



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., a soudců Mgr. Lenky Oulíkové a Mgr. Miroslava Makajeva v právní věci

žalobkyně:

A. V.,

bytem X,

zastoupena advokátkou JUDr. Veronikou Blaškovanovou,
se sídlem Písecká 4, Praha,

proti

žalovanému:

Krajský úřad Středočeského kraje,
se sídlem Zborovská 11, Praha,

za účasti

osoby zúčastněné na řízení: město Černošice,
se sídlem Karlštejská 259, Černošice,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2022, čj. 036168/2022/KUSK,
sp. zn. SZ 018272/2022/KUSK ÚŠŘ/Vo,

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:

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 a potvrdil rozhodnutí

Městského úřadu Černošice (dále jen „správní orgán I. stupně“) ze dne 27. 8. 2021, čj. MUCE 139355/2021 OSU (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím správní orgán I. stupně schválil podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stavební záměr A. H. a P. F. (dále jen „stavebníci“) na stavbu nazvanou „RD pro sběratele veteránů“ na pozemku p. č. Xa v katastrálním území Č., v ulici J. (dále jen „stavba“).

Obsah žaloby a vyjádření k žalobě

2. Žalobkyně v žalobě uvedla, že je vlastnící pozemku p. č. Xb, který sousedí s pozemkem, na němž má být provedena stavba. Napadené rozhodnutí je podle ní nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, neboť správní orgány se nevypořádaly s jejími námitkami, resp. svůj názor dostatečně neodůvodnily. Žalovaný na odvolací námitky reagoval v podstatě jen konstatováním, že neshledal v postupu správního orgánu I. stupně vady, které by odůvodňovaly zrušení jeho rozhodnutí či změnu rozhodnutí. Po tomto textu následuje v plném rozsahu text odůvodnění nedůvodnosti námitek uplatněných žalobkyní převzatý z prvostupňového rozhodnutí. Žalobkyně byla zkrácena na svých procesních právech, neboť žalovaný se řádně nevypořádal s jejími odvolacími námitkami.
3. Správní orgán I. stupně se žádným způsobem nevypořádal s námitkou ohledně umístění stavby, jejích dispozic, resp. technického řešení stavby, nezohlednil místní poměry a okolí stavby. Nezabýval se skutečností, že stavba je v rozporu se stavebním zákonem, neboť její umístění neodpovídá zejména charakteru území a dalších okolních staveb. Žalovaný k tomu uvedl jen to, že neshledal v postupu správního orgánu I. stupně žádné vady, což se ani nesnažil odůvodnit.
4. Žalobkyně namítá, že stavba svojí velikostí a zejména umístěním zcela naruší dosavadní koncepci umísťování staveb, je proto způsobila narušit soukromí sousedních domů. Domnívá se, že umístění stavby je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a charakterem území. Realizací stavby se výrazně změní charakter již zastavěného území. Všechny domy v sousedství svým umístěním nevybočují za hranici soukromí právě z důvodu respektování soukromí a klidného rodinného života. Stavba však svým umístěním naruší dosavadní koncepci místní výstavby. Stavba bude nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat žalobkyni jednak zastíněním jejího pozemku, jednak ztrátou soukromí. S tím souvisí i vyřešení otázky nejpodstatnější, tedy zda je umístění stavby šetrné k zájmům žalobkyně jakožto vlastnice sousedního pozemku a dalších vlastníků dotčených nemovitých věcí. Napadené rozhodnutí nepřináší v tomto směru žádné odůvodnění, je tedy výsledkem nepřipustné libovůle a pro nedostatek důvodů nepřezkoumatelné.
5. Žalobkyně dále napadenému rozhodnutí vytýká, že se nevypořádalo s námitkou, podle níž má stavebník využívat stavbu zejména k podnikatelské činnosti, jak sám sdělil žalobkyni. Jde tedy o to, že se účel užívání stavby změnil z rodinného domu na stavbu pro podnikatelské účely. Správní orgán I. stupně pouze nedostatečně uvedl, že nic nenásvědčuje tomu, že by záměr stavebníků byl jakoukoliv stavbou pro podnikatelskou činnost. Podle žalobkyně existují indicie svědčící o opaku. Jde především o tvrzení stavebníka, jeho podnikatelské oprávnění na údržbu motorových vozidel a jejich příslušenství, skladování a balení zboží, manipulaci s nákladem, velkoobchod, technickou činnost v dopravě a opravu silničních vozidel. Dále jde o samotné umístění stavby, které zcela evidentně vybočuje za

hranici soukromí, a nadměrný rozměr garáže, jakož i samotný název stavby. Tyto indicie podle žalobkyně jasně ukazují na skutečnost, že stavba nebude sloužit jen k účelu, který je předmětem žádosti, ale zejména k účelům podnikatelským (budou se zde provádět klempířské a lakýrnické práce, stavba bude sloužit jako prodejní a distribuční sklad náhradních dílů pro veterány). Žalovaný na odvolací námitku reagoval pouze tak, že se ztotožnil se závěrem správního orgánu I. stupně, aniž by se zatěžoval odůvodněním svého názoru. Bude-li stavba sloužit i k podnikání, je zcela namístě obava ze zvýšení intenzity dopravy, což povede ke snížení bezpečnosti okolí. Zvýšená doprava bude mít negativní vliv na životní prostředí, klima, vodu, ovzduší a zdraví obyvatel v blízkém okolí.

6. Výše uvedenou námitku uplatnili v odvolacím řízení i další účastníci řízení (S. N., P. F., Z. O.). Žalovaný se těmito vyjádřeními nijak nezabýval, v odůvodnění se k nim nevyjádřil. Žalovaný ani nezohlednil, že provedení stavby může založit případná další řízení, zejména pak imisní žaloby. Místo toho žalovaný předpokládá, že žalobkyně vše strpí, neboť s tím s ohledem na lokaci svého pozemku musí počítat. S takovým závěrem se nelze ztotožnit.
7. Žalobkyně shrnuje, že postupem správních orgánů byl porušen § 2 odst. 3 a 4 a § 4 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).
8. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že se s odvolacími námitkami vypořádal na str. 6 a 7 napadeného rozhodnutí. Žalobkyně mohla v dané věci uplatnit námitky do 12. 3. 2021, uplatnila je nicméně až dne 17. a 19. 3. 2021. Správní orgán I. stupně se přesto jejími námitkami zabýval na str. 12 a 13 prvostupňového rozhodnutí. S odvolací námitkou, že stavby naruší dosavadní koncepci umísťování staveb, takže dojde k narušení soukromí vlastníků sousedních domů, se žalovaný vypořádal na str. 7 napadeného rozhodnutí odkazem na § 82 odst. 4 správního řádu. Námitka zastínění pozemku a obtěžování pohledem vyplývá již z podané žádosti (projektové dokumentace), proto ji žalobkyně mohla a měla uplatnit již před správním orgánem I. stupně. Jelikož se tomu tak nestalo, žalovaný se jí v odvolacím řízení věcně nezabýval. Námitkou využití stavby k podnikatelské činnosti se správní orgán I. stupně podrobně zabýval na str. 13 a 14 svého rozhodnutí, s jehož názorem se žalovaný ztotožnil, což také uvedl v napadeném rozhodnutí. Další účastníci, které žalobkyně zmiňuje v žalobě, nepodali odvolání, pouze se vyjádřili k odvolání podanému žalobkyní, což není žalovaný povinen komentovat. Žalobkyně žádnou z těchto osob nezastupuje, není tedy oprávněna hájit jejich zájmy. Otázka dalších řízení či žalob z podnětu žalobkyně je čistě na její vůli. Žalovaný nesouhlasí s tím, že by porušil základní zásady činnosti správních orgánů, které žalobkyně v žalobě obecně uvedla. Závěrem žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.
9. Žalobkyně v replice uvedla, že odkaz na str. 6 a 7 napadeného rozhodnutí je prázdnou argumentací žalovaného, neboť tam obsažené odůvodnění je zcela nedostatečné. Žalobkyně podala námitky emailem již dne 12. 3. 2021 a poté dne 17. a 19. 3. 2021. Žalovaný tedy chybně vyhodnotil včasnost podaných námitek. Žalobkyně nesouhlasí ani s aplikací § 82 odst. 4 správního řádu, neboť žalovaný měl otázku vybočení stavby z hranice soukromí zkoumat *ex officio*. Žalobkyně nehájí zájmy dalších účastníků správního řízení, pouze poukazuje na to, že není sama, kdo má obavu z faktického způsobu využití stavby.
10. Osoba zúčastněná na řízení se k žalobě nevyjádřila.
11. Při jednání, které soud nařídil na žádost žalobkyně, setrvali účastníci na svých procesních stanoviscích. Žalobkyně uvedla, že rodinný dům stavebníků má být umístěn na stavebním pozemku odlišně (ve větší vzdálenosti od přístupové pozemní komunikace) než ostatní

rodinné domy nacházející se ve stejné ulici, v důsledku čehož stavba bude zasahovat do všech okolních zahrad, nikoliv pouze do zahrady žalobkyně. Tím se měly správní orgány zabývat *ex officio*. K tomuto tvrzení provedl soud důkaz výřezem z katastrální mapy a leteckým snímkem, v nichž žalobkyně vyznačila linii stávající zástavby a které předložila soudu při jednání. Soud dále provedl důkaz emailem ze dne 12. 3. 2021, z něhož vyplývá, že žalobkyně v uvedený den zaslala správnímu orgánu I. stupně velmi stručné námitky (přijetí tohoto emailového podání potvrzuje správní orgán I. stupně v odůvodnění svého rozhodnutí s tím, že totožné námitky pak byly žalobkyní předloženy osobně i dne 17. 3. 2021, což je doloženo i obsahem správního spisu).

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

12. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou.
13. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Vady, k nimž by byl soud povinen přihlídnout i bez námitek, neshledal.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

14. Z obsahu správního spisu soud zjistil následující skutečnosti relevantní pro rozhodnutí ve věci. Dne 25. 9. 2020 podali stavebníci žádost o vydání společného povolení ve společném řízení dle § 94j stavebního zákona na novostavbu rodinného domu pro sběratele veteránů na pozemku p. č. Xa v katastrálním území Č. Podle popisu stavebního záměru v žádosti se jedná o rodinný dům o dvou podlažích, nepodsklepený. V přízemí jsou společné prostory pro rodinu, v patře soukromá část a hygienické zázemí. U ulice je prostorná garáž pro uskladnění veteránů, které sbírá stavebník. V garáži je počítáno s parkováním dvou rodinných aut. Plocha zastavěná hlavním objektem činí 123,4 m² a plocha zastavěná vedlejším objektem 99,9 m². V rodinném domě je 1 bytová jednotka pro 4 osoby.
15. K žádosti byla připojena projektová dokumentace z července 2020 ověřená Ing. M. S. V souhrnné technické zprávě je v části týkající se účelu užívání stavby (B.2.1 písm. b) uvedeno, že stavba slouží jako rodinný dům určený k bydlení. Záměrem investora je postavit na pozemku dům k trvalému užívání. Nově navržená stavba je dvoupodlažní dům, nepodsklepený s plochou střechou s mírným spádem. Půdorys má tvar písmene L. Garáž je přízemní dvojtrakt se středním příčným průvlakem podepřeným sloupem (B.2.2 písm. a). V přízemí domu je vstupní hala se schodištěm, ze které jsou přístupné všechny místnosti přízemí – obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, pracovna pro ženu, hygienické zázemí a technická místnost. V 2. nadzemním podlaží je soukromá část rodiny – pokoj pro hosta/pracovna, ložnice rodičů s vlastní šatnou, dva samostatné dětské pokoje a koupelna společná pro celé patro (B.2.2 písm. b). Stavba domu se nachází ve vzdálenosti 8,645 m od hranice stavebního pozemku s pozemkem žalobkyně p. č. Xb, stavba garáže ve vzdálenosti 11,995 m od této hranice. Výška domu je 6,48 m a výška garáže 4,43 m.
16. Správní orgán I. stupně přípisem ze dne 10. 2. 2021 oznámil účastníkům řízení zahájení společného územního a stavebního řízení. Poučil je, že námitky mohou uplatnit do 15 dnů od doručení oznámení a že k později uplatněným námitkám nebude přihlídnuto. Oznámení bylo žalobkyni doručeno dne 25. 2. 2021.

17. Dne 17. 3. 2021 nahlížela žalobkyně do správního spisu a předložila správnímu orgánu I. stupně své písemné námitky datované dnem 11. 2. 2021. V nich uvedla, že podává námitku proti projektové dokumentaci a způsobu provádění a užívání stavby nazvané „RD pro sběratele veteránů“. Námitku odůvodnila tím, že nesouhlasí se zřízením jakékoliv provozovny v intravilánu obce. Pozemky jsou určeny výhradně k výstavbě rodinných domů určených k rodinnému bydlení.
18. Dne 19. 3. 2021 předložila žalobkyně doplnění námitky ze dne 11. 2. 2021. V něm uvedla, že rozšiřuje své námitky, a to tak, že stavba údajného „RD“ má charakter autoopravny, a proto v žádném případě nesouhlasí s takto umístěnou stavbou ani jejími dispozicemi a zejména s garáží, kde bude umístěn vysokozdvizný hever na opravu aut, o čemž ji informoval sám stavebník pan F. Dále vyjádřila nesouhlas s tvrzením správního orgánu I. stupně, že nemůže předjímat, zda bude stavebník provozovat autodílnu, neboť právě tento orgán má dbát na práva občanů a chránit jejich životní prostředí. Podala proto námitku proti tvrzení správního orgánu I. stupně. Je nepřipustné, aby ve vilové čtvrti a obytné zóně byla provozovna takového charakteru, neboť by to bylo v přímém rozporu s územním plánem. Dále žalobkyně uvedla, že informovala správní orgán I. stupně o sdělení stavebníka pana F., jenž má v úmyslu v garáži opravovat motorová vozidla, dělat klempířské a mechanické opravy. Vytkla pracovníci správního orgánu I. stupně, že na tuto závažnou informaci nijak nereagovala, dokonce stavebníka hájila tím, že nemůže nikomu zakazovat, aby si v garáži opravil auto, ačkoliv je zřejmé, že se nebude jednat o malou opravu. Vyjádřila nelibost nad tím, že správní orgán jde stavebníkovi „na ruku“. Připomněla, že oblast k rodinnému bydlení není určena k činnosti, při které je nutné používat zařízení obtěžující nadměrným hlukem, jako jsou kompresory a brusky, svařovací soupravy, nehledě na toxické výpary při lakování aut. Uvedla, že stavebník pan F. má živnostenský list na údržbu motorových vozidel a jejich příslušenství, skladování a balení zboží, manipulaci s nákladem, velkoobchod, technickou činnost v dopravě a opravu silničních vozidel. Je tedy zcestné domnívat se, že stavba bude sloužit pouze k rodinnému bydlení, přičemž je otázkou, zda stavba rodinného domu není jen záminkou k výstavbě autoopravny. Závěrem podala žalobkyně námitku podjatosti proti úřední osobě správního orgánu I. stupně, neboť protežuje stavebníka a bagatelizuje námitky žalobkyně.
19. V podání ze dne 23. 6. 2021 se zástupkyně žalobkyně dotazovala, zda byla vyřízena námitka podjatosti. Uvedla, že žalobkyně namítá možné budoucí zhoršení pokojného stavu v místě jejího bydlení v důsledku stavebních úprav sousední nemovité věci, zejména orientace oken, vstupů, vzdálenosti k sousední nemovitosti, hluku a zápachu souvisejícího s údržbou motorových vozidel, prašnosti atp.
20. Dne 27. 8. 2021 vydal správní orgán I. stupně rozhodnutí, jímž schválil stavební záměr. Ve výroku dále uvedl, že stavba obsahuje rodinný dům nepodsklepený s přízemím a patrem o jedné bytové jednotce, garáž, ÚT na zemní plyn, venkovní elektropřívod od RE, venkovní vodovodní rozvod, včetně vodoměrné šachty, část kanalizační přípojky, včetně revizní šachty, NTL odběrné plynovodní zařízení, systém likvidace dešťových vod prostřednictvím akumulací nádrže s přepadem do vsaku, zpevněné plochy pochozí i pojezdové a uliční oplocení. V podmínkách pro umístění a provedení stavby stanovil, že stavba rodinného domu bude umístěna ve vzdálenosti 8,645 m od společné hranice s pozemkem p. č. Xb, výška domu bude 6,48 m od úrovně přízemí, měreno od terénu maximálně 6,6 m. Rodinný dům bude mít v přízemí (1. nadzemní podlaží) vstupní halu, pracovnu, technickou místnost, koupelnu, obývací pokoj s kuchyňským koutem a ve 2.

nadzemním podlaží chodbu, pracovnu, ložnici se šatnou, koupelnu a dva pokoje. V podmínce č. 5 je uvedeno, že garáž pro osobní automobily (vedlejší stavba podmiňující bydlení, určená pro parkování obyvatel novostavby rodinného domu na pozemku p. č. Xa, nikoliv pro podnikatelskou činnost) bude přízemní, nepodsklepená stavba obdélníkového půdorysu. Garáž bude umístěna ve vzdálenosti 11,995 m od společné hranice s pozemkem p. č. Xb. Celková výška stavby garáže bude 4,43 m od úrovně přízemí, tj. cca 4,6 m od okolního terénu.

21. V odůvodnění svého rozhodnutí správní orgán I. stupně uvedl, že dne 12. 3. 2021 obdržel elektronicky (bez zaručeného elektronického podpisu) námitku žalobkyně, která byla v listinné podobě předána správnímu orgánu I. stupně žalobkyní i dne 17. 3. 2021 při nahlížení do spisu. Po lhůtě pro podání námitek dne 19. 3. 2021 obdržel od žalobkyně doplnění námitek. Správní orgán I. stupně se zabýval souladem záměru s územněplánovací dokumentací a obecnými požadavky na využívání území. Stavební pozemek se nachází ve funkční ploše BR-1 plochy bydlení – v rodinných domech. Podmínky prostorového uspořádání dané územním plánem pro tuto plochu jsou splněny. Námitky žalobkyně byly posouzeny jako nedůvodné. Správní orgán I. stupně k nim uvedl, že vychází z přesvědčení žalobkyně, že předmětná stavba (zvláště garáž) má charakter autodílny. Je neoddiskutovatelným faktem, že zřízení autodílny na daném pozemku by bylo v rozporu s územním plánem. Hlavním využitím plochy BR-1 je bydlení v rodinných domech včetně zahrad, přípustným využitím jsou stavby pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, součástí rodinných domů mohou být kanceláře, ateliéry, zdravotnické a sociální služby, školství, vnitřní sportovní zařízení (pokud vliv činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky). V ploše lze umístit vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy (např. garáže, bazény, altány, zahradní domky), dětská hřiště, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy. Z toho vyplývá, že stavba autodílny se mezi možnými způsoby využití nenachází. Takový záměr by byl v rozporu s územním plánem a jako takový by byl správním orgánem I. stupně odmítnut. Při posuzování každého záměru je správní orgán I. stupně povinen vycházet z obsahu žádosti, projektové dokumentace a dalších podkladů k ní přiložených. Z projektové dokumentace je zřejmé, že se jedná o stavbu rodinného domu o jedné bytové jednotce s vedlejší stavbou garáže. Nic nenasvědčuje tomu, že by záměrem stavebníků byla jakákoliv stavba pro podnikatelskou činnost. Garáž je sice navržena velkoryse, co se týče půdorysu a objemu, avšak s ohledem na skutečnost, že se jedná o sběratele veteránů, jak je uvedeno i v názvu stavby, je její větší rozměr vcelku pochopitelný. Správní orgán I. stupně může mít pochopení pro obavy žalobkyně ohledně možného budoucího užívání stavby rodinného domu a souvisejících staveb, a to s ohledem na profesi stavebníka a jeho zálibu v historických vozidlech. Musí nicméně vcházet pouze z faktů, které jsou naprosto zřejmé, uvedené v žádosti a projektové dokumentaci a dalších dokladech. Tvzení žalobkyně o budoucích podnikatelských úmyslech stavebníka je pro rozhodování v tomto řízení irrelevantní. Z předložených dokladů a podkladů nevyplývá, že by stavebníci žádali o umístění a povolení prostoru pro autodílnu. Stavba garáže je povolena jako stavba určená k užívání pro funkci související s bydlením pro zajištění parkování obyvatel předmětné novostavby rodinného domu, jak je ostatně uvedeno v podmínce č. 5 tohoto rozhodnutí, nikoliv jako stavba pro podnikatelskou činnost s možnými dopady na pohodu bydlení na sousedních pozemcích. Správní orgán I. stupně je povinen posuzovat záměr v souladu s podanou žádostí, dle stavebníky doložených podkladů a dokladů a nemůže se opírat o skutečnosti, jež nenastaly, a již dopředu

předjímat, že stavebníci v budoucnu své úmysly změní a začnou stavbu užívat k jinému účelu, než jak deklarovali v žádosti, na jejímž podkladě správní orgán I. stupně vydal toto rozhodnutí.

22. Žalobkyně podala proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání, v němž namítla, že správní orgán I. stupně nevzal v potaz zcela relevantní námitku, že stavba bude narušovat soukromý a klidný život žalobkyně a její rodiny. To vychází z předloženého projektu, v němž absentuje jakákoliv zábrana nebo dělící zeď mezi pozemkem stavebníků a pozemkem žalobkyně. Vzhledem k umístění stavby a domu žalobkyně je zřejmé, že dojde k narušení soukromého a poklidného života žalobkyně, a to zejména tím, že stavebníci budou mít přímý výhled do oken a zahrady žalobkyně. Veškeré nemovité věci v sousedství svou lokací nevybočují za hranici soukromí právě z důvodu respektování soukromí a klidného rodinného života bez nutnosti výstavby vysokých zdí. Stavba bude svou polohou stínit pozemek žalobkyně. Mezi ulicí a rodinným domem je dostatek nevyužitého prostoru, takže posunutím stavby směrem do ulice by se eliminoval problém s narušením soukromí a zachovala se dosavadní koncepce místní výstavby. Dále namítla, že správní orgán I. stupně nijak nehodnotil skutečnost, že stavebník hodlá v garáži rodinného domu opravovat veterány, tedy využívat ji k podnikatelské činnosti. Tato činnost způsobí nadměrný hluk, znečištění ovzduší a naruší dosavadní klidné prostředí, které je určeno k rodinnému bydlení, nikoliv k provozování autodílny. Stavba autodílny by byla v rozporu s územním plánem a narušovala poklidný charakter obydli. Správní orgán I. stupně se blíže nezabýval argumentem žalobkyně, že stavebník je držitelem živnostenského oprávnění v daném oboru. Odkázala na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle něhož stavba, která má potenciál způsobovat zásahy nad míru přiměřenou poměrům, narušuje zavedený a účastníky řízení legitimně očekávaný rozsah soukromí. Žalobkyně shrnula, že stavebník uvedl, že v garáži bude mít vysokozdvíhový hever, neboť nájem za autodílny v okolí jsou příliš vysoké, stavba bude sloužit jako prodejní a distribuční sklad náhradních dílů pro veterány. Do oblasti tak budou dojíždět zásobovací auta, která budou zamezovat provozu v ulici, ale též zákazníci pro náhradní díly. Z projektové dokumentace je zřejmé, že v proluce mezi garáží stavebníků a domem žalobkyně hodlá stavebník parkovat automobily přijaté na zakázku. Stavebník potvrdil, že bude provádět klempířské i lakýrnické práce, tedy bude obtěžovat okolí hlukem i zápachem. Kvůli umístění kompresoru možná ještě garáž zvětší. Správní orgán I. stupně naprosto ignoroval umístění stavby na pozemku, neboť ta svojí velikostí zcela zastíní pozemek žalobkyně, a dále skutečnost, že stavebníci budou mít přímý výhled do všech pokojů rodinného domu žalobkyně v 1. i 2. nadzemním podlaží.
23. K odvolání se vyjádřili stavebníci, kteří uvedli, že jejich stavba se nachází od společné hranice jejich pozemku a pozemku žalobkyně ve vzdálenosti 8,645 m a vzájemný odstup od staveb je ještě větší. Spekulace žalobkyně, že jí někdo bude koukat do oken a na zahradu, je úsměvná. Je-li stavba žalobkyně uprostřed vilové zástavby obklopena jinými pozemky, jejichž zastavění se předpokládá, nemůže očekávat naprosté soukromí. Stejně tak by bylo možné tvrdit, že je to žalobkyně, kdo bude koukat na pozemek a do domu sousedů. Tvzení žalobkyně, že stavebník má ve stavbě provozovat autoservis a autolakovnu, je nepodloženou spekulací. Stavebník nemá aktivní živnostenské oprávnění, živnost nevykonává, je zaměstnán u zaměstnavatele. Pokud jde o zastínění pozemku žalobkyně, ten je situován na jih od pozemku stavebníků, takže spíše dochází k zastínění pozemku stavebníků stavbou žalobkyně. Odstup staveb je však značný, takže k zastínění nedojde.

24. Žalovaný napadeným rozhodnutím odvolání zamítl a potvrdil prvostupňové rozhodnutí. K námitce, že ve stavbě má být provozována autoopravna, žalovaný shrnul argumentaci správního orgánu I. stupně a připojil dovětek, že se s tímto názorem ztotožňuje. Co se týče námítky, že stavba svojí velikostí zcela zastíní pozemek žalobkyně a že stavebníci budou mít přímý vhléd do všech pokojů rodinného domu, ta nebyla uplatněna v řízení před správním orgánem I. stupně. Přitom ji žalobkyně uplatnit mohla, neboť tato okolnost vyplývala z projektové dokumentace. V daném případě je tak třeba aplikovat § 82 odst. 4 správního řádu, a proto se žalovaný touto námitkou věcně nezabýval.

Posouzení žalobních bodů

25. Žalobkyně uplatnila řadu námitek nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí a potažmo i prvostupňového rozhodnutí.
26. Má-li být rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být zřejmé, jaký skutkový stav vzal posuzující orgán za rozhodný, jakými úvahami byl veden při hodnocení podkladů pro vydání rozhodnutí a při výkladu právních předpisů a jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků (§ 68 odst. 3 správního řádu). To platí i pro rozhodnutí v odvolacím řízení (§ 93 odst. 1 správního řádu).
27. O nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů se jedná zejména tehdy, pokud z odůvodnění rozhodnutí správního orgánu není patrné, proč správní orgán rozhodl způsobem uvedeným ve výroku rozhodnutí nebo jak se vypořádal s připomínkami a námitkami účastníků řízení. Z odůvodnění rozhodnutí musí být seznatelné, z jakého důvodu považoval námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené. Nevypořádal-li se správní orgán s námitkami, je napadené rozhodnutí v této části nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s., srov. rozsudky NSS ze dne 16. 6. 2006, čj. 4 As 58/2005 – 65, ze dne 27. 7. 2007, čj. 8 Afs 75/2005 – 130, ze dne 23. 7. 2009, čj. 9 As 71/2008 – 109, a ze dne 17. 8. 2011, čj. 9 Afs 10/2011 – 92].
28. Současně platí, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán podstatou námítky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. O nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak půjde zejména tehdy, opomene-li správní orgán na námitku účastníka zcela reagovat (srov. např. rozsudky NSS ze dne 17. 1. 2013, čj. 1 Afs 92/2012 – 45, ze dne 27. 2. 2019, čj. 8 Afs 267/2017 – 38, či ze dne 7. 5. 2019, čj. 7 As 362/2018 – 23). Správní orgány zároveň nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí (srov. nález Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, a rozsudky NSS ze dne 12. 3. 2015, čj. 9 As 221/2014 – 43, nebo ze dne 27. 2. 2019, čj. 8 Afs 267/2017 – 38).
29. Jestliže se odvolací orgán zcela ztotožní s úvahami prvostupňového orgánu, které poskytují odpověď i na odvolací námitky, může pouze se souhlasnou poznámkou odkázat na závěry

prvostupňového rozhodnutí, aniž by se musel vypořádávat s odvolacími námitkami vlastními slovy (viz rozsudky NSS ze dne 14. 9. 2016, čj. 1 As 287/2015 – 51, či ze dne 22. 7. 2020, čj. 1 As 149/2020 – 29).

30. Pokud jde o přezkoumatelnost napadeného rozhodnutí ve vztahu k vypořádání odvolacích námitek, z výše uvedené rekapitulace správního spisu vyplývá, že žalobkyně v odvolání namítla nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva v důsledku imisí zastíněním pozemku a pohledem na pozemek a do oken jejího domu a nedostatečné a nesprávné vypořádání se s argumentací, že stavebníci budou stavbu využívat jako autoopravnu.
31. První odvolací námitku týkající se nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva imisemi vypořádal žalovaný tak, že uvedená námitka byla uplatněna až v odvolání, ačkoliv ji bylo možno uplatnit již v řízení před správním orgánem I. stupně. Proto se jí s ohledem na § 82 odst. 4 správního řádu nezabýval. Takové vypořádání odvolací námítky má soud za zcela dostatečné, neboť žalovaný vyložil důvody, pro něž se nemůže námitkou věcně zabývat, přičemž zohlednil všechny skutečnosti relevantní z hlediska aplikace § 82 odst. 4 správního řádu.
32. Druhou odvolací námitku týkající se záměru stavebníků využívat část stavby k podnikatelským účelům vypořádal žalovaný tak, že shrnul argumentaci správního orgánu I. stupně a připojil k ní dovětek, že se s ní ztotožňuje. Jinými slovy, žalovaný si osvojil argumentaci obsaženou v prvostupňovém rozhodnutí. Jak vyplývá z výše uvedeného, takový způsob vypořádání odvolací námítky je přípustný. Již v řízení před správním orgánem I. stupně žalobkyně namítla, že existují indicie, které jmenovitě uvedla a na jejichž základě se domnívá, že stavba bude fakticky užívána k podnikatelské činnosti stavebníka, jenž v ní bude provozovat autoopravnu, což je v rozporu s územním plánem. Správní orgán I. stupně ve svém rozhodnutí žalobkyni vysvětlil, že přípustnost stavby může posuzovat toliko z hlediska předložené dokumentace (zejména projektové dokumentace a dokladů). Skutečnost, že stavba garáže bude sloužit výlučně jako vedlejší stavba podmiňující bydlení k parkování vozidel obyvatel stavby, nikoliv k provozování podnikatelské činnosti, zajistil v podmínce č. 5. Žalobkyně v podaném odvolání zčásti zopakovala, zčásti rozhojnila svoji argumentaci, proč se domnívá, že stavebníci nebudou využívat garáž toliko k parkování vozidel, nýbrž k provozování autoopravny. Takto formulovaná odvolací námitka se ovšem ve svém základu nijak neliší od námítky uplatněné již před správním orgánem I. stupně. Jestliže se žalovaný ztotožnil s východiskem úvah správního orgánu I. stupně, totiž že může přípustnost záměru posuzovat pouze podle toho, jak je definován v žádosti, bylo by nadbytečné vypořádávat se s jednotlivými skutečnostmi, pro něž má žalobkyně za to, že stavebníci budou stavbu fakticky využívat jiným způsobem, než jak vyplývá z žádosti a projektové dokumentace. Je tomu tak tím spíše, že správní orgán I. stupně podmínkou č. 5 zahrnutou do prvostupňového rozhodnutí výslovně vymezil účel, k němuž smí být vedlejší stavba garáže využívána. Za této situace je tedy zcela dostatečné, jestliže žalovaný shrnul argumentaci správního orgánu I. stupně a výslovně uvedl, že se s ní ztotožňuje. Námitka nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí je nedůvodná.
33. Žalobkyně dále zmínila, že stejné obavy z budoucího využití stavby stavebníkem vyjádřili v odvolacím řízení i někteří další účastníci, přičemž s jejich vyjádřeními se žalovaný nevypořádal. K tomu soud uvádí, že odvolání podala toliko žalobkyně, která jako jediná byla oprávněna vymezit odvolací důvody. Žalovaný byl povinen přezkoumat soulad prvostupňového rozhodnutí s právními předpisy v plném rozsahu, správnost

prvostupňového rozhodnutí jen v rozsahu odvolacích námitek (§ 89 odst. 2 správního řádu). Pokud by tedy ostatní účastníci řízení ve svém vyjádření k odvolání poukázali na rozpor prvostupňového rozhodnutí se zákonem, byl by žalovaný povinen se k této otázce vyjádřit, neboť zákonnost rozhodnutí přezkoumává *ex officio* v plném rozsahu. Argument obsažený ve vyjádřeních ostatních účastníků se však z hlediska věcného zcela shodoval s jednou z odvolacích námitek žalobkyně. Tuto odvolací námitku žalovaný vypořádal dostatečným způsobem (viz výše), čímž učinil za dost i své povinnosti zohlednit vyjádření ostatních účastníků řízení k odvolání. Ani tato okolnost tedy nesvědčí o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, nehledě na to, že žalobkyně není oprávněna dovolávat se ochrany procesních práv jiných účastníků řízení. Skutečnost, že obavy žalobkyně sdílí i další účastníci řízení (tzv. sousedé), nemění nic na věcném posouzení dané námítky, které nezávisí na tom, kolik osob dané obavy pociťuje.

34. Žalobkyně dále namítá nepřezkoumatelnost prvostupňového rozhodnutí, neboť se žádným způsobem nevypořádalo s námitkou týkající se umístění stavby, jejími dispozicemi, technickým řešením stavby, nezohlednilo místní poměry a okolí stavby. Dále se nezabývalo námitkou rozporu umístění a povolení stavby se stavebním zákonem z důvodu, že neodpovídá charakteru území a dalších okolních staveb. K tomu soud uvádí, že v námitkách datovaných dnem 11. 2. 2021 (doručených správnímu orgánu I. stupně elektronicky dne 12. 3. 2021 a v listinné podobě dne 17. 3. 2021) a jejich doplnění ze dne 19. 3. 2021 žalobkyně namítala výlučně to, že stavba má být využívána k podnikatelské činnosti stavebníka, což odporuje územnímu plánu, podle něhož nelze do plochy pro bydlení umístit provozovnu. Touto námitkou se správní orgán I. stupně dostatečně zabýval. Uvedl, jaký záměr je předmětem společného řízení, že je definován v žádosti, projektové dokumentaci a připojených dokladech. V podmínkách pro umístění a provedení stavby popsal dispozici rodinného domu, včetně funkčního určení jednotlivých místností, a stanovil, že vedlejší stavba garáže je určena k parkování automobilů obyvatel rodinného domu, nikoliv pro podnikatelskou činnost. Pokud snad žalobkyně v žalobě naznačuje, že se měl správní orgán I. stupně zabývat tím, zda stavba respektuje urbanistické a architektonické hodnoty okolí, je třeba uvést, že takovou námitku žalobkyně v řízení před správním orgánem I. stupně (a ostatně ani v řízení o odvolání) neuplatnila. Správní orgán I. stupně ve svém rozhodnutí popsal rozměry staveb, jejich výšku, počet podlaží a zastavěnost pozemku, porovnal tyto údaje s regulativy územního plánu. Konstatoval, že orgán územního plánování vydal implicitní souhlasné stanovisko bez podmínek. Z ničeho nevyplývá, že by stavba jako celek svojí hmotou a vnějším provedením či funkcí narušovala charakter okolí. Lze navíc připomenout, že s účinností zákona č. 225/2017 Sb., jímž byl novelizován stavební zákon, se již neposuzuje soulad záměru s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jako tomu bylo dle § 90 písm. b) stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2017. Nově se hodnotí pouze přípustnost záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování (§ 96b odst. 3 stavebního zákona). Prvostupňové rozhodnutí tudíž není nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.
35. Nedůvodný je i žalobní bod, že se správní orgán I. stupně relevantním způsobem nevypořádal s námitkou, že rodinný dům a přilehlá garáž budou využívány k podnikatelským účelům. Správní orgán I. stupně ve výroku svého rozhodnutí uvedl, že stavba obsahuje rodinný dům o jedné bytové jednotce. V podmínce č. 4 popsal vnitřní dispozici rodinného domu, tj. pojmenoval jednotlivé místnosti, které budou umístěny v 1.

a 2. nadzemním podlaží, a to v souladu s projektovou dokumentací. Je zřejmé, že součástí rodinného domu jakožto hlavní stavby na pozemku není žádná provozovna či sklad pro podnikatelské účely. Dále v podmínce č. 5 definoval způsob užívání garáže jakožto stavby vedlejší podmiňující užívání stavby hlavní (viz výše). V prvostupňovém rozhodnutí je vysvětleno, že stavbu je třeba posuzovat podle toho, jak je vymezena v žádosti a projektové dokumentaci, nikoliv podle domněnek žalobkyně. Za této situace neměl správní orgán I. stupně logicky za potřebné vypořádávat se s jednotlivými indiciemi, které žalobkyně přdestřela v doplnění svých námitek ze dne 19. 3. 2021, a to tím spíše, že podmínkou č. 5 jednoznačně určil, že garáž má být užívána k parkování vozidel obyvatel rodinného domu, nikoliv k podnikatelské činnosti. Prvostupňové rozhodnutí tedy není nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů ani v tomto ohledu.

36. Z výše uvedeného vyplývá, že správní orgány obou stupňů se vypořádaly se všemi námitkami, které byly v řízení před nimi uplatněny, a to přiléhavým způsobem. Odůvodnění jejich rozhodnutí je zcela srozumitelné a přesvědčivé. Skutečnost, že žalobkyně s odůvodněním rozhodnutí nesouhlasí, neznamena, že by vykazovalo nedostatky. Rozhodnutí není nesrozumitelné či nepřesvědčivé jen proto, že se správním orgánům nepodařilo přesvědčit žalobkyni, že stavba byla umístěna a povolena v souladu se zákonem.
37. Žalobkyně napadá i správnost posouzení námitky, že zejména stavba garáže bude využívána k podnikatelské činnosti, ze strany správního orgánu I. stupně i žalovaného.
38. Soud k tomu uvádí, že podle § 94p odst. 1 věty první stavebního zákona stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání. Podle § 13a odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, společné povolení, kterým se schvaluje stavební záměr, obsahuje stanovení druhu a účelu stavby. Podle § 13a odst. 2 písm. c) téže vyhlášky může dále podle potřeby obsahovat stanovení podmínek pro užívání stavby. Podle § 126 odst. 1 věty druhé stavebního zákona, nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.
39. V prvostupňovém rozhodnutí je zcela jednoznačně vymezen účel stavby a rovněž podmínky užívání vedlejší stavby garáže (podmínka č. 5). To plně odpovídá údajům o stavebním záměru a jeho popisu uvedenému v žádosti stavebníků a projektové dokumentaci. Podstata argumentace žalobkyně nespočívá na tom, že by stavba s ohledem na svůj účel a stanovené podmínky jejího užívání byla v daném území nepřípustná z důvodu rozporu s územním plánem. Žalobkyně nevyjádřila žádné výhrady k umístění stavby rodinného domu, včetně vedlejších staveb podmiňujících bydlení, na pozemku stavebníků. Žalobkyně tak vlastně zákonnost napadeného rozhodnutí vůbec nenapadá. Argumentace žalobkyně vychází z jejího přesvědčení, které nabyta zejména na základě ústních mimoprocesních sdělení stavebníka, že minimálně část stavby (garáž) hodlá využívat způsobem, který bude v rozporu s výrokem prvostupňového rozhodnutí, jenž předpokládá využívání celé stavby toliko k bydlení, nikoliv též k podnikatelské činnosti. Soud nemá za potřebné zabředávat do diskuze, zda jsou obavy žalobkyně důvodné, tedy vychází z věrohodných informací o skutečném úmyslu stavebníků. Podstatné je, že stavbu lze užívat pouze způsobem, který je stanoven v napadeném rozhodnutí, tedy jako rodinný dům o jedné bytové jednotce a jako garáž využívanou toliko k parkování motorových

vozidel obyvatel rodinného domu. Pokud snad stavebníci v budoucnu budou stavbu využívat v rozporu s tímto účelem, poruší § 126 odst. 1 stavebního zákona a budou povinni zjednat nápravu. Napadené rozhodnutí nevytváří sebemenší prostor k využívání stavby k podnikání, jako je např. provozování autoopravny či prodejny náhradních dílů. Logicky tak nelze vycházet ani z toho, že by stavba vytvářela intenzivnější dopravní vztahy, než jaké odpovídají běžnému užívání rodinného domu, tedy že by doprava s ní spojená zhoršovala životní prostředí, zhoršovala plynulost dopravy či ohrožovala účastníky provozu na pozemních komunikacích. Správní orgány posoudily danou námitku správně. Žalobní bod je nedůvodný.

40. Žalobkyně správním orgánům nedůvodně vytýká, že nezohlednily vznik budoucích sporů na základě imisních žalob. Správní orgán I. stupně naopak těmto budoucím sporům předešel formulací podmínky č. 5 v prvostupňovém rozhodnutí, neboť jednoznačně vymezil povolený účel užívání stavby garáže. Žádný správní orgán ovšem nedokáže zajistit, že uživatel stavby nebude užívat stavbu v rozporu s jejím účelem. Existence této možnosti je dána prakticky ve vztahu ke každé stavbě, což však není důvod žádost zamítnout. Situaci, že stavba bude užívána k jinému účelu, bude možné řešit až v případě, že k tomu skutečně dojde, a to jinými nástroji dle stavebního zákona.
41. Žalobkyně dále namítá, že napadené rozhodnutí je nezákonné, neboť stavba zcela zastíní její rodinný dům a ze stavby bude výhled na její pozemek a do oken její stavby. Tato námitka má charakter ryzí soukromoprávní námítky, která směřuje k ochraně vlastnického práva žalobkyně k jejím nemovitým věcem (§ 94n odst. 3 stavebního zákona). Těmito námitkami se může správní orgán zabývat pouze tehdy, jestliže byly v řízení uplatněny v souladu s § 94m odst. 3 stavebního zákona. Posuzuje je podle hledisek uvedených v § 94n odst. 4 stavebního zákona. V situaci, kdy žalobkyně neuplatnila tyto soukromoprávní námitky v řízení před správním orgánem I. stupně ve lhůtě k tomu stanovené v oznámení o zahájení řízení, nemohl správní orgán I. stupně posuzovat, zda se stavba nepřiměřeným způsobem nedotkne vlastnického práva žalobkyně. Soukromoprávní námitky uplatněné později, tj. zejména v odvolání, byly uplatněny opožděně. Žalovaný zcela správně na odvolací námitku, jíž žalobkyně poukázala na nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva z důvodu tzv. imisí, aplikoval § 82 odst. 4 správního řádu a odmítl se námitkou věcně zabývat.
42. Skutečnost, že žalobkyně včas neuplatnila soukromoprávní námitku založenou na tzv. imisích stavby, nemůže být zhojena ani v žalobě. Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 26. 8. 2008, čj. 7 Afs 54/2007 – 62, dovodil, že v řízení o žalobě je možné uplatnit i ty námitky, které nebyly uplatněny v řízení před správními orgány, čemuž nebrání ani zavedení koncentrace ve správním řízení. Toto pravidlo ovšem nelze vztáhnout na žalobní bod poukazující na nezákonnost napadeného rozhodnutí vycházející z okolností, jimiž by se mohl správní orgán zabývat pouze tehdy, pokud by byly ve správním řízení namítány. To je právě případ soukromoprávních námitek v řízeních dle stavebního zákona. Tvrdí-li žalobkyně v replice, že správní orgány byly povinny se těmito námitkami zabývat z úřední povinnosti, nemá její názor oporu v žádném ustanovení stavebního zákona, zejména nikoliv v § 94o stavebního zákona, jenž vymezuje hlediska posuzování stavebním úřadem. Žalobkyně měla procesní prostor vnést otázku ochrany jejího vlastnického práva před imisemi ze stavby do řízení před správním orgánem I. stupně (ve lhůtě pro podání námitek). Pak by se tento aspekt stal součástí posuzování zákonnosti správního rozhodnutí. Této procesní příležitosti však žalobkyně nevyužila.

Soukromoprávní námitky sice posléze ve správním řízení uplatnila, nicméně žalovaný s nimi správně naložil podle § 82 odst. 4 správního řádu tak, že k nim nepřihlédl. Žalobkyně nemůže po soudu požadovat, aby posuzoval zákonnost napadeného rozhodnutí z toho hlediska, které podle právní úpravy řízení před správními orgány nebylo součástí etalonu kritérií, jimiž se posuzuje možnost umístit stavbu do území a povolit její provedení (viz též rozsudky Krajského soudu v Praze ze dne 2. 10. 2018, čj. 45 A 61/2017 – 58, a ze dne 21. 6. 2019, čj. 43 A 85/2018 – 295). Napadené rozhodnutí nemůže být nezákonné z tohoto důvodu, že se nezabývalo přiměřeností zásahu do práv žalobkyně, jestliže vůbec nebylo povinno tento aspekt zohlednit. Žalobní bod není důvodný.

43. Žalobkyně dále zcela obecně namítá, že stavba svojí velikostí a zejména umístěním naruší dosavadní koncepci umísťování staveb, v důsledku čehož naruší soukromí vlastníků sousedních staveb. Stejně obecně tvrdí, že stavba je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování a charakterem území, který stavba změní. Tyto námitky jsou podle soudu zcela nekonkrétní, neboť z nich nevyplývá, který konkrétní aspekt stavby je v rozporu s kterým závazným regulativem územního plánu či ustanovením stavebního zákona a prováděcích předpisů. Soud k tomu může pouze obecně uvést, že pozemek stavebníků se nachází v zastavitelné ploše, tedy v území určeném k zastavění. Orgán územního plánování vydal implicitní souhlasné stanovisko, pokud jde o soulad záměru s územním plánem. Správní orgán I. stupně v prvostupňovém rozhodnutí odůvodnil splnění jednotlivých regulativů územního plánu platných pro danou plochu. Žalobkyně k těmto závěrům žádné konkrétní výhrady nevznášá, ty se týkají pouze způsobu využití stavby (k tomu viz výše). Charakter zástavby je utvářen zejména regulativy obsaženými v územním plánu, které se uplatní v dané zastavitelné ploše. Pokud stavba těmto regulativům vyhovuje, nelze dovozovat, že by nedovoleným způsobem narušovala charakter území a okolní výstavby. Z argumentace žalobkyně není zřejmé, jaký konkrétní aspekt stavby by měl narušovat charakter území. Teprve při jednání soudu žalobkyně konkrétně uvedla, že stavba má být umístěna na pozemku odlišným způsobem než stavby v jejím okolí, což doložila katastrální mapou a leteckým snímkem s vyznačenou linií zástavby. Žalobkyně nicméně pomíjí, že územní plán města Černošice nestanoví pro danou zastavitelnou plochu požadavek na určitý způsob situování stavby na pozemku, typicky prostřednictvím vymezení stavební čáry. Ačkoliv má být tedy stavba vskutku umístěna ve větší vzdálenosti od veřejného prostranství (ulice J.) než rodinný dům žalobkyně či rodinné domy na pozemcích p. č. Xc a Xd (ani tyto 3 rodinné domy přitom nejsou umístěny ve stejném odstupu od hranice veřejného prostranství), nejde o porušení žádného regulativu územního plánu či obecného požadavku na výstavbu. Soudu není zřejmé, k čemu by měly správní orgány přihlídnout *ex officio*. Žalobní bod je nedůvodný.
44. K právě uvedenému lze doplnit, že vzdálenost rodinného domu stavebníků od společné hranice s pozemkem p. č. Xe je i tak 17,065 m, jak vyplývá z podmínky č. 1 obsažené ve výroku prvostupňového rozhodnutí a výkresu projektové dokumentace „koordinační situace“, a nelze tedy dovozovat „zásah do zahrad“ vlastníků pozemků p. č. Xe a Xf. Z výkresu „koordinační situace“ a podmínky č. 1 prvostupňového rozhodnutí vyplývá, že rodinný dům stavebníků je situován zhruba uprostřed stavebního pozemku. Dané území přitom nevykazuje žádné jednotné linie zástavby, což lze dokumentovat na umístění rodinných domů na pozemcích p. č. Xg s Xj, které ze západu sousedí s pozemkem stavebníků a které se nachází v zadní části stavebních pozemků (při pohledu z ulice Slunečná, k níž přiléhají), což platí i pro rodinný dům na pozemku p. č. Xi. Např. rodinné domy na pozemcích p. č. Xh a Xch jsou umístěny zhruba uprostřed stavebních pozemků,

obdobně jako rodinný dům stavebníků. Stavby (bytové domy) na pozemcích p. č. Xk a Xl pak zcela rozbijí jakékoliv zdání jednotného charakteru dosavadní zástavby v dané lokalitě. Tomu značně napomáhá i zástavba přimykající se k ulici J. z druhé strany (viz např. umístění domů na pozemcích p. č. Xm a Xn patrně z katastrální mapy předložené žalobkyní). Žalobkyni tedy nelze přisvědčit, že by zástavba v dané lokalitě vykazovala jednotný charakter, ani že by se stavba stavebníků vymykala z poměrů daného území.

45. S ohledem na výše uvedené soud neshledal, že by správní orgány porušily základní zásady upravené v § 2 odst. 3 a 4 a § 4 odst. 1 správního řádu. Blíže se k tomuto tvrzení žalobkyně nelze vyjádřit, neboť sama neupřesnila, jak konkrétně měla být tato ustanovení porušena. Ostatní žalobní body, na které toto konstatování žalobkyně patrně navazuje, neshledal soud důvodnými.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

46. Vzhledem k tomu, že žalobní body jsou nedůvodné a soud nezjistil žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlédnout i bez námítky, byla žaloba zamítnuta (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
47. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch, a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Úspěšnému žalovanému žádné náklady nad rámec jeho běžné činnosti nevznikly.
48. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí soud v tomto řízení neuložil žádnou povinnost (§ 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). Případně-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 25. listopadu 2022

Shodu s prvopisem potvrzuje: J. N.

Mgr. Tomáš Kocourek, Ph.D., v. r.
předseda senátu