizace na str. 8 a 9 souhrnné technické zprávy B). Dominantou bezpochyby zůstává stávající podstatně vyšší historický objekt domova pro seniory (přístavba dosahuje zhruba do výšky 1.NP stávající domova pro seniory, který má 4.NP + půdu a věžičku). Soud proto nepřisvědčil žalobkyni, že správní orgány porovnávaly neporovnatelné, pokud poukázaly na to, že v okolí se nachází rovné střechy zejména na garážích. Pokud má žalobkyně za to, že výškové regulativy v dané lokalitě nejsou pro ni přijatelné, mohla své požadavky či návrhy na omezení vznášet v rámci procesu přijímání územního plánu nebo iniciovat podnět k jeho změně.
106. Soud v této souvislosti také podotýká, že „krasocit“ jednotlivců se při posuzování, zda určitá stavba svým vzhledem zapadá do svého okolí, může značně lišit (srov. rozsudek NSS č. j. 7 As 13/2010-145). Úkolem soudu pak není být arbitrem architektonického vkusu. V nyní posuzované věci soud neshledal, že by se stavba svému okolí z hlediska architektonického vymykala natolik, že by to vedlo ke znehodnocení dané lokality a že by se z tohoto důvodu dalo předpokládat snížení tržní ceny nemovitostí v daném místě, a to i při zohlednění námítky, že se v daném místě jedná o rozvolněnou zástavbu převážně solitérních prvorepublikových vil.
107. Také utváření tržní ceny je do jisté míry ovlivněno subjektivními hledisky, neboť každý zájemce (kupující či nájemce) má jiné preference a přihlíží k jiným skutečnostem. Ostatně i žalobkyně v průběhu správního řízení (v námitkách ze dne 11. 9. 2017) uvedla řadu cenotvorných faktorů, přičemž většina z nich nemůže být z povahy věci realizací přístavby vůbec dotčena (blízkost obce k hlavnímu městu, výborná dopravní obslužnost, výskyt služeb atd.). Existuje také mnoho dalších faktorů (obecná situace na trhu s nemovitostmi, dostupnost úvěrů apod.), které mají na cenu nemovitostí obecně podstatný vliv.

108. S ohledem na výše uvedené nemá soud za to, že by realizace přístavby představovala kvalifikovaný zásah do práv žalobkyně ve vztahu k ceně jejích nemovitostí, a že by z tohoto důvodu narušila kvalitu prostředí nepřiměřeným způsobem. V souladu s výše citovanou judikaturou je pak třeba připomenout, že bylo na žalobkyni, aby snížení tržní ceny dostatečně konkrétně tvrdila a doložila. Z tohoto úhlu pohledu je však třeba její námitky (ve správním řízení i žalobě) hodnotit jako poměrně obecné. Tomu pak odpovídala i reakce správních orgánů, kterou soud s ohledem na právě uvedené hodnotí jako dostatečnou.

IV.4 Námitka týkající se dendrologického projektu

109. Podle žalobkyně žalovaný opomněl vypořádat námitku, v níž upozorňovala, že se stavební úřad nevyjádřil k jejímu návrhu, aby stavebník vypracoval podrobný dendrologický projekt. Ani v této námitce nelze dát žalobkyni za pravdu.
110. Žalobkyně v odvolání poukázala na to, že v řízení před stavebním úřadem navrhovala k eliminaci pohledových imisí vypracování podrobného projektu dendrologických úprav. Namítla, že se stavební úřad s tímto návrhem nevypořádal, přičemž doplnění podkladů stavebníkem dne 29. 11. 2017 za splnění tohoto požadavku podle ní považovat nelze, neboť se týkalo pouze návrhu paravánové zeleně na terase. V této souvislosti pak v odvolání dále namítla, že zcela bez řešení zůstala otázka pohledových imisí z pokojů přístavby. Dodala, že se stavební úřad nevypořádal „s námitkou absence ochrany stávající zeleně a mým návrhem na vyhotovení projektu nakládání stávající zelení“, a nesouhlasila s tím, že stavební úřad považoval její námitku ochrany stávající zeleně za irelevantní, protože „v současné době je mezi pozemky pouze náletová zeleně a jednotlivé stromy a keře nemají významnou sadovnickou hodnotu“. V odvolání také uvedla, že námitku ochrany stávající zeleně vznesla nikoliv z důvodu ochrany stávající zeleně z hlediska její kvality a sadovnické hodnoty, ale z důvodu, že vzrostlá zeleně při společné hranici pozemku zajišťuje ochranu jejího soukromí. Ochrana stávající zeleně je podle žalobkyně v projektové dokumentaci řešena vágně (něco zachovává, něco kácí, a to bez potřeby relevantního povolení) s tím, že způsob nakládání se stávající zelení bude stavebníkem podrobně řešen v dalším stupni projektové dokumentace.
111. Žalovaný na str. 8 napadeného rozhodnutí reagoval na popsání odvolací námitky tak, že námitku ochrany stávající zeleně je nutno považovat za bezpředmětnou, protože veškerá stávající zeleně na hranici pozemku osoby zúčastněné na řízení nepodléhá povolení ke kácení. Byť je toto vypořádání stručné, je zřejmé, že žalovaný předmětnou námitku neopomněl, a lze z něj dovodit, že s ohledem na absenci nutnosti povolení ke kácení dřevin zaujal stanovisko, že nelze v tomto ohledu klást stavebníkovi podmínky. Ze správního spisu ani z tvrzení žalobkyně přitom nevyplynuly žádné konkrétní skutečnosti, z nichž by bylo možné dovodit, že se stávajícími dřevinami na pozemku stavebníka bude zacházeno v rozporu se zákonem č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů nebo s vyhláškou č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů. Ostatně, jak vyplývá z výše uvedeného shrnutí odvolacích námitek, sama žalobkyně výslovně uvedla, že námitku ochrany stávající zeleně na pozemku stavebníka vznesla nikoliv z důvodu ochrany její kvality či sadovnické hodnoty, ale pouze v souvislosti s ochranou svého soukromí.
112. Podle soudu je proto třeba v této souvislosti zohlednit i odůvodnění rozhodnutí obou správních orgánů v částech týkajících se namítaného obtěžování pohledem z oken pokojů

v přístavbě. Byť žalovaný v rámci reakce na žalobkyninu námitku týkající se ochrany zeleně a požadavku na dendrologický projekt výslovně neodkázal na argumentaci k tvrzenému obtěžování pohledem z oken, s ohledem na výše shrnuté odvolací námitky je zde zřejmá logická souvislost. Pokud se žalovaný k otázce ochrany před namítaným obtěžování pohledem z oken vyjádřil a přezkoumal z tohoto úhlu pohledu prvostupňové rozhodnutí, nelze jeho rozhodnutí považovat za nepřezkoumatelné pouze z toho důvodu, že tak učinil na jiném místě než v souvislosti s odvolací námitkou týkající se ochrany zeleně a požadavku na dendrologický projekt. Již výše soud shledal, že posouzení otázky přiměřenosti zásahu do soukromí v souvislosti s možnými pohledy z oken posoudily správní orgány dostatečně a věcně správně, na své výše uvedené závěry proto soud plně odkazuje (viz body 74 až 83) a zdůrazňuje, že neshledal, že by bylo třeba v souvislosti s možným pohledem z oken ukládat stavebníkovi dodatečná opatření.

IV.4 Námitka týkající se absence souhlasu obce V.

113. V podání ze dne 27. 10. 2020 žalobkyně vznesla novou námitku, v níž zpochybnila náležitosti souhlasu obce V. ze dne 12. 5. 2017 (v podrobnostech viz výše bod 33).
114. V této souvislosti soud předně zdůrazňuje, že řízení před správními soudy je ovládáno dispoziční a koncentrační zásadou, proto již v žalobě musí být uplatněny všechny důvody nezákonnosti napadeného správního rozhodnutí nebo všechny vady řízení, které jeho vydání předcházelo, a to ve lhůtě vymezené v § 72 odst. 1 ve spojení s § 71 odst. 2 s. ř. s. (příp. ve spojení se lhůtou stanovenou zvláštním zákonem).
115. Soudní řád správní neumožňuje, aby žalobce vznášel nové námitky po uplynutí lhůty pro podání žaloby (srov. např. rozsudky NSS ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 70/2011-239, č. 2929/2013 Sb. NSS, ze dne 29. 12. 2004, č. j. 1 Afs 25/2004-69, ze dne 17. 12. 2007, č. j. 2 Afs 57/2007-92, ze dne 16. 9. 2008, č. j. 8 Afs 91/2007-407, či ze dne 16. 12. 2009, č. j. 6 A 72/2001-75). Také Ústavní soud potvrdil, že s ohledem na efektivnost soudního řízení zákonodárce koncentroval řízení před krajskými soudy tím, že stanovil lhůtu k podání správní žaloby, přičemž žalobce musí v uvedené lhůtě předložit veškeré žalobní body (viz nálezy ze dne 30. 3. 2009, sp. zn. IV. ÚS 2701/08, či ze dne 1. 12. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 17/09, bod 39).
116. Soud považuje za nepochybné, že námitka vznesená v podání ze dne 27. 10. 2020 nemá žádný předobraz v žalobě. Dále soud proto vážil, zda zde existovaly objektivní okolnosti, pro které žalobkyně nemohla předmětnou námitku uvést již v žalobní lhůtě. Takové okolnosti však neshledal. Přestože žalobkyně tvrdí, že se o nových skutečnostech dozvěděla až v souvislosti s řízením o prodloužení územního rozhodnutí a stavebního povolení, je zřejmé, že podstata její námitky je založena na tvrzených nedostatcích souhlasu obce V. ze dne 12. 5. 2017 (namítá zejm. absenci podpisu starosty, neurčitost). Soud ověřil ve správním spisu, že toto podání je jeho součástí (je založeno ve složce evidované pod č. listu 20), žalobkyně tak měla možnost se s ním seznámit již v průběhu správního řízení a namítnout jeho případné vady již v žalobě. Námitky uplatněné v podání ze dne 27. 10. 2020 proto nelze než považovat za opožděné, a z tohoto důvodu se jimi soud nemůže věcně zabývat.
117. Dále soud ovšem vážil argumentaci žalobkyně založenou na § 41 odst. 2 a 3 obecního zřízení, podle nichž „[p]rávní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná“ (odstavec 2), přičemž podle odstavce 3 soud přihlédne k neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených mimo jiné v odstavci 2 i

bez návrhu. Důvod pro takový postup však soud v nyní posuzované věci neshledal, neboť vady, které žalobkyně namítá, mají mít za následek, že ve věci absentoval souhlas vlastníka pozemku, na němž má být stavba realizována. Z výroku prvostupňového rozhodnutí skutečně vyplývá, že stavba má být realizována mimo jiné na pozemku parc. č. Xe (ostatní komunikace), který je ve vlastnictví obce V.. Námitku absence souhlasu však může vznést pouze tento vlastník, neboť pouze jeho práv se případné pochybení dotýká. Žalobkyně není oprávněna takovou námitku vznášet namísto obce V., neboť je oprávněna hájit pouze svá práva, nikoli práva ostatních účastníků spojeného územního a stavebního řízení. Soudní řád správní je obrannou, nikoliv kontrolní normou, slouží tudíž k tomu, aby žalobce či navrhovatel mohl chránit proti zásahům orgánů veřejné moci svou vlastní, nikoliv cizí právní sféru. Podat tzv. žalobu ve veřejném zájmu (*actio popularis*) ve prospěch jiných osob umožňuje soudní řád správní pouze zákonem stanoveným subjektům, konkrétně nejvyššímu státnímu zástupci a veřejnému ochránci práv (srov. např. rozsudek NSS č. j. 6 As 171/2019-37, bod 18).

V. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

118. Soud neshledal žalobu důvodnou a nezjistil ani žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlédnout i bez námítky, proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
119. O nákladech řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu nevznikly náklady převyšující náklady na běžnou úřední činnost.
120. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jí mohly náklady vzniknout, a stejně tak ani neshledal existenci důvodů hodných zvláštního zřetele (§ 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 8. února 2022

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: B. M.