



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Rutsche a soudkyň JUDr. Martiny Kůchlerové, Ph.D. a JUDr. Ivony Šubrtové ve věci

žalobkyně: **K. S.**
zastoupena advokátkou Mgr. Alicí Hejzlarovou
sídlem Žitná 1575/49, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Krajský úřad Libereckého kraje**
sídlem U Jezu 642/2a, 461 80 Liberec

za účasti: **1. Město Rokytnice nad Jizerou**
sídlem Horní Rokytnice 197, 512 44 Rokytnice nad Jizerou
zastoupeno advokátkou JUDr. Jaroslavou Vančurovou
sídlem Na Pláni 3794/2, 466 02 Jablonec nad Nisou
2. I. Z.
3. E. Z.

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 28. července 2021, č. j. KÚLK 55263/2021 OSŘ,

takto:

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

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalobkyně se žalobou podanou u Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci, dne 7. 10. 2021, a pravomocně postoupenou Krajskému soudu v Hradci Králové dne 21. 10. 2021, domáhala zrušení výroku I. rozhodnutí žalovaného, kterým bylo zamítnuto její odvolání a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Rokytnice nad Jizerou, jako stavebního úřadu, ze dne 12. 2. 2021, č. j. MURJ 756/2021, sp. zn. SÚ/100/2019/Pe (dále také jen „Rozhodnutí správního orgánu I. stupně“).
2. Posledně uváděným Rozhodnutím správního orgánu I. stupně bylo podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb. vydáno společné povolení stavby: Dvougaráž na poz. p. č. XA a XB v k. ú. x (dále také jen „Stavba“ či „Předmětná stavba“).
3. Pro zjednodušení již dále v tomto rozsudku nebude u jednotlivých parcelních čísel uváděno, že jde o pozemky v k. ú. x.
4. Žalobkyně se vedle zrušení rozhodnutí žalovaného domáhá v žalobním žádání zrušení rovněž Rozhodnutí správního orgánu I. stupně.

II. Obsah žaloby

5. Žalobkyně nejprve v žalobě shrnula skutkový vývoj nyní projednávané věci, tedy řízení před správními orgány obou stupňů. Následně rozváděla jednotlivé žalobní body.
6. V rámci **prvního žalobního bodu** žalobkyně uváděla, že u pozemku p. č. XA (pozemek na kterém je umístována Stavba) je v katastru nemovitostí jako druh pozemku zapsáno „ostatní plocha“ se způsobem využití „ostatní komunikace“. Dle jejího názoru je účelová komunikace upravena v § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“). S ohledem na to, že předmětná komunikace (nejspíše ve smyslu celého pozemku) je využívána zejména jako spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků a ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi, přičemž průběh cesty je dostatečně stálý a patrný z tvaru pozemku, není možné na daném pozemku realizovat záměr stavebníků – Předmětnou stavbu.
7. S ohledem na výše uvedené je žalobkyně přesvědčena, že pozemek p. č. XA není způsobilý k zastavění, na uvedeném nemůže ničeho měnit ani závěr stavebních úřadů obou stupňů, že Stavba je v souladu s Územním plánem města Rokytnice nad Jizerou. Uvedený pozemek skutečně plní účel komunikace a využívají jej všichni obyvatelé dané oblasti. Realizací Stavby dojde ke zúžení komunikace, což bude citelně zatěžovat dopravní obslužnost dané oblasti, to vše zejména v zimě při nutnosti odklizení sněhu. Zároveň v důsledku zbudování Stavby dojde ke značnému ztížení parkování žalobkyně a vlastníků sousedních nemovitostí na přilehlém parkovacím stání.
8. Žalobkyně dne 10. 3. 2021 podala žádost o určení právního stavu, jejímž prostřednictvím se domáhala určení, že způsobem využití pozemku p. č. XA je skutečně „ostatní komunikace“. Správní orgán však dosud žádné rozhodnutí nevydal.

9. V pořadí **druhou žalobní námitkou** žalobkyně uváděla, že Město Rokytnice nad Jizerou ji záměrně obešlo, neboť jí (jako vlastník pozemku) neprodalo pozemek p. č. XA, o který žalobkyně opakovaně projevovala zájem. Žalobkyně a její rodina řadu let zajišťují úklid a údržbu tohoto pozemku. Žalobkyně se tak nyní cítí být poškozena a celé jednání je z jejího pohledu nerovné a v rozporu s dobrými mravy.
10. Ve **třetím žalobním bodě** žalobkyně uvedla, že se žalovaný nedostatečně vypořádal s její námitkou uplatněnou v průběhu stavebního řízení ohledně výšky Stavby. Žalovaný pouze konstatoval, že žalobkyni nesvědčí žádný právní titul na „výhled z okna“. Rovněž se ztotožnil se závěrem stavebního úřadu I. stupně, že výhled z oken nemůže být Stavbou zamezen a pobytové místnosti zastíněny do té míry, aby důsledkem byla nepřiměřená ztráta výhledu, a to vzhledem k místním poměrům. Žalobkyně uvedla, že výška Stavby 4 m není u garáže standardní, když tato výška se blíží výšce některých menších domů, nebo dvoupatrových garáží (obvyklá výše parkovacího stání v parkovacích domech je pak 1,9 – 2,2 m výšky). Pokud má být Stavba od nemovitosti žalobkyně vzdálena pouhých 6 m, bude dle názoru žalobkyně její výhled markantně omezen. Žalobkyně zdůrazňovala, že je důležité zohledňovat i konkrétní lokalitu (tedy Krkonoše). Stavební úřady obou stupňů tak upřednostnily zájem jednotlivce (stavebníků) nad zájmem veřejným.
11. **Čtvrtým žalobním bodem** žalobkyně namítala, že stavební úřady obou stupňů nedostatečně posoudily rovněž její námitku stran snížení tržní ceny její nemovitosti v důsledku realizace Předmětné stavby. Vypořádání této námitky žalobkyně nepovažuje za dostatečné. Uvedla, že Stavba není v souladu s územním plánem, dále ohrožuje veřejný zájem a má negativní důsledky na okolní přírodu. Tyto skutečnosti omezují vlastnické právo žalobkyně a snižují užitnou hodnotu její nemovitosti. Tím vším se měly stavební úřady obou stupňů zabývat a Stavbu nepovolit.
12. V **pátém žalobním bodě** žalobkyně upozornila na dílčí námitky, které vznesla v průběhu společného územního a stavebního řízení, a které nebyly řádně vypořádány stavebními úřady obou stupňů. Stavební úřady tak svá rozhodnutí zatížily vadou nepřezkoumatelnosti. Žalobkyni se nedostalo jasného vypořádání její námitky ohledně zásahu do statiky její nemovitosti. Ve vztahu ke statické nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně měl být zpracován znalecký posudek, neboť jde o odbornou otázku, kterou nepřísluší posuzovat stavebnímu úřadu. Stejně tak stavební úřady obou stupňů opomenuly, že stavebníci nedoložili oznámení na Archeologický ústav AV ČR. Splnění této povinnosti bylo jednou z podmínek, které plynuly ze závazných stanovisek dotčených orgánů, v tomto případě konkrétně od Správy Krkonošského národního parku. Žalobkyně také upozorňovala na řízení o přestupku na úseku ochrany přírody a krajiny. Stavební úřad porušil základní zásady činností správních orgánů, když se tímto přestupkem odmítl zabývat, respektive podnět ani nepostoupil příslušné části Městského úřadu Rokytnice nad Jizerou. Žalovaný tomuto jeho postupu ničeho nevytkl.

III. Vyjádření žalovaného

13. Žalovaný se k podané žalobě vyjádřil ve svém podání doručeném krajskému soudu dne 15. 12. 2021, ve kterém navrhl zamítnutí žaloby v celém rozsahu pro její nedůvodnost. Odkázal konkrétně na jednotlivé pasáže rozhodnutí správních orgánů obou stupňů, ve kterých jsou vypořádány námitky žalobkyně. Její žalobní body totiž korespondují

s námitkami, které vznášela v průběhu společného územního a stavebního řízení a následně v jí podaném odvolání.

14. Žalovaný zdůraznil, že není jeho povinností, stejně jako není povinností stavebního úřadu I. stupně, zkoumat soulad Stavby s využitím pozemku, jak je uveden v katastru nemovitostí. Toto hledisko je plně zohledněno v rámci posouzení souladu Stavby (záměru) s územně plánovací dokumentací, zejména územním plánem. Způsob využití pozemku v katastru nemovitostí má pouze informativní charakter. Nadto je ve správním spise založeno sdělení Městského úřadu Jilemnice, odboru dopravy, ze dne 25. 1. 2021, kde je jasně vysvětleno, že stav v katastru nemovitostí je pro existenci či neexistenci veřejně přístupné účelové komunikace nerozhodný. Přitom jediným druhem komunikace, která v tomto případě přichází v úvahu, je právě účelová komunikace. Umístění takové komunikace není dáno katastrem nemovitostí, tyto komunikace zpravidla nemají „svou“ parcelu, ale vyznačují se skutečným stavem a patrností v terénu.
15. Žalovaný dále zdůraznil, že námitky, které mohla žalobkyně úspěšně v průběhu společného územního a stavebního řízení namítat, jsou pouze ty, které souvisejí s přímým dotčením jejích vlastnických či jiných věcných práv. Některé námitky, které žalobkyně v průběhu řízení před správními orgány vznášela, a které opakuje i v nyní podané žalobě, jdou nad rámec předmětu řízení.
16. Pokud jde o výšku Stavby a s ní související a žalobkyní tvrzenou nepřiměřenou ztrátu výhledu, žalovaný odkázal na stranu 9 žalobou napadeného rozhodnutí. Uvedl, že z projektové dokumentace (výkres č. 7) z listopadu 2017, která je založená ve spise stavebního úřadu, plyne, že v nejvyšším bodě činí výška Stavby 3,75 m a střecha Stavby se poté snižuje až na 3 m (nikoliv 4 m, jak tvrdí žalobkyně). Stavba je klasickou dvougaráží s pultovou střechou mírného sklonu a vzhledem k tomu, že nemovitost žalobkyně vznikla nástavbou na původních garážích, nemůže podle názoru žalovaného dojít k nepřiměřenému omezení výhledu z nemovitosti žalobkyně. K tomu žalovaný dále doplnil, že záměr stavebníků je dle situačního výkresu (výkres č. 1) natočen k nemovitosti žalobkyně východním rohem, a neleží kolmo naproti přes komunikaci, ale je posunut směrem jižním. Nejmenší vzdálenost mezi tímto východním rohem a nemovitostí žalobkyně je 6 m a dále vůči jihozápadní a jihovýchodní stěně záměru stavebníků rychle vzrůstá, jak tyto stěny ustupují.
17. Ve vztahu k dalším žalobním námitkám žalovaný odkazoval na žalobou napadené rozhodnutí a již spíše opakoval tam uvedenou argumentaci, kterou byly vypořádány námitky žalobkyně.

IV. Replika žalobkyně

18. Na výše uvedenou procesní obranu žalovaného žalobkyně reagovala svým vyjádřením ze dne 18. 1. 2022, ve kterém prakticky zopakovala svá dosavadní žalobní tvrzení. Nad rámec svých dosavadních tvrzení uvedla, že dle § 80 odst. 5 stavebního zákona měl stavební úřad I. stupně vydat rozhodnutí o změně využití území, neboť se jedná o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí a rovněž záměr ve zvláště chráněném území. To je ostatně zřejmé ze spisové dokumentace, neboť v řízení bylo požadováno závazné stanovisko orgánu ochrany životního prostředí. Pokud tuto skutečnost stavební úřad a žalovaný nerespektovali, bylo napadené rozhodnutí vydáno v rozporu se zákonem. Dále doplnila,

že se současně domáhá v rámci k tomu určeného řízení ochrany z rušené držby, neboť je přesvědčena, že disponuje užívacím právem k využívání předmětného pozemku jakožto cesty k její nemovitosti, místa k rekreaci a rovněž pro účely skladování odhrnutého sněhu.

19. Pokud jde o žalobkyní tvrzený rozpor Stavby s územním plánem, uvedla, že dle územního plánu mají veškeré stavební záměry respektovat základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot území obce (bod B. textové části územního plánu Rokytnice nad Jizerou), zejména pak bod B2.1 Přírodní hodnoty území, kterými jsou respekt k: a) podmínkám ochrany přírody KRNAP, c) evropsky významné lokalitě Krkonoše a ptačí oblast Krkonoše soustavy NATURA 2000, h) památným stromům a významným soliterům, l) krajinným hodnotám území. Z textové zprávy k územnímu plánu (žalobkyně nejspíše myslí textové odůvodnění územního plánu, pozn. krajského soudu), je zřejmé, že musí být respektována ochrana prvků, linií a ploch vzrostlé nelesní zeleně, rovněž jako krajinná atraktivita území – malebný ráz krajiny, rozmanitost a zachovalost sídel, velký podíl přírodních ploch, pestrost přírodního prostředí se zachovalými ekosystémy – v blízkosti předmětných pozemků se nachází mokřady. Tato textová zpráva v bodě B2.3 písm. d) uvádí, že musí být zachována odpovídající péče o přírodní a kulturní hodnoty území jakožto nedílné složky atraktivity území a odvozeného zájmu jeho uživatelů i návštěvníků. Z tohoto je patrné, že zastavěním daného pozemku bude porušen územní plán, neboť, jak již žalobkyně uváděla, těmito místy vede zelená turistická trasa a místo slouží k rekreaci místních obyvatel. Rovněž žalobkyně a její rodina udržovaly a stále udržují turistickou cestu, která přes pozemek prochází a obává se, že v případě realizace Stavby se stane cesta zcela neprůchozí, což bude mít reálný negativní dopad na turistiku a život místních obyvatel.
20. V neposlední řadě žalobkyně znovu poukázala na související řízení o přestupku v rámci ochrany přírody a krajiny, jež byl spáchán neoprávněným pokácením 70 let staré a zcela zdravé lípy, která sloužila místním obyvatelům jako zdroj stínu. Dle názoru žalobkyně jsou rozhodnutí správních orgánů obou stupňů nepřezkoumatelná.

V. Vyjádření osob zúčastněných na řízení a další vyjádření žalobkyně

21. K podané žalobě se vyjádřily rovněž všechny osoby zúčastněné na řízení. Město Rokytnice nad Jizerou ve svém podání ze dne 3. 3. 2022 navrhlo žalobu v celém rozsahu jako nedůvodnou zamítnout, neboť tato je dle jeho názoru nedůvodná. Argumentačně se Město Rokytnice nad Jizerou ztotožnilo se závěry správních orgánů obou stupňů. Město dále vypořádávalo argumenty žalobkyně, zejména odkazem na relevantní pasáže rozhodnutí správních orgánů obou stupňů. Pro upřesnění Město Rokytnice nad Jizerou v pozici osoby zúčastněné na řízení doplnilo, že žaloba žalobkyně na ochranu rušené držby ve vztahu k pozemku, na kterém má být realizována Stavba stavebníků, byla zamítnuta jako nedůvodná. Ve vztahu k pozemku p. č. XA nemá žalobkyně žádné užívací či jiné právo. Na pozemku, v části, kde se umístuje Stavba, se nenachází účelová komunikace. Toto je zřejmé z výpisu z pasportu komunikací, podle něhož má účelová komunikace v daném místě šíři 2,2 m. Na rozšířené části pozemku (dotčené záměrem) se tedy účelová komunikace nenachází a komunikace bude v původní šíři zachována pro realizaci záměru.
22. K tvrzení o údajném zastínění výhledu z rekreačního objektu žalobkyně (parc. č. XC, č. p. XD) město doplnilo k argumentaci žalovaného: o zastínění přízemí objektu žalobkyně

nelze uvažovat, protože v 1. NP budovy č. p. XD jsou pouze garáže. Ubytovací jednotka je umístěna v podkroví (2. NP) rekreačního objektu, přičemž její podlaha je ve výšce cca 2,45 m nad terénem. Jediná dvě okna na západní straně objektu jsou umístěna v prostřední třetině délky domu č. p. XD. Garáž bude vůči objektu žalobkyně natočena rohem – vzdálenost stavby dvougaraže od objektu č. p. XD bude nejméně 6,0 m (od západní fasády rekreačního objektu k východnímu rohu dvougaraže, resp. resp. 10,0 m – k severnímu rohu garáže). K omezení výhledu tedy (stavbou dvougaraže o výšce necelé 4 m) dojde jen nepatrně, v levé části pohledového spektra a nejedná se o výhled do krajiny – v ploše za budoucí dvougaraží se nacházejí veřejná parkoviště ve vlastnictví města. S ohledem na jinak poměrně hustou zástavbu se bude jednat o nevýznamné omezení. S touto námitkou se vypořádal žalovaný na str. 9 svého rozhodnutí mj. citací rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 166/2018-67 z 25. 4. 2019, podle něhož má vlastník *právo na ochranu před zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) (...)*. V daném případě je spravedlivé požadovat, aby vlastník (žalobkyně) toto přiměřené omezení snášel.

23. V pozici osob zúčastněných na řízení se k věci dále vyjádřil I. Z.. Ten uvedl, že Předmětná stavba omezí průjezdnost účelové komunikace a naruší léty ustálený stav a poklidné sousedské soužití. Dále se k věci vyjádřila rovněž E. Z., která uvedla, že snahou jednotlivých odborů Městského úřadu města Rokytnice nad Jizerou mělo být zachování dobrých sousedských vztahů a nenarušování poklidného sousedského soužití. Dále zopakovala některé dílčí námitky, které již byly vzneseny žalobkyní, a uvedla, že v předmětné věci dochází k upřednostnění zájmů stavebníků na úkor zájmů majitelů nemovitostí v dané oblasti (které vyjmenovala). Uvedla, že realizace Předmětné stavby pro stavebníky nic neřeší, neboť město v zimních měsících účelovou komunikaci neudrhuje a na tomto se ničeho nezmění. Stavba je na pozemku, který je od toho ve vlastnictví stavebníků poměrně vzdálen a vyžaduje možná stejně rozsáhlé úpravy jako pozemek, který se nachází v těsné blízkosti nemovitosti stavebníků a svojí polohou je pro vybudování dvougaraže výhodnější.
24. Dále byla ještě krajskému soudu doručena vyjádření žalobkyně ze dne 11. 4. 2022 a ze dne 26. 5. 2022 a osoby zúčastněné na řízení (Města Rokytnice nad Jizerou) ze dne 12. 5. 2022 a ze dne 21. 6. 2022. Uvedená vyjádření na sebe vzájemně reagují, nicméně se v nich v zásadě opakují již dosud uvedené a výše popsané argumenty jejich podatelů.

VI. Skutkové a právní závěry krajského soudu

25. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů v řízení podle části třetí hlavy první a druhé dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), vycházející přitom ze skutkového a právního stavu věci ke dni vydání napadeného rozhodnutí dle § 75 odst. 1 s. ř. s. Krajský soud uvádí, že věc projednal a rozhodl o ní bez nařízení jednání, a to při splnění podmínek stanovených zákonem, konkrétně v § 51 odst. 1 s. ř. s.
26. Stavební úřad I. stupně k žádosti žadatelů (stavebníků) podané dne 8. 4. 2019 již jednou rozhodnutím ze dne 11. 2. 2020 vydal společné povolení na Předmětnou stavbu. Pro vady zjištěné v tomto společném územním a stavebním řízení a ve vydaném rozhodnutí žalovaný na podkladě podaných odvolání (žalobkyně a dalších tří osob), toto rozhodnutí ze dne 11. 2. 2020 zrušil rozhodnutím o odvolání ze dne 17. 6. 2020, sp. zn. OÚPSŘ 115/2020 OSŘ, č. j. KÚLK 48017/2020 OSŘ, a věc vrátil k novému projednání.

Důvodem pro zrušení prvního rozhodnutí ve věci byla absence rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry, která v té době platila pro pozemky, na kterých je plánován přezkoumávaný záměr (Stavba).

27. K Předmětné stavbě byla vydána závazná stanoviska, stran námitek žalobkyně vznesených v průběhu společného územního a stavebního řízení, byla rozhodná dvě z nich. Konkrétně šlo o závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny (Správy Krkonošského národního parku) a závazné stanovisko orgánu územního plánování (ve smyslu § 96a stavebního zákona), které bylo součástí koordinovaného stanoviska. Obě závazná stanoviska byla v odvolacím řízení (které probíhalo k prvně podaným odvoláním, jak jsou uvedena shora) potvrzena. Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku ze dne 25. 5. 2020, č. j. MZP/2020/550/510, neshledalo důvod pro změnu závazného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny (Správy Krkonošského národního parku ze dne 19. 3. 2019), neboť bylo vydáno v souladu s příslušnými zákonnými požadavky. Krajský úřad Libereckého kraje svým závazným stanoviskem ze dne 8. 6. 2020, sp. zn. OÚPSŘ 162/2020/OÚP, potvrdil koordinované závazné stanovisko ze dne 2. 4. 2019 vydané Městským úřadem Jilemnice, co do výroku, že záměr umístit a postavit Předmětnou stavbu je po posouzení z hledisek územního plánování přípustný.
28. Po doložení výjimky ze stavební uzávěry pro realizaci Předmětné stavby, bylo vydáno Rozhodnutí správního orgánu I. stupně. Odvolání žalobkyně proti němu bylo zamítnuto a posledně uváděné rozhodnutí bylo potvrzeno.
29. Vzhledem k tomu, že žalobkyně v žalobě opakovaně namítala, že jak prvoinstanční, tak žalované rozhodnutí jsou nepřezkoumatelná, zaměřil se krajský soud nejprve na tuto problematiku. Vycházel z premisy, že pouze v případě, že rozhodnutí bude shledáno přezkoumatelným, je možné zabývat se otázkou případných pochybností o aplikované zákonné úpravě.
30. Pro obsah rozhodnutí stavebních úřadů obou stupňů je rozhodující dikce § 94o a § 94p stavebního zákona v rozhodném znění (srovnej se zněním 68 odst. 3 správního řádu, které stanovuje správnímu orgánu povinnost řádně odůvodnit své rozhodnutí a vyjádřit právní názor k předmětné otázce jednoznačným a srozumitelným způsobem).
31. Stavební úřady měly ve smyslu § 94o stavebního zákona ve společném územním a stavebním řízení posuzovat, zda je stavební záměr v souladu s požadavky a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Dále bylo povinností stavebních úřadů, zejména stavebního úřadu prvního stupně, ověřit zejména, zda a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. V neposlední řadě měly být ověřeny rovněž účinky budoucího užívání Stavby.
32. Obsahové požadavky na rozhodnutí stavebního úřadu prvního stupně potom plynou z § 94p odst. 1 a dále (stran žalobkyně) rovněž například z dikce § 94n odst. 4 stavebního

zákonu (povinnost stavebního úřadu vypořádat námitky účastníků řízení) za subsidiárního použití díkce § 68 odst. 3 správního řádu.

33. Pakliže správní orgán dostojí předestřeným požadavkům, nemůže závěr o nepřezkoumatelnosti jeho rozhodnutí pro nedostatek důvodů obstát (obdobně srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 4. 2007, č. j. 7 As 34/2006 – 76). Šlo by tak o ni za situace, kdy by se správní orgán ve svém rozhodnutí řádně nevypořádal se všemi námitkami účastníků řízení, případně rozhodnutí neodůvodnil vůbec nebo nedostatečně vzhledem k požadavkům zákona (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2006, sp. zn. 2 As 37/2006). Institut nepřezkoumatelnosti rozhodnutí míří ze své podstaty na nejzávažnější pochybení správních orgánů, kdy rozhodnutí trpí takovými nedostatky, jež neumožňují seznat obsah napadeného rozhodnutí nebo jeho důvody, tedy věcně ho přezkoumat. To znamená, že se správní orgány v řízení například nezabývaly všemi skutečnostmi rozhodnými pro vydání rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003-75).
34. Tak tomu ale v případě žalobkyně nebylo. Správní orgány se věci věnovaly dostatečně. V odůvodněních obou rozhodnutí je reagováno na všechny vznesené námitky. K těm se v podrobnostech vyjádří krajský soud níže. Na tomto místě doplňuje, že podle konstantní judikatury tvoří při soudním přezkumu napadená rozhodnutí správních orgánů obou stupňů ve správním řízení jeden celek, navzájem se argumentačně doplňují, takže nepřezkoumatelnost jednoho lze kompenzovat druhým, a to v obou směrech (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 7. 2008, č. j. 2 As 20/2008 – 73, a ze dne 31. 10. 2014, č. j. 6 As 161/2013 – 25).
35. Správní orgány obou stupňů ve svých rozhodnutích pečlivě posoudily stavebníky zamýšlený stavební záměr, zohlednily obsah pro ně závazných stanovisek a vypořádaly se rovněž s námitkami vznesenými v průběhu společného územního a stavebního řízení účastníky – ve vztahu k nyní posuzované věci je klíčové stran námitek pouze vypořádání těch, které vznesla žalobkyně (to vše v návaznosti na její žalobní tvrzení).
36. Jejich argumentace vyplývá z podkladů, které byly založeny ve správním spisu, a obsahuje všechny náležitosti ve smyslu § 94j - § 94p stavebního zákona a § 68 odst. 3 správního řádu. Obě rozhodnutí jako celek tak pokryla svou argumentací všechny námitky žalobkyně a jejich odůvodnění v kontextu celé věci nezavdávají důvod k pochybnostem o jejich srozumitelnosti. Krajský soud proto prvoinstanční ani odvolací rozhodnutí neshledal nepřezkoumatelnými, ať už pro nedostatek důvodů či pro jejich nesrozumitelnost. Naopak, obě rozhodnutí správních orgánů jsou přezkoumatelná. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí je vylučována rovněž i tím, že žalobkyně s jejich závěry v žalobě, ale i dalších svých vyjádřeních polemizuje a nesouhlasí s nimi.
37. Pokud jde tedy konkrétněji o **pátý žalobní bod**, kterým byla primárně namítána nepřezkoumatelnost rozhodnutí stavebních úřadů obou stupňů, není pravdou, že by se v něm žalobkyní tvrzenými skutečnostmi stavební úřady nezabývaly.
38. Pokud jde o žalobkyní namítaný zásah či snad porušení statiky nemovitosti v jejím vlastnictví v důsledku výstavby Předmětné stavby, upozorňovala zejména na skutečnost, že Stavba se má nacházet (stejně jako její nemovitost) na tzv. poddolovaném území, z čehož dle názoru žalobkyně plynula povinnost doložit zpracovaný báňský posudek. Z námitek žalobkyně vznesených v průběhu společného územního a stavebního řízení

plyne, že tato nesouhlasí s tím, že v důsledku výstavby garáže bude muset dojít k provedení přeložky odvodňovacího potrubí. Takový postup je dle jejího názoru v rozporu s principem proporcionality (srov. námitka č. 6 v námitkách ze dne 14. 1. 2021). Obdobně zopakovala ve svém odvolání proti Rozhodnutí správního orgánu I. stupně ze dne 2. 3. 2021

39. K problematice tzv. poddolovaného území a s tím související skutečnosti, že plánovaná Stavba může negativně zasáhnout do statiky nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně, se vyjadřoval správní orgán prvního stupně (konkrétně na str. 17 rozhodnutí) a konkrétněji (ve vazbě na konkrétnější odvolací argumentaci žalobkyně) rovněž žalovaný (strana 11 žalobou napadeného rozhodnutí). Krajský soud na tuto argumentaci odkazuje a ztotožňuje se s ní. Z této vyplynulo, že součástí Stavby je přeložka odvodňovacího potrubí od starého důlního díla „Rybníčky“ a oprávnění tuto přeložku provést (bez negativních zásahů do okolí) bylo stavebníky prokázáno doložením souhlasu Ministerstva životního prostředí jako státního správce starých důlních děl. Možnost výstavby garáže (Stavby) na dotčených pozemcích byla doložena odborným posouzením (toto vyžadovalo stanovisko Ministerstva životního prostředí, č. j. MŽP/2018/660/546). Tímto odborným posouzením byl posudek zpracovaný znalcem – báňským projektantem Ing. Štěpánem Moučkou (jde o dokument nazvaný jako „Posouzení vlivu poddolovaného území“ ze dne 21. 8. 2019). V závěru tohoto dokumentu je konstatováno, že na výstavbu garáže bude vliv poddolovaného území zcela minimální a nic nebrání realizaci Stavby. Podmínku na zachování drenážní funkce stávajícího odvodňovacího potrubí a po realizaci Stavby doložení krátké realizační zprávy se zaměřením provedené přeložky, zpracoval stavební úřad prvního stupně do podmínky č. 11 svého rozhodnutí.
40. Námitka žalobkyně tedy byla stavebními úřady obou stupňů vypořádána a žalobkyně nadto sama stavebnímu úřadu nepředložila posudek, studii či jiný listinný podklad, který by docházel k jiným či dokonce opačným závěrům, než jak jsou uvedeny výše a jak plynou z odborného Posouzení vlivu poddolovaného území.
41. Pokud jde o námitku žalobkyně, že stavebníci nedoložili oznámení na Archeologický ústav AV ČR, tuto žalobkyně uplatnila až v podané žalobě. Z podmínky č. 10 Rozhodnutí správního orgánu I. stupně vyplynulo, že stavebníci jsou povinni dodržet podmínky ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů obsažené v koordinovaném závazném stanovisku Městského úřadu Jilemnice ze dne 2. 4. 2019, č. j. PDMUJI 34507/2019. Na úseku památkové péče bylo dotčeným orgánem vzeseno upozornění ve vztahu ke stavebníkům a totiž upozornění stran oznamovací povinnosti stavebníků vůči Archeologickému ústavu AV ČR ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o památkové péči“). Dle § 22 odst. 2 posledně uváděného zákona platí, že stavebník je povinen oznámit záměr stavby již v době jeho příprav Archeologickému ústavu Akademie věd ČR a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné podle § 21 památkového zákona provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Skutečnost, zda k tomuto oznámení došlo či nikoli, nemá a ani nemůže mít vliv na zákonnost nyní přezkoumávaných rozhodnutí stavebních úřadů obou stupňů. Pokud ze strany stavebníků nedojde ke splnění oznamovací povinnosti, která plyne primárně ze zákona o památkové péči (nehledě na obsah a její de facto zanesení formou upozornění do podmínek Rozhodnutí správního orgánu I. stupně), může to být důvodem pro vyvození patřičných sankčních důsledků ve vztahu ke stavebníkům na úseku ochrany přírody a

krajinu – nesplněním uvedené oznamovací povinnosti dochází ke spáchání přestupku dle § 35 odst. 3 písm. f) či obdobně dle § 39 odst. 3 písm. f) zákona o památkové péči.

42. Stejně tak krajský soud neshledal důvodnou ani dílčí žalobní námitku žalobkyně a totiž, že stavební úřad porušil základní zásady činnosti správních orgánů, když se odmítl zabývat přestupkem (pokácení lípy na dotčeném pozemku, kde je umístován záměr), respektive podnět ani nepostoupil příslušné části Městského úřadu Rokytнице nad Jizerou. Uvedené zcela míjí předmět řízení, jímž je v současné chvíli přezkum rozhodnutí stavebních úřadů obou stupňů. Žalobkyní posledně uváděné skutečnosti nespádají obsahem do předmětu nyní vedeného řízení (a předtím do řízení vedeného před stavebními úřady obou stupňů – uvedené ostatně také stavební úřady obou stupňů ve svých rozhodnutích uváděly).
43. Stejně tak jde mimo předmět tohoto řízení **druhý žalobní bod** uplatněný žalobkyní v žalobě, a sice skutečnost, že pozemek p. č. XA, na kterém je umístována Předmětná stavba a je ve vlastnictví Města Rokytнице nad Jizerou, nebyl nabídnut k prodeji žalobkyni, která o něj řadu let projevovala zájem a její rodina se o tento starala a udržovala její.
44. Je nutno opětovně zdůraznit, jak je uvedeno i na straně 9 žalobou napadeného rozhodnutí, že vlastníkem pozemku p. č. XA je Město Rokytнице nad Jizerou, a stavebníky byl předložen souhlas vlastníka s umístěním a provedením Předmětné stavby podle § 184a vyznačený na situačním výkresu. Soukromoprávní jednání Města Rokytнице nad Jizerou stran převodu či jiného nakládání s pozemkem p. č. XA jde zcela mimo rámec nyní projednávané věci. Skutečnost, že pozemek p. č. XA je ve vlastnictví Města Rokytнице nad Jizerou, žalobkyně nespornuje, potřebným pro umístění a realizaci Stavby tak byl souhlas reálného vlastníka pozemku, na němž se Stavba umísťuje a bude dále realizována.
45. Stejně tak jde nad rámec tohoto řízení tvrzení osoby zúčastněné na řízení, paní E. Z., o tom, že realizace Předmětné stavby pro stavebníky ničeho neřeší, neboť příjezdová účelová komunikace se v zimních měsících neudrží a dále, že pozemek, na kterém má být dvougaráž umístěna, je poměrně vzdálen od toho, na kterém mají stavebníci nemovitost. Uvedené „nevýhody“ si stavebníci musejí promyslet a sami se rozhodnout, zda realizaci Předmětné stavby uskuteční.
46. Pokud jde o v pořadí výše uvedený **první žalobní bod**, tento je rovněž žalobním bodem nedůvodným. Žalobkyně uváděla, že je přesvědčena, že na pozemku p. č. XA není možné umístit stavebníky požadovaný záměr, neboť jde o pozemek, který je v evidenci katastru nemovitostí veden jako druh pozemku „ostatní plocha“ se způsobem využití „ostatní komunikace“ a ve smyslu zákona o pozemních komunikacích je na něm umístěna účelová komunikace, do které by případně Předmětná stavba zasahovala. Žalobkyně napadala rozpor záměru, Předmětné stavby, s územním plánem (toto své žalobní tvrzení více rozvedla ve své replice ze dne 18. 1. 2022).
47. Uvedenou a de facto jednou z klíčových námitek žalobkyně (soudě stran četnosti jejího vznášení a upozorňování na ni) se zabývaly i stavební úřady obou stupňů. Stavební úřad prvního stupně se uvedenou námitkou zabýval na stranách 5, 7, 15 a 16 svého rozhodnutí. Žalovaný poté na str. 8 – 10 žalobou napadeného rozhodnutí.

48. Předmětná stavba je umísťována výlučně na pozemek p. č. XA. Uvedenou Stavbou je vyvolána potřeba přeložky odvodňovacího potrubí (na pozemku p. č. XB – tuto dílčí část však žalobkyně nenapadá). Krajský soud ve shodě se žalovaným uvádí, že není jeho povinností (povinností žalovaného), stejně jako není povinností stavebního úřadu I. stupně, zkoumat soulad Stavby s využitím pozemku, jak je uveden v katastru nemovitostí. Toto hledisko je plně zohledněno v rámci posouzení souladu Stavby (záměru) s územně plánovací dokumentací, zejména územním plánem. Způsob využití pozemku v katastru nemovitostí má pouze informativní charakter (nejde o závazný údaj v katastru nemovitostí).
49. Stavební úřady obou stupňů ověřily, že realizací Předmětné stavby, tak jak je zakreslena ve stavebníky předložené projektové dokumentaci, nemůže dojít k omezení přístupu k nemovitostem, ke kterým by měl být z p. č. XA přístup zajištěn. Na pozemku p. č. XA je umístěna účelová komunikace, která však přiléhá k nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně a ta je vzdálena od plánovaného umístění Stavby 6 m. Nadto se na místě, kde má být záměr stavebníků umístěn, nachází venkovní posezení – účelová komunikace jím tedy neprochází, respektive neprochází tak, aby zasahovala do místa plánované realizace Předmětné stavby. Na rozšířené části pozemku (dotčené záměrem) se tedy účelová komunikace nenachází a komunikace bude zachována v původní šíři i po realizaci záměru. Žalobkyně nemá užívací ani jiné věcné či smluvní právo k užívání či jakémukoli jinému nakládání s pozemkem p. č. XA (jak vyplynulo v průběhu společného územního a stavebního řízení).
50. Soulad s územním plánem, respektive územně plánovací dokumentací, byl v řízení doložen závazným stanoviskem, konkrétně částí koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Jilemnice ze dne 2. 4. 2019, č. j. PDMUJI 3450/2019, které bylo potvrzeno závazným stanoviskem Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 8. 6. 2020, zn. OÚPSŘ 162/2020/OÚP, KULK 40098/2020. Obsahy závazných stanovisek žalobkyně žalobou ve smyslu § 75 odst. 2 s. ř. s. nenapadá. Dle platného územního plánu Rokytnice nad Jizerou je záměr umísťován do zastavěného území, konkrétně do Plochy bydlení – individuální venkovské (BV). V plochách bydlení – individuální venkovské je mezi přípustné využití zařazeno: *„odstavování a parkování vozidel bydlících obyvatel v objektu (garáže) nebo na pozemku přiléhajícím k pozemku stavby.“* V předmětné ploše bydlení – individuální venkovské se nejedná o „garážování“ bydlících obyvatel ani nelze konstatovat, že se jedná o pozemek přiléhající k pozemku stavby. Zároveň je však v Územním plánu Rokytnice nad Jizerou uvedeno v kapitole F, podkapitole F1 písm. f): *„Základní vybavenost území: Stavby, úpravy a kultury uvedené v následujícím výčtu mohou v odůvodněném rozsahu tvořit nedílnou součást zastavitelných území bez ohledu na jejich určený způsob využití a jako takové mohou být vždy povoleny:garáže, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro obsluhu lokality, pozemku a stavby na něm stojící.“*
51. V případě záměru Stavby dvougaráže na pozemku p. č. XA tak lze konstatovat, že se jedná o základní vybavenost území, a to *„garáže, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro obsluhu lokality, pozemku a stavby na něm stojící.“* V daném případě se jedná o odstavování (garážování) vozidel vlastníků nemovitostí v dané lokalitě, kteří nemůžou svůj záměr realizovat na vlastním pozemku p. č. 727/2 z důvodu průchodnosti lyžařské cesty ze středisek na parkoviště. Nemusí jít o pozemek, který by přímo sousedil s nemovitostí stavebníků. V plochách bydlení – individuální venkovské (BV) i v plochách

zemědělských (platí pro pozemek p. č. XB) je mimo jiné mezi podmíněně přípustné využití zařazeno i zařízení technického vybavení nadřazených systémů. Na základě podmíněně přípustného využití lze realizovat přeložku části trasy potrubí (cca v délce 17 m) přepadové vody z důlní šachty Rybníček.

52. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že záměr stavebníků je v souladu s Územním plánem Rokytnice nad Jizerou, neboť jednotlivé (dvě) plochy, do kterých je řazen, umožňují realizaci požadované Stavby. Žalobkyní uváděné obecné proklamace v územním plánu (tak jak na ně poukazovala ve své replice ze dne 18. 1. 2022) na výše uvedeném ničem nemění. Žalobkyně se totiž ve svých žalobních tvrzeních nezabývala způsobem využití jednotlivých záměrem dotčených ploch a tím, zda záměr s těmito je či není v souladu. Odkazy na obecnou část principů a požadavků územního plánu na výše uvedeném ničem nemění, respektive žalobkyně konkrétně netvrdila nic, co by výše uvedené napadalo a zejména vyvracelo.
53. Záměr je tedy v daném území (daných plochách) realizovatelný a na pozemku p. č. XA v místě, kde je záměr umísťován, nevede účelová komunikace. K danému pozemku nemá žalobkyně žádné (věcné či smluvní) právo, které by zároveň umístění daného záměru znemožňovalo.
54. Na tomto místě krajský soud jen pro doplnění poznamenává, že nový žalobní bod žalobkyně vznesený v jejím vyjádření ze dne 14. 1. 2022, a totiž, že dle § 80 odst. 5 stavebního zákona měl stavební úřad I. stupně vydat rozhodnutí o změně využití území, neboť se jedná o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí a rovněž záměr ve zvláště chráněném území, krajský soud neprojednával. Uvedený žalobní bod byl totiž v řízení vznesen po koncentrační lhůtě k uplatnění žalobních námitek ve smyslu § 71 odst. 2 s. ř. s.
55. V pořadí **třetím žalobním bodem** žalobkyně napadala skutečnost, že stavební úřady obou stupňů se dle jejího názoru nedostatečně vypořádaly s její námitkou uplatněnou v průběhu společného územního a stavebního řízení ohledně výšky Stavby. Dle názoru žalobkyně není výška Stavby 4 m u garáže standardní, neboť tato výška se blíží výšce některých menších domů, nebo dvoupatrových garáží (obvyklá výše parkovacího stání v parkovacích domech je pak 1,9 – 2,2 m výšky). Pokud má být Stavba od nemovitosti žalobkyně vzdálena pouhých 6 m, bude dle názoru žalobkyně její výhled markantně omezen. Žalobkyně zdůrazňovala, že je důležité zohledňovat i konkrétní lokalitu (tedy Krkonoše). Stavební úřady obou stupňů tak upřednostnily zájem jednotlivce (stavebníků) nad zájmem veřejným.
56. Krajský soud na tomto místě nejprve poznamenává, že žalobkyně se sama (potažmo se svou rodinou či vlastníky sousedních nemovitostí) nemůže stavět do pozice ochránců veřejného zájmu oproti stavebníkům. Veřejný zájem je chráněn jednotlivými ustanoveními stavebního zákona v jejich provázání do zvláštních předpisů (např. zákona o ochraně přírody a krajiny, lesního zákona, zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a dalších). Žalobkyni v předmětném řízení (myšleno v řízení před stavebními úřady) náleželo hájit dotčení svých práv (v důsledku Stavby), tedy svých vlastnických či jiných věcných práv – k tomuto jí ostatně stavební zákon svěřuje institut námitek – k tomu srov. 94k písm. e) a § 94n odst. 3 a 4 stavebního zákona. Veřejný zájem je chráněn zejména prostřednictvím závazných stanovisek dotčených orgánů (tato byla ve

vztahu k záměru kladná, případně se stanovenými podmínkami jeho umístění a realizace).

57. Žalobkyně tedy namítala, že v důsledku výšky Stavby bude zasaženo do jejího výhledu, který nyní ze své nemovitosti do okolí má. Stavební úřady obou stupňů se s touto námitkou vypořádaly. Stavební úřad prvního stupně tak učinil ve svém rozhodnutí na str. 16 – 17 a žalovaný tak učinil na str. 9 – 10 žalobou napadeného rozhodnutí. Stavební úřady obou stupňů zdůraznily, že rekreační objekt žalobkyně č. p. XD byl vybudován nástavbou původních garáží, tzn., že v 1. NP jsou pouze garáže. Pobytové místnosti k rekreačnímu užívání se nacházejí v 2. NP nad garážemi. Předmětná stavba dvougaráže je stavba s jedním podlažím s pultovou střechou mírného sklonu, a v návaznosti na tyto skutečnosti stavební úřad a stejně i žalovaný dospěli k závěru, že výhled z oken nacházejících se v západní fasádě v úrovni 2. NP stávajícího rekreačního objektu žalobkyně do zeleně a okolní krajiny nemůže být Předmětnou stavbou zamezen a pobytové místnosti zastíněny do té míry, aby důsledkem byla nepřiměřená ztráta výhledu, a to ve vztahu k místním poměrům. Žalovaný v této souvislosti odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 4. 2019, č. j. 5 As 166/2018 – 67. Z tohoto plyne, že vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.). Jak opakovaně uvedli stavební úřad i žalovaný, určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010 - 145, mimo jiné uvedl: *„Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí.“*
58. Dle č. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod „vlastnictví zavazuje“ s navazujícím zákazem jeho zneužití na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Zákonodárce, resp. ústavodárce, tak respektoval nepopíratelný poznatek, že vlastnictví neznamena absolutní svobodu vlastníka při výkonu jednotlivých oprávnění tvořících obsah vlastnického práva, ale že vlastníková svoboda je vymezena zákonem, že vlastnictví lze vykonávat jen v jeho mezích (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. I. ÚS 451/11).
59. Občanský zákoník nepochybně přiznává vlastníkově za účelem realizace jeho vlastnického práva jednotlivá, svou povahou různorodá dílčí práva (oprávnění). Konkrétně jde o oprávnění předmět vlastnického práva, tj. hmotnou věc (res corporalis) držet a užívat, požívat, tj. brát z věci plody a jiné užitky, nakládat s ní (disponovat), zejména ji - ať již za úplatu či bezúplatně - zcizit a tak ji převést na jinou osobu (srov. § 1011- § 1013 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.). Vlastník věci může však být ve výkonu jednotlivých vlastnických oprávnění různě omezen, popř. může část svých oprávnění či dokonce všechna - ať již ze své vůle či proti své vůli - pozbýt. Vždy však, v případě omezení či odnětí vlastnického práva musí být vlastníkově zachována procesní práva a možnost účinné obrany, a to jak v řízení správním, tak i v řízení soudním. V projednávané věci se jak stavební úřad, potažmo žalovaný přípustností tvrzené míry

omezení práv žalobkyně dostatečně zabývali – konkrétně v míře podrobnosti a rozsahu, v jakých vznášela námitky v tomto směru sama žalobkyně.

60. Žalovaný uvedenou problematiku vypořádal velmi podrobně, konkrétně na straně č. 9 žalobou napadeného rozhodnutí. Z projektové dokumentace (výkres č. 7) z listopadu 2017, která je založená ve spise stavebního úřadu, plyne, že v nejvyšším bodě činí výška Stavby 3,75 m a střecha Stavby se poté snižuje až na 3 m. Stavba je dvougaráží s pultovou střechou mírného sklonu a vzhledem k tomu, že nemovitost žalobkyně vznikla nástavbou na původních garážích, nemůže podle názoru žalovaného dojít k nepřiměřenému omezení výhledu z nemovitosti žalobkyně. K tomu žalovaný dále doplnil, že záměr stavebníků je dle situačního výkresu (výkres č. 1) natočen k nemovitosti žalobkyně východním rohem, a neleží kolmo naproti přes komunikaci, ale je posunut směrem jižním. Nejmenší vzdálenost mezi tímto východním rohem a nemovitostí žalobkyně je 6 m a dále vůči jihozápadní a jihovýchodní stěně záměru stavebníků rychle vzrůstá, jak tyto stěny ustupují.
61. Optikou judikatorních závěrů Nejvyššího správního soudu, jak jsou uvedeny výše, je zřejmé, že záměr stavebníků nezasahuje do práv žalobkyně nad míru přiměřenou místním poměrům a stavební úřady obou stupňů se námitkami žalobkyně vznesenými v tomto směru řádně zabývaly a tyto velmi podrobně vypořádaly. I tento žalobní bod žalobkyně je tak žalobním bodem nedůvodným.
62. Konečně v pořadí **čtvrtým žalobním bodem** žalobkyně namítala, že stavební úřady obou stupňů nedostatečně posoudily námitku stran snížení tržní ceny její nemovitosti v důsledku realizace Předmětné Stavby. Stavební úřad I. stupně se s uvedenou námitkou poměrně kuse vypořádal na str. 16 svého rozhodnutí, žalovaný pak obsírněji na straně 10 žalobou napadeného rozhodnutí.
63. Snížením tržní hodnoty nemovitosti se rozumí, jako již sám název napovídá, snížení ceny nemovitosti, za kterou je prodejná v daném místě a čase (jinými slovy znehodnocení nemovitosti).
64. Na projednávanou věc je dle názoru zdejšího soudu aplikovatelný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010 - 145, vycházející z unesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publikovaného pod č. 1910/2009 Sb. NSS. Není přitom rozhodné, že v citovaném rozsudku bylo předmětem soudního přezkumu územní rozhodnutí o umístění stavby, zatímco v nyní projednávaném případě se jedná o společné povolení stavby, respektive společné rozhodnutí o umístění stavby a o jejím povolení. V rámci územního řízení – a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o 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*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 56/2011 - 133). Krajský soud nemá důvod se od těchto již jednou judikatorně vyslovených závěrů odchýlovat.
65. Stavební úřady obou stupňů na záměr (Předmětnou stavbu) nahlížely optikou výše požadovaného. Soulad Stavby s územně plánovací dokumentací byl posuzován výše, soulad s obecnými požadavky danými na výstavbu posuzoval zejména správní orgán prvního stupně (k tomu srov. str. 5 Rozhodnutí správního orgánu I. stupně) a pokud jde o

zájmy chráněné zvláštními předpisy, tyto byly hodnoceny v závazných stanoviscích vydaných k žádosti stavebníků. Žádný z těchto závěrů (vyjma souladu Stavby s územním plánem, jak je již ostatně řešeno výše), žalobkyně nenapadala a nerozporovala. Pouze obecně tvrdila, že v důsledku realizace Stavby dojde ke snížení tržní ceny její nemovitosti – to dovozovala s ohledem na jí tvrzený rozpor Stavby s územním plánem a veřejným zájmem. Ke všem těmto jejím dílčím tvrzením se již krajský soud vyjádřil výše (stejně tak se k němu vyjadřovaly stavební úřady obou stupňů). Krajský soud tak dospívá k závěru, že poměrně obecně vznesená námitka žalobkyně (stran snížení tržní nemovitosti v důsledku realizace Předmětné stavby) byla stavebními úřady obou stupňů (i s ohledem na výše uvedené judikatorní závěry Nejvyššího správního soudu) náležitě vypořádána (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 – 78).

66. Spíše pro doplnění krajský soud uvádí, že žalobkyně i osoba zúčastněná na řízení Město Rokytnice nad Jizerou navrhovaly listiny k provedení důkazů (textovou část Územního plánu Rokytnice nad Jizerou, usnesení Okresního soudu v Semilech ohledně žalobkyní podané žaloby na ochranu rušené držby, výpis z pasportu komunikací, fotografie a ortofotomapy či katastrální situační výkres). Krajský soud neshledal, že by bylo zapotřebí provést některou z listin (jdoucích nad rámec obsahu správního spisu) k důkazu při soudním jednání, neboť pro posouzení předmětné věci stačilo vyjít z obsahu správního spisu.
67. Stejně tak krajský soud pouze pro úplnost doplňuje, že stavebníci byli původně dva – v pozici žadatelů o vydání Rozhodnutí správního orgánu I. stupně – a to manželé Č.. Žalobkyně následně krajský soud informovala, že pan Č. zemřel. Uvedené na posouzení věci ani na procesní postup krajského soudu nemá žádný vliv, neboť vydané a přezkoumávané rozhodnutí se stále vztahuje k paní Č., jako stavebnici, respektive jako rozhodnutí *in rem* se vztahuje k pozemkům, na kterých je plánován záměr. Paní Č., jako stavebnice, se nadto nepřihlásila do řízení jako osoba zúčastněná na řízení ve smyslu § 34 s. ř. s.

VII. Závěr a náklady řízení

68. Soud tak neshledal žalobu důvodnou a nad její rámec nezjistil žádnou vadu, jež by měla za následek nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí a k níž by musel přihlížet z úřední povinnosti. Soud proto žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
69. Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 60 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný náhradu nákladů nenárokoval a z obsahu správního spisu nevyplývá, že by mu v průběhu řízení před krajským soudem nějaké náklady nad běžnou úřední činnost vznikly.
70. O náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení krajský soud rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s., jak je uvedeno ve výroku III. tohoto rozsudku. Z osob zúčastněných na řízení náhradu nákladů řízení požadovalo jen Město Rokytnice nad Jizerou (k tomu srov. vyjádření osoby zúčastněné na řízení ze dne 3. 3. 2022, strana č. 4). Krajský soud však v tomto případě neshledal splnění podmínek daných dikcí § 60 odst. 5 s. ř. s. Město Rokytnice nad Jizerou ostatně ani jejich splnění nikterak netvrdilo.

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.

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.

Hradec Králové 30. června 2022

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu