



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Štěpána Výborného, soudce Martina Bobáka a soudkyně Karly Cháberové ve věci

žalobce: **Ing. P. H.**  
bytem X  
zast. advokátem Petrem Živnůstkou  
sídlem Masarykovo náměstí 225, 256 01 Benešov

proti  
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**  
sídlem Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha

za účasti

zúčastněné osoby: X. V. T. T.  
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 22. 11. 2022, č. j. MHMP 1903588/2022,

takto:

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

Odůvodnění:

**I. Vymezení věci, žaloba a vyjádření**

1. Rozhodnutím ze dne 27. 8. 2020 Úřad městské části Praha 15 (**stavební úřad**) jednak výrokem I povolil odstranění stavby přístaveb a rodinného domu na pozemku parc. č. XA v k. ú. X podle § 128 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**), jednak schválil stavební záměr osoby zúčastněné na řízení (**stavebník**), a to stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

nazvané „Novostavba rodinného domu s prodejnou v přízemí“ (výrok II). Žalobce vlastní sousední objekt (rodinný dům) umístěný na pozemku parc. č. XB a XC v témž katastrálním území. Proti rozhodnutí stavebního úřadu se odvolal. Žalovaný rozhodnutím označeným v záhlaví odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

2. Žalobce proti napadenému rozhodnutí podal žalobu. V ní uplatnil následující žalobní body:
  - a. Stran statického posouzení a vlivů na sousední stavbu se žalovaný omezil na konstatování, že zpracování (podrobnější) dokumentace pro provádění stavby nebylo potřeba, a to navzdory vyjádření Ing. M. Ř., které žalovaný opomněl. Žalobce vytýká žalovanému, že s případným vznikem trhlin na jeho nemovitosti v důsledku provádění stavby ho odkázal na občanskoprávní řízení.
  - b. Správní orgány při posuzování odstupu stavby od nemovitosti žalobce opomněly, že se nejedná o novou výstavbu, nýbrž o nahrazení původní stavby. Poměry v místě jsou historicky nastaveny a současný stavební záměr znamená odchylku od těchto poměrů. Správní orgány neměly formalisticky posuzovat, zda je stavba v souladu se stavebními normami, ale vzít v úvahu zásah do pokojného stavu a do práv vlastníků sousedních nemovitostí.
  - c. Za účelem posouzení zastínění žalobcovy nemovitosti správní orgány nevyžadovaly po stavebníkovi studii oslunění a zastínění. Žalobce uvádí, že jediné relevantní hledisko je změna rozměrů nové stavby oproti stavbě stávající, a nikoli další stavby v lokalitě. V důsledku stavby totiž bude zastíněn pozemek žalobce v části, kterou po většinu roku užívá a obývá.
  - d. Řešení dopravy v klidu, tzn. parkování není dostatečné. Správní orgány se nezabývaly důsledky navýšení průjezdů při hranici s pozemkem žalobce, a tedy zvýšením hluku, prašnosti, znečištění výfukovými plyny či únikem provozních kapalin. Tyto imise znemožní žalobci užívat jeho pozemek. Stavebník sloučil svůj sjezd se sjezdem žalobce, což neodpovídá charakteru okolí. V důsledku tohoto sloučení prý budou před vraty žalobce parkovat zákazníci prodejny, a tedy blokovat jeho sjezd.
  - e. Konečně žalobce namítá zásah do pohody jeho bydlení, jelikož projekt stavby počítá s vybudováním oken z koupelny a WC s pohledem na jeho stavbu, avšak dosavadní stavba takové okna neměla.
3. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl. Stran žalobních námitek odkázal na jednotlivé části napadeného rozhodnutí.
4. Stavebník ve vyjádření mj. uvedl, že jeho stávající nemovitost stojí těsně na hranici s pozemkem žalobce. Odstraněním této stávající nemovitosti dojde ke zvýšení vzdálenosti nové stavby od sousední nemovitosti o 3 m. Celková vzdálenost mezi nemovitostmi vzroste na 8,51 m. Navrhovaný stav je z hlediska zastínění sousedního pozemku mnohem příznivější. Navrhovaná stavba splňuje odstupové vzdálenosti podle § 28 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (**pražské stavební předpisy**). V projektové dokumentaci stavebník nechal navrhnout čtyři venkovní parkovací stání, což je počet jak pro užívání nemovitosti za účelem bydlení, tak i pro prodejnu. Všechna parkovací stání jsou navržena na zahradní straně, jelikož jejich umístění mimo stavební pozemek nebrání závažné stavebnětechnické důvody. Okna v koupelně a WC v 2. nadzemním podlaží slouží k přirozenému odvětrávání těchto místností.

## II. Shrnutí skutkových zjištění

5. Dne 24. 6. 2019 stavební úřad obdržel žádost stavebníka o vydání povolení k odstranění stavby a vydání společného povolení pro rodinný dům o dvou nadzemních podlažích s prodejnou v přízemí. Tato řízení stavební úřad spojil do jednoho společného řízení. Ve stanovené lhůtě doručil námitky proti plánovanému záměru také žalobce, který je vlastníkem domu č. p. X umístěného na pozemku parc. č. XB a pozemku parc. č. XC.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

Stavebník následně původní žádost doplnil o aktualizovanou projektovou dokumentaci, která respektovala některé požadavky účastníků řízení (vlastníků sousedních nemovitostí). Po seznámení účastníků s podklady rozhodnutí stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno v bodě 1 shora (rozhodnutí ze dne 27. 8. 2020). Dále stanovil podmínky pro odstranění stavby a podmínky pro umístění a provedení stavby. Stavba obsahuje novostavbu částečně podsklepeného rodinného domu s prodejnou v přízemí. Rodinný dům bude mít dvě nadzemní podlaží, zastřešený bude kombinací sedlové a ploché střechy s napojením na stávající přípojky elektro, plynu, vody a kanalizace.

Řešení dopravy v klidu (parkování) je zajištěno na pozemku stavby. Rodinný dům bude napojen novým vjezdem na pozemek z ulice X.

### III. Jednání

6. Při ústním jednání konaném dne 28. 6. 2023 setrvaly strany na argumentaci rekapitulované shora. Zástupce žalobce zdůraznil, že žalobci vadí zvýšení průjezdů automobilových vozidel jemu neznámých lidí při hranici jeho pozemku. Žalovaný odkázal na napadené rozhodnutí a jeho vyjádření k žalobě.
7. Soud k důkazu provedl žalobcem předložený znalecký posudek ze dne 14. 1. 2023, č. 300-01/2023/S, který zpracoval Ing. Miroslav Řežáb, soudní znalec pro základní obor Stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a statika stavebních konstrukcí. Předně soud konstatuje, že znalecký posudek netrpí formálními vadami. Soud z posudku zjistil zejména skutečnosti, které jsou v souladu se skutkovými závěry, jež učinil žalovaný v napadeném rozhodnutí, tedy že před realizací vlastní stavby je třeba zpracovat dokumentaci pro provádění stavby, jejíž účelem bude nad rámec obecné dokumentace pro stavební povolení stanovit konkrétní technická řešení pro detaily a složitá místa stavby. Právě z těchto důvodů soud pro nadbytečnost neprovedl k důkazu výslech znalce.

### IV. Právní posouzení

8. Městský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti [§ 75 odst. 2 věta první a § 76 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (s. ř. s.)]. Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
9. Žaloba není důvodná.
10. Soud předepisuje, že dílčí námitky nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů, které žalobce postupně vznáší na několika místech žaloby, jsou liché. Odůvodnění napadeného rozhodnutí a jemu předcházejícího rozhodnutí stavebního úřadu jsou vystavěna na uceleném argumentačním systému [srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu (NSS) ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014-43, bod 41, a další]. Zejména si je třeba uvědomit, že „přezkoumatelnost“ rozhodnutí není hodnotou sama o sobě. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost zpravidla pro účastníky neznamena žádný přínos. Výsledkem je naopak pravidelně prodloužení a prodražení vedení sporu. I proto je nutné k nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů přistupovat zdrženlivě. Namísto je rozhodnutí zrušit např. tehdy, pomine-li správní orgán podstatná skutková tvrzení opřena o obsah správního spisu či podložená důkazními návrhy, mohou-li reálně vést k přehodnocení merita věci (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 5. 12. 2017, č. j. 2 As 196/2016-123, věc *Zdravé Ktišsko*, bod 30). K takové situaci ovšem v nynějším případě nedošlo. Žalobce ostatně

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

v žalobě polemizuje se závěry správních orgánů ohledně jeho námitek, o nichž tvrdí, že je nevypořádaly.

11. Účelem práva je snaha o rozumné a spravedlivé uspořádání poměrů ve společnosti. Úkolem soudů je doplnit proces aplikace práva o racionální úvahy a lidský pohled na věc, aby se právem konstruované řešení extrémně nevzdalovalo realitě běžného života a zásadám spravedlnosti.
12. Proto soud v obecné rovině rozumí žalobci, který se cítí být dotčen záměrem stavebníka v bezprostředním sousedství nahradit původní stavbu novou stavbou, která má být objemnější. Žalobci však nelze přisvědčit, pokud tvrdí, že nová stavba, byť je z formálního hlediska v souladu se stavebními normami, nepřipustně naruší místní poměry, zasáhne do pokojného stavu a práv vlastníků sousedních pozemků. Součástí každého urbanizovaného prostředí jsou určité typické rušivé vlivy, které tím či oním způsobem znesnadňují žití v něm, a zároveň spoluvytvářejí ony „*místní poměry*“, o nichž hovoří § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (**občanský zákoník**). Jiné činnosti proto budou přípustné v lázeňské či rekreační lokalitě a jiné v běžně zatížené městské či venkovské zástavbě, byť by třeba šlo v obou případech o zástavbu obytnou

(rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014). Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou, nebo druhově. Zatímco pro městské prostředí jsou typické imise z automobilové dopravy, v průmyslových čtvrtích k nim přibývají exhalace z tovární výroby, pro rezidenční oblasti, jakou je i území městské čtvrti X (původně samostatná obec na okraji Prahy), je charakteristická mj. hustá zástavba rodinných domů postavených na poměrně malých k sobě přiléhajících pozemcích (podobně rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, č. 4076/2020 Sb. NSS, *městys Čestice*, bod 39). Zvětšení objemu nové stavby oproti stavbě stávající, nový vzhled a dílčí změna jejího účelu, proto nemohou bez dalšího nepřipustně narušovat dosavadní místní poměry, jakkoli novou výstavbou k dílčím změnám jistě dojde.

13. NSS opakovaně řešil poměr práva na soukromí a vlastnického práva spočívajícího v realizaci stavebních záměrů. Nikdo si nemůže nárokovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí (rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). V právě odkazovaném případě šlo o stavbu bytového domu s 23 byty ve vzdálenosti 10 metrů od pozemkové hranice, což s ohledem na velikost záměru a jeho vzdálenost od hranice sousedního pozemku jistě nelze srovnávat s právě posuzovanou kauzou. Nyní nejde ani o stavbu terasy na samé hranici pozemku, jak tomu bylo v rozsudku NSS ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, č. 2968/2014 Sb. NSS, na který žalobce odkazoval. V tomto případě se jedná o odstranění původní již nevyhovující stavby na pozemku sousedícím s pozemky žalobce a její nahrazení novou stavbou jiného vzhledu a objemu. Stěžejním znakem nahrazení původní stavby je vedle právě uvedeného i změna jejího umístění (situování) na pozemku stavebníka, jelikož nová stavba již nemá být umístěna na hranici s pozemkem žalobce, jak tomu bylo doposud, avšak bude posunuta na druhou stranu stavebníkovy pozemku směrem ke stavbě přiléhající na sousedním pozemku parc. č. XD v k. ú. X. Tím nově vznikne mezi hranicí pozemku žalobce a plánovanou stavbou prostor (proluka) v šíři 3,0 až 4,8 m. Nová stavba se bude nacházet 3 metry od hranice žalobcova pozemku v přední (uliční) části, v prostoru u vjezdové brány. V zadní (dvorní) části vznikne nezastavěná mezera, která se postupně rozšíří až do 4,8 m mezi hranicí pozemku žalobce a obvodovou zdí nové stavby. Z pohledu přesunutí „těžiště“ nové stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

na protilehlou stranu stavebníkova pozemku je nutné hodnotit i většinu námitek, které žalobce vznáší stran zásahu do místních poměrů.

14. Na tomto místě nelze opomenout, že soud hodnotí pouze ty námitky, které žalobce vznesl k ochraně jeho práv, nikoli práv zbylých sousedů, na která žalobce odkazuje na s. 2 jeho žaloby. Tito sousedé nepodali proti napadenému rozhodnutí žalobu, jakkoli jim žalovaný rozhodnutí doručil. Ani v nynějším řízení neuplatnili práva zúčastněných osob dle § 34 s. ř. s. Žalobce tedy nemůže do řízení před soudem vnášet jejich původní výhrady proti záměru stavebníka, a to navíc za situace, kdy dle správního spisu stavebník s některými sousedy uzavřel dohody (zejména s paní D., jakožto vlastníci sousední nemovitosti na pozemku parc. č. XD v k. ú. X, k níž má plánovaná stavba nově přiléhat). Ze správního spisu je navíc patrné, že poté, co vlastníci sousedních nemovitostí uplatnili v řízení před stavebním úřadem své výhrady, stavebník 12. 5. 2020 předložil aktualizaci projektové dokumentace, která nově respektovala některé z jejich požadavků.
15. Ve světle výše uvedeného je třeba hodnotit námitku **nedodržení minimální odstupové vzdálenosti**.
16. Výkladem pojmu pohoda bydlení se zabýval NSS v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116. Pohodou bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení nutno zkoumat intenzitu narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech (srov. rozsudek NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, č. 2776/2013 Sb. NSS, *HMG*, bod 44). Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.
17. Přitom je ovšem třeba vyjít ze základního předpokladu, že normy o obecných technických požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na pohodu bydlení. Jsou-li tyto normy dodrženy a je prokázán soulad s veřejným zájmem (spočívající především v jejich aplikaci), nelze bez dalšího úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena. Nelze odhlížet od základního předpokladu, že normy o obecných požadavcích na výstavbu svým obsahem odrážejí požadavky na kvalitu prostředí. A pro soud je zásadní, že v dané věci nebyly tyto normy porušeny (rozsudky NSS ze dne 22. 11. 2007, č. j. 9 As 5/2007-76, nebo ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123).
18. Touto námitkou se žalovaný zabýval na s. 6 napadeného rozhodnutí. Uvedl, že dle § 29 odst. 2 pražských stavebních předpisů činí minimální odstup stavby od hranice sousedního pozemku 3 m. Ve vztahu k pozemku žalobce je toto bez dalšího splněno, jelikož stavba je umístěna právě 3 m od této hranice, patrně za účelem respektování tohoto pravidla pražských stavebních předpisů. Jen stěží si lze představit, že nová stavba, která nahrazuje stavbu původní, jež stála přímo na hranici žalobcova pozemku, by měla být umístěna ve větší vzdálenosti, než jsou plánovány 3 m. V uliční části je pozemek stavebníka široký necelých 11 m. Bylo by nepřiměřené na stavebníkovi požadovat, aby novou stavbu v této nejúžší části pozemku zúžil na méně než plánovaných necelých 7,9 m. Původní stavba

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

přítom byla ve stejném místě široká přes 9,1 m, s nulovým odstupem od žalobcova pozemku a s odstupem necelých 1,8 m od pozemku paní D. Právě od těchto „ouzkých“ místních poměrů v úzkém slova smyslu se nová stavba neodchyluje.

19. Žalobce přitom nemůže účinně zpochybňovat nedostatečnou vzdálenost nové stavby od hranice pozemku paní D., jelikož tento aspekt se ho nijak netýká. Nad rámec nezbytně nutného však soud souhlasí s žalovaným, že ve vztahu k sousednímu pozemku parc. č. XD je nová stavba navržena při hranici s tímto pozemkem, což „*je v daném místě obvyklé a odpovídá to charakteru území*“. V této souvislosti nutno doplnit, že paní D. se stavebníkem uzavřela dohodu (mj. č. l. 83 a 84 správního spisu, dále pak složka založena mezi č. l. 191 a 192 správního spisu; viz i aktualizaci projektové dokumentace dle pozdějších námitek paní D.).
20. Z tohoto hlediska tedy nelze stavebníkovi nic vyčítat. Žalobní námitka je nedůvodná. Na tom nic nemění žalobcův nepříhodný odkaz na rozsudek 8 As 27/2012, HMG.
21. Na odstupové vzdálenosti plynule navazuje námitka **většího zastínění žalobcova pozemku** v části, kterou po většinu roku užívá.
22. V souladu s již shora uvedeným lze žalobci jistě přisvědčit v tom, že míra oslunění jeho domu či narušení jeho soukromí je pro posouzení kvality prostředí, resp. pohody bydlení relevantní.
23. Třeba však popřít tvrzení, že touto námitkou se správní orgány nezabývaly. Stavební úřad i žalovaný posoudili soulad stavebního záměru s obecnými technickými požadavky na výstavbu a neshledali, že by nedostál stanoveným požadavkům (viz body 16 až 19 shora).
24. Žalovaný na s. 7-10 vyvrátil žalobcovy obavy jak ze zastínění oken obytných místností jeho domu, tak ze zastínění jeho pozemku. V tomto směru žalobce do žaloby nevtělil žádnou konkrétnější argumentaci, kterou by podpořil relevantními podklady. I zde se omezil na tvrzení, že jediným důležitým hlediskem je zvětšení rozměrů nové stavby oproti stavbě dosavadní, naopak nerozhodné jsou rozměry jiných staveb, které se nacházejí v sousedství (lokalitě).
25. S tím soud nesouhlasí. Ve shodě s výše uvedenými obecnými závěry (srov. body 11 až 13 shora) nelze posuzování vlivů změny způsobené novou stavbou izolovat jen na dva či tři bezprostředně sousedící pozemky. Naopak na každou změnu v území, zejména jde-li o hustě urbanizovanou lokalitu, je třeba přednostně pohlížet z perspektivy celku. V tomto případě to znamená, že stěžejním je, že navrhovaná stavba zásadněji nevybočuje z okolní zástavby, resp. z ní v dílčích měřítkách nevyčnívá.
26. Žalovaný správně uvedl, že zastínění sousedního pozemku přímo souvisí jak se vzdáleností navrženého stavebního záměru od hranic pozemků (k odstupům viz argumentaci shora), tak i s jeho navrhovanou výškou. V tomto směru se podrobně zabýval stávajícím a plánovaným stavem na pozemku stavebníka. Jasně vyložil, co znamenají místní poměry, z čehož lze v tomto případě dovodit také výklad neurčitého právního pojmu „*míra přiměřená poměrům*“. Popsal původní přístavby dosahující výšky téměř 3 m a délky necelých 11 m, které vytvářely bariéru mezi pozemkem žalobce a pozemkem stavebníka, a také doposavad stínily pozemku žalobce. Tyto přístavby mají být nově odstraněny a místo nich bude na pozemku stavebníka umístěn vjezd pro parkování v zadní části dvoru v šíři 3 až 4,8 m, oddělený od žalobcova pozemku stěnou ve výši 2,5 m dle jeho přání. Nová stavba bude mít jiný půdorys, než stavba stávající (včetně přístaveb). Hřeben její střechy bude dosahovat do výšky +8,26 m od úrovně podlahy v 1. nadzemním podlaží. Dle dokumentace k bourání

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

stávající stavby (červená složka ve správním spisu) přitom hřeben střechy původní stavby dosahuje do výšky 7,65 m od úrovně podlahy. Dle soudu tedy stran výšky nejde o žádné „gigantické“ zvětšení stavby, jak výslovně namítá žalobce. Hřeben střechy nové stavby se zvýší o cca 60 cm. Navíc za situace, kdy je celá stavba nově odsazena od hranice jeho pozemku a výškově plynule navazuje na nemovitost paní Drábkové na pozemku parc. č. 315. V tomto směru žalovaný rozhodnutí podrobně odůvodnil. Jde-li pak o rozšíření půdorysu nové stavby směrem do dvorní části, ani toto dle soudu nevyvolá nepřipustnou změnu poměrů zastínění, jak se domnívá žalobce. Žalovaný srozumitelně vysvětlil, že nová stavba dodržuje minimální odstupovou vzdálenost od hranice žalobcova pozemku. S celkovou zastavěnou plochou 150 m<sup>2</sup> a dvěma nadzemními podlažními nijak nevybočuje z běžných poměrů hustě zastavěné lokality (k tomu srov. také závazné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 9. 11. 2021). Navíc ze situačního výkresu nové stavby je patrné, že stavba, byť rozsáhlejší než stavba původní, sahá přibližně jen do ½ délky dvorní části pozemku stavebníka, a také pozemku žalobce. Nová stavba má dosahovat délku od uliční části necelých 17 m. Žalobce má pak na hranici pozemku se stavebníkem umístěnou garáž (nebo zděnou kolnu), jejíž zadní stěna je vzdálená 17,2 m od uliční části (č. l. 109 správního spisu). Při odsazení nové stavby ve vzdálenosti 3 – 4,8 m od hranice žalobcova pozemku zde s mírou hraničící s jistotou nehrozí zásadnější změna v míře zastínění žalobcova pozemku, a tedy změna i v jeho pohodě bydlení.

27. Z tohoto hlediska nebylo nezbytně nutné po stavebníkovi požadovat zpracování studie oslunění a zastínění žalobcova pozemku (zahrady), jelikož nejde o situaci, jakou řešil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 19. 6. 2014, č. j. 45 A 59/2012-67, resp. již shora odkazovaný rozsudek NSS 7 As 13/2010. Domníval-li se přesto žalobce, že nová stavba nepřiměřeně zastíní jeho pozemek, měl svá tvrzení podložit. Krom obecné polemiky nedokládá, že by stavební záměr v neadekvátní míře zasahoval do osvětlení a oslunění jeho pozemku (v tomto lze beze zbytku odkázat na rozsudek NSS ze dne 16. 5. 2017, č. j. 8 As 218/2016-61, *Sam*, body 25 až 27). Dle soudu je zásadní, že stavebník dodržel dostatečnou odstupovou vzdálenost od hranice pozemku žalobce a výškovou hladinu danou okolními stavbami. Nutno dodat, že do územního a stavebního řízení není nezbytně nutné vždy vnášet podklady (zde studie oslunění a zastínění), byť nemají význam pro posouzení věci. Takový požadavek by byl v rozporu s § 6 odst. 2 správního řádu.
28. Stran zastínění soud pro úplnost dodává, že žalovaný na s. 8 napadeného rozhodnutí odkázal na souhrnnou technickou zprávu, dle níž okna obytných místností stávajících okolních budov nesměřují k navrhované stavbě. Navíc žalovaný vyvrátil výtku, že by tři okna umístěná v západní části žalobcova domu byla okna obytných místností. Toto ovšem žalobce v žalobě nezpochybňuje. Zdá se, že v žalobě mu jde jen o zastínění jeho zahrady, kterou během roku užívá. Tuto námitku však soud považuje za lichou.
29. Soud přitom nezpochybňuje žalobcův odkaz na shora již odkazovaný rozsudek *městys Čestice*, bod 35, ohledně nutnosti posuzovat imise optikou eventuální občanskoprávní námitky. V tomto směru soud nemá pochybnost o tom, že správní orgány v odůvodnění jejich rozhodnutí bytelně – i z hlediska § 1013 občanského zákoníku – vysvětlily, že nová míra zastínění (imisí) nemůže být nepřiměřená místním poměrům, a nemůže podstatně omezit obvyklé užívání sousedního pozemku (srov. také rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2016, č. j. 9 As 68/2016-34, *KAMAX*, a judikaturu v něm citovanou). Být v tomto řízení nebylo možné vyloučit procesní aktivitu žalobce i v eventuálním sousedském sporu o imise, žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí *implicite* popsal, proč by takový spor neměl být úspěšný. S tímto hodnocením se soud ztotožňuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

30. S právě uvedeným souvisí rovněž námitka **imisi pohledem**, jelikož nová stavba počítá s okny z koupelny a WC zřízenými směrem k nemovitosti žalobce, jakkoli stavebník doposud z původní stavby nemohl hledět na dům a zahradu žalobce.
31. K výtce narušení soukromí soud připomíná ustálené závěry rozsudků NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, bod 17, či ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37, bod 19. Sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, nepředstavuje imisi, i když se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o mimořádnou situaci, kdy stavební úprava neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob, tj. například pokud je prováděna především s úmyslem nahlížet na pozemek souseda. Je v první řadě na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která tomuto obtěžování zabrání. V již odkazovaném rozsudku 7 As 13/2010, dokonce NSS shledal, že sousedi si „nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí“. V rámci stavebního řízení přesto mají stavební úřady povinnost postupovat tak, aby případným sporům plynoucím z takového překročení míry přiměřené poměrům předcházely.
32. V tomto případě žalovaný na s. 11 napadeného rozhodnutí uvedl, že směrem k pozemku žalobce stavebník ve 2. nadzemním podlaží navrhl okno z koupelny (místnost č. 2.05) a okno z místnosti WC (místnost č. 2.04). Stavebník k tomu navíc uvedl, že respektuje soukromí sousedního pozemku žalobce, a proto tato okna navrhl pouze za účelem odvětrávání místností se zvýšenou vlhkostí. Tato okna nemají sloužit pro výhled do okolí. Žalovaný k tomu doplnil, že v bloku rodinných domů se již nachází objekty, které mají ve štítových stěnách umístěná okna směrem k sousednímu objektu (např. č. p. YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH a YI v k. ú. X, a tedy nejde o imisi zatěžující žalobce nad míru nepřiměřenou místním poměrům.
33. Soud i s ohledem na výše uvedené s tímto závěrem souhlasí. Poukaz žalobce na již citovaný rozsudek 4 As 97/2013 není v této věci přílehlavý. V odkazovaném rozsudku šlo o vybudování terasy s možností posezení umístěné na hranici se sousedním pozemkem. Zde jde o okna určená k odvětrávání místností se zvýšenou vlhkostí, která, jak deklaruje stavebník, nemají sloužit k výhledu na dům či dvůr žalobce. Naléhavost umístění oken do štítové zdi nové stavby je zde s ohledem na funkci těchto oken větší, než tomu bylo v jiném případě u vikýřů s vestavěnými okny, které NSS nepovažoval za nepřiměřenou imisi pohledem (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, bod 20 a násl.). I pokud by se snad stavebník někdy rozhlídl z oken koupelny či WC, takový pohled bude při dodržování základních pravidel slušnosti pouze nahodilým zásahem do soukromí žalobce. Nelze předpokládat soustavné a dlouhotrvající obtěžování pohledem. Důvodnou není ani námitka, že žalobce budou obtěžovat pohledem zákazníci obchodu. Z projektové dokumentace je patrné, že stavebník po dohodě s žalobcem souhlasil, že vybuduje na hranici s pozemkem žalobce zeď do výšky 2,4 m, která bude celá umístěna na pozemku stavebníka, a obtěžování pohledem ze dvora stavebníka má zabránit. Soud považuje zeď s výškou 2,4 m za dostatečnou překážku v pohledu na pozemek žalobce. Ve zbytku soud odkazuje žalobce na již shora uvedené obecné závěry, které se uplatní i pro imisi pohledem.
34. Nedůvodným je i komplex námitek týkající se navrhovaného **řešení dopravy v klidu**. S žalobcem lze souhlasit, že při hranici s jeho pozemkem dojde v důsledku nové stavby a s ní spojených parkovacích stání ke zvýšení průjezdů po pozemku stavebníka. Lze se domnívat, že se zvýší také provoz v uliční části před nemovitostmi žalobce a stavebníka. Jistě tím

vzroste hluk, prašnost či znečištění výfukovými plyny, jelikož tyto imise přímo souvisí s provozem motorových vozidel, resp. s jejich parkováním.

35. Avšak soud nesouhlasí s žalobcem, že by šlo o změnu nepřiměřenou místním poměrům. Žalovaný na s. 10 a 11 napadeného rozhodnutí vysvětlil, že uliční prostranství by neměla být přehlcována parkujícími vozy. Ostatně § 33 odst. 1 pražských stavebních předpisů preferuje realizaci parkovacích stání na stavebním pozemku. Toto ustanovení obsahuje komplexní úpravu pro umístění parkovacích stání v hl. m. Praze. Žalobce ničím nepodložil tvrzení, že stavební předpisy vyžadují dvoumetrový odstup parkovacích stání od hranice pozemku. Takový požadavek ani dle soudu z ničeho nevyplývá. Měl-li žalobce na mysli pravidlo zakotvené v § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, toto se uplatní na garáže, nevztahuje se na stavebníkovo nezastřešené parkovací stání v Praze. Nejde o regulaci, která by byla použitelná na území hl. m. Prahy (rozsudek NSS ze dne 19. 12. 2017, č. j. 8 As 69/2017-62, bod 27). Pokud by žalobce přesto nebyl přesvědčen, že se na umístění parkovacích stání stavebníka neuplatní § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., soud ho odkazuje na § 25 odst. 6 této vyhlášky, která vzhledem k charakteru výstavby pravidlo odstupu 2 metrů oslabuje. Z podkladů založených ve spise je navíc patrné, že žalobce má na hranici s pozemkem stavebníka sám zřízen vjezd do oplocené části jeho pozemku a do garáže či kolny, která je také umístěna na sporné hranici pozemků (v rozporu s pravidlem zakotveným v § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Je tedy s podivem, že žalobce zdůrazňuje, že mu parkování na pozemku stavebníka (mj. pro únik provozních kapalin) znemožní pěstovat zeleninu a léčivé bylinky, když sám na svém pozemku jen pár metrů od plánovaných parkovacích stání může parkovat vlastní motorové vozidlo. Tato skutečnost významně oslabuje žalobcem tvrzený zásah nově zřízených parkovacích ploch do pokojného stavu.
36. S ohledem na potřeby vlastníků nemovitostí, které se v průběhu času mění, nelze jednou dosažený stav či situaci v území zakonzervovat. Změnám preferencí vlastníků nemovitostí v území, není možné klást nepřiměřené překážky. Pokud je v tomto případě stavba rodinného domu o dvou nadzemních patrech s prodejnou v přízemí v souladu s územně plánovací dokumentací a pokud dotčené orgány k tomuto záměru vydaly souhlasná stanoviska, nelze lpět na ochraně statusu quo, jak činí žalobce. Zvýšení imisí vyvolaných jednak vyšší frekvencí průjezdů po hranici žalobcova pozemku, jednak parkováním motorových vozidel ve dvorní části stavebníkova pozemku by však dle vyjádření stavebníka nemělo být natolik zásadní (v tomto žalobce mívá podstatu věci odkazem na rozsudek ze dne 14. 1. 2015, č. j. 6 As 189/2014-38, č. 3189/2015 Sb. NSS, v němž NSS řešil „*podstatnou změnu poměrů v území*“ z hlediska možnosti udělit územní souhlas dle § 96 stavebního zákona). Počet průjezdů by neměl podstatným způsobem narušit pohodu žalobcova bydlení, jehož pozemek bude před imisemi chránit také 2,4 m vysoká zeď. Pro tento závěr svědčí také vyjádření stavebníka, který s ohledem na umístění, velikost a charakter plánované prodejny neočekává, že zákazníci budou jezdit autem, ale do prodejny budou docházet pěšky (s. 3 vyjádření ze dne 13. 2. 2023). Žalobce navíc zdůraznil, že čtyři parkovací stání zahrnují parkování za účelem potřeb bydlení, parkování pro zaměstnance prodejny a zásobování. Tomu musí soud přisvědčit. I s ohledem na poměrně složité manévry, které při parkování musí (s ohledem na vlečné křivky) zvládnout každý ve dvoře parkující řidič, nelze předpokládat, že by provoz na hranicích s pozemkem žalobce byl nepřiměřený místním poměrům.
37. Žalovaný v tomto směru detailně zjišťoval místní poměry v bloku přilehlých ulic. Zjistil, že zde nejsou nijak výjimečné rodinné domy se zahradami orientovanými do vnitrobloku, kde

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

mají zajištěno parkování, ať už formou garáže (např. pozemek parc. č. XE, XF, XG a XH v k. ú. X), přístřešku (např. pozemek parc. č. XI a XJ v téže katastrálním území, nebo zpevněné plochy (např. pozemek parc. č. XK a XL v téže katastrálním území). Ani dle soudu není umístění parkovacích stání v zahradách v této lokalitě ničím neobvyklým.

38. Žalovaný také uvedl, že z veřejně dostupného portálu [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) jsou podél ulice K. patrné sjezdy na pozemky rodinných domů přes chodníky, a to včetně sjezdu žalobce. Takto zřízené sjezdy jsou dále zřejmé v ulici Ke S. a D. I stavebníkem navržený sjezd tedy odpovídá charakteru okolí. Nezákonnost nezakládá ani to, že stavebník bez souhlasu žalobce nechal sloučit vjezd na jeho pozemek s vjezdem na pozemek žalobce. Z podkladů založených ve spisu je patrné, že stavebník na této straně jeho pozemku neměl z uliční části zřízen vjezd na pozemek. Vybudování nového sjezdu a jeho sloučení se sjezdem žalobce nutně souvisí s přesunutím těžiště nové stavby na odlišnou stranu pozemku, tj. vytvoření odstupu ve vzdálenosti 3 – 4,8 m od hranice žalobcova pozemku, a přiblížením stavby k nemovitosti paní D. na pozemku parc. č. XD. Oddělení vjezdu do dvora žalobce od stavebníkova vjezdu pásem signální dlažby je dle soudu rozumné. Stavebník se mylí, pokud se domnívá, že zákazníci žalobce budou „zákonitě“ blokovat jeho vjezd. Pokud by k takové situaci došlo, jistě lze vjezd na pozemek žalobce za pomoci příslušného úřadu opatřit náležitým dopravním značením.
39. Konečně není důvodná ani námitka **nedostatečného statického posouzení** nové stavby, v důsledku čehož dle žalobce hrozí škody na jeho stavbě.
40. K této skupině námitek se žalovaný vyjádřil na s. 3 až 5 napadeného rozhodnutí. Byť v jistém směru odvolací námitky vypořádal precizně, odpověď na část z nich vyplývá z odůvodnění napadeného rozhodnutí jen implicitě. Konkrétně jde o obecnou odpověď na výtky vznesené ve vyjádření k projektové dokumentaci od Ing. ŘežábaF5 ze dne 31. 7. 2020. Jelikož však žalovaný vyhodnotil, že v této fázi (stavební řízení) nebylo nutné, aby stavebník předložil dokumentaci pro provádění stavby, a naopak tuto dokumentaci stavebník *musí* předložit *před zahájením realizace* stavby, jeho rozhodnutí není nepřezkoumatelné.
41. Soud na tomto místě nemůže opomenout, že vyjádření Ing. Řežába ze dne 31. 7. 2020 se v podstatné části shoduje z jeho znaleckým posudkem ze dne 14. 1. 2023. Do znaleckého posudku Ing. Řežáb nově doplnil pouze běžné náležitosti znaleckého posudku, které jeho vyjádření neobsahovalo, a pak textovou část v části D., tj. závěr.
42. Posudková část znaleckého posudku i závěr znalce nejsou v rozporu se závěry žalovaného (s. 3 až 5 napadeného rozhodnutí). Jak žalovaný (na základě technické zprávy), tak i znalec, na základě jeho zjištění, dospěli ke shodnému závěru, že před zahájením realizační fáze stavby je nutné vypracovat dokumentaci pro provedení stavby, která na rozdíl od doposavad předložených podkladů (slovy znalce) „*uvvažuje nad reálnou výstavbou a uvádí se v ní konkrétní technická řešení, detaily, řeší se složitá místa stavby a obsahuje velké množství dalších důležitých informací*“.
43. Ovšem žalobce znaleckým posudkem odůvodňuje námitku, kterou tento posudek nepodporuje. V řízení o žádosti o vydání stavebního povolení (zde společné řízení) správní orgány neřeší konstrukční část stavby v takové míře detailu, jak po nich vyžaduje žalobce. To ostatně žalovaný již žalobci srozumitelně vysvětlil. Přesto se žalobce domnívá, že správní orgány zneužily správního uvážení, když v tomto případě nepostupovaly jinak, než po nich vyžadují právní předpisy. Jistě, dle § 94p odst. 1 stavebního zákona, ve znění do 30. 6. 2023, stavební úřad či žalovaný mohli již v této fázi stavebníkovi *uložit zpracování dokumentace*

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

*pro provádění stavby*, dospěli-li by k potřebě posouzení veřejných zájmů při provádění stavby. Avšak žalovaný po odborné úvaze dospěl k závěru, že v tomto případě ve stavebním řízení postačuje předložení a ověření běžných náležitostí žádosti o stavební povolení dle § 94l odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Žalovaný zjevně neshledal, že by posuzovaný případ vybočoval z jeho běžné praxe natolik, aby postupoval jinak, nestandardně, nad rámec požadavků právních předpisů. Soud neshledal, že by v tomto směru žalovaný postupoval mimo mezí správního uvážení.

44. Dlužno dodat, že dle žalovaného musí stavebník předložit spornou dokumentaci pro provádění stavby (realizační dokumentaci) před zahájením realizace prací (viz technickou zprávu, s. 9; a také výrok č. II, podmínka č. 9 rozhodnutí správního orgánu I. stupně). Dokumentace pro provedení stavby tedy bude muset být vypracována, avšak ne pro účely nynějšího řízení. Dle soudu budou veřejný zájem či vlastnická práva, na která žalobce poukazuje v žalobě, dostatečně ochráněny předložením dokumentace pro provádění stavby v realizační fázi. Z rozhodnutí žalovaného přitom plyne, že na provádění stavby bude stavební úřad *dohlížet*, a tedy – pokud by stavebník (včas) nepředložil dokumentaci pro provádění stavby – učiní v tomto směru úkony dle § 132, § 133 ad. stavebního zákona.
45. V této souvislosti nelze opomenout, že stavebník na základě konzultací s vlastníky sousedních nemovitostí, resp. v důsledku jejich námitek změnil původně plánované založení stavby formou pásových základů právě na založení za pomoci hlubinných velkopřůměrových pilot s  $\varnothing$  600 mm, aby veškeré zatížení domu směřovalo do skalního podloží. Stavebník tedy ustoupil od původního způsobu založení jeho stavby se záměrem minimalizovat vliv jeho nové stavby na sousední nemovitosti. Technická zpráva (revize 01) z března 2020 pod bodem 5.2 *Sousední objekty* (s. 7) uvádí, že „stavba a její provádění by neměla ostatní sousední objekty staticky ovlivňovat – vzhledem k navrženému hlubinnému založení objektu. Přesto doporučujeme jejich sledování zejména s ohledem na možné budoucí spory o náhradu škody“. Se založením stavby pomocí velkopřůměrových pilot souhlasil i soudní znalec Ing. Řežáb, který však dodal, že při realizaci (montáži) pilot může dojít k poruchám na sousedních nemovitostech.
46. Účelem stavebního řízení je vydání stavebního povolení nebo zhodnocení, proč stavební povolení nemůže být uděleno. V řízení doposud nevyvstaly takové skutečnosti, které by vylučovaly vydání stavebního povolení na základě ověřeného stavebně konstrukčního řešení. Žalovaný správně konstatoval, že stavebníkovi ani žalobci nemůže podle stavebního zákona nařídit provedení pasportizace. Soud jen pro úplnost konstatuje, že v této fázi přípravy stavby je na stavebníkovi a žalobci, aby se mimo rámec stavebního řízení dohodli na pasportizaci. I s ohledem na nynější spor je rozumné, pokud stavebník zohlední doporučení Ing. Řežába a zdokumentuje současný stav všech sousedních pozemků a budov (tzv. pasportizace vč. pasportu trhlín) jako podklad pro případné posouzení vzniklé újmy. Stavebník také může při obstarávání podkladů k dokumentaci pro provedení stavby provést průzkum stavu sousedních objektů, a to v součinnosti s vlastníky sousedních nemovitostí. Provedení tohoto průzkumu ovšem není podmínkou vydání stavebního povolení. Dle zjištění plynoucích z průzkumu lze pak plánovat konkrétní konstrukční opatření za účelem minimalizace újmy na sousedních objektech, jak doporučuje Ing. Řežáb. S tím ostatně počítá i bod 5.2 technické zprávy (revize 01) z března 2020. Pokud navzdory průzkumu kondice stávajících sousedních objektů a přijatých konstrukčních opatření (vedle změny založení stavby pomocí hlubinných velkopřůměrových pilot) vznikne na sousedních nemovitostech újma, tato se řeší v občanskoprávní rovině. Žalovaný tudíž nepochybil.

### V. Závěr a náklady řízení

47. Soud tudíž neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
48. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl ve sporu úspěšný a žalovanému nevznikly žádné účelně vynaložené náklady nad rámec jeho běžné činnosti. Soud tedy nepřiznal náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků (výrok II).
49. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, jelikož jí soud žádnou povinnost ve smyslu § 60 odst. 5 s. ř. s. neuložil. Soud neshledal ani důvod hodný zvláštního zřetele, na jehož základě by měl této osobě přiznat náhradu nákladů řízení (výrok III).

### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení.

Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže 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](http://www.nssoud.cz).

Praha 28. června 2023

JUDr. PhDr. Štěpán Výborný, Ph.D., v. r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje S. T.

