



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců JUDr. Davida Krysky a Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., ve věci

žalobkyně: **Ing. arch. D. H.**
bytem X
zastoupena advokátem JUDr. Pavlem Novákem
sídlem Bohuslava Martinů 1051/2, 140 00 Praha 4

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2022, č. j. 034581/2022/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2022, č. j. 034581/2022/KUSK, a rozhodnutí Městského úřadu Jesenice ze dne 5. 11. 2021, č. j. Mčál/10084/2021/Pou, se zrušují a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 15 342 Kč, a to k rukám jejího zástupce JUDr. Pavla Nováka.

Odůvodnění:

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.“) dodanou v pondělí 11. 7. 2022 do datové schránky soudu domáhá zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2022, č. j. 034581/2022/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým žalovaný zamítl její odvolání a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Jesenice (dále jen „stavební úřad“) ze dne 5. 11. 2021, č. j. Mčál/10084/2021/Pou (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Prvostupňovým rozhodnutím stavební úřad schválil žádost obce Zvole (dále též „stavebník“) ze dne 6. 11. 2019 o společné povolení stavebního záměru „*Novostavba bytového domu pro sociální bydlení Z.*“ na pozemcích st. p. XA, p. č. XB a p. č. XC, vše k. ú. X a obci X (dále jen „sporný stavební záměr“ a „stavební pozemek“; všechny dále uváděné pozemky se nacházejí v tomtéž k. ú.).

Obsah žaloby

2. Poněkud nepřehledná žaloba je rozčleněna do pasáže obecně shrnující výtky proti napadenému rozhodnutí a do následné pasáže, v níž jsou s odkazem na text § 94o a § 94p odst. 1 stavebního zákona a jednotlivé části výroku prvostupňového rozhodnutí žalobkyní popisovány její různé dílčí výhrady k závěrům žalovaného a stavebního úřadu. V důsledku toho se jednotlivé výhrady na několika místech opakují, zčásti překrývají a zčásti doplňují, výjimečně obsahují i vzájemně rozporná tvrzení k těmto. Soud toto členění pro jeho nepřehlednost nepřijímá, ale v následné rekapitulaci se snaží tato tvrzení shrnout do jednotlivých problémových okruhů:
3. Úvodem žalobkyně uvádí, že vlastní pozemek p. č. st. XA (dále jen „pozemek žalobkyně“) včetně rodinného domu č. p. X, na který má sporný stavební záměr přivádět nepřiměřené imise zejména v podobě narušení soukromí pohledem ze šesti oken. Má též vytvářet životu nebezpečný stav vyplývající z nedostatečného statického řešení sporného stavebního záměru. Žalobkyně následně vznáší početné námitky proti technickému řešení sporného stavebního záměru v projektové dokumentaci.
4. Nedostatečné statické řešení sporného stavebního záměru dovozuje z toho, že z projektové dokumentace nevyplývá, jak hluboko budou zapuštěny jeho základy a zda se při hranici s pozemkem žalobkyně nedostanou pouze na úroveň okolní zeminy (tedy nikoliv do nezámrazné hloubky), což je nebezpečný stav, který hrozí zřícením sporného stavebního záměru na pozemek žalobkyně. V prvním odvolání totiž žalobkyně úspěšně zpochybnila údaj projektové dokumentace, že 1. nadzemní podlaží bude na kótě 364,3 m. n. m., a nyní je tato kóta změněna na výšku 365,21 m. n. m. Korekce o 1 m ale neřeší návaznost na okolní terén, jelikož k ní podle žalobkyně došlo prostým škrtem stavebního úřadu. Pokud projektová dokumentace uvádí, že původní terén je na úrovni -1,3 m od výšky podlahy prvního nadzemního podlaží, jde podle žalobkyně o nepravdivé tvrzení. Ve skutečnosti není řešen vztah pozemku žalobkyně vůči stavebnímu pozemku, ačkoliv jejich výškový rozdíl činí cca 4 m (v komentáři k čl. II bodu 12 prvostupňového rozhodnutí nicméně žalobkyně uvádí, že její pozemky jsou na jižní straně objektu cca o 2 m níže). Původní projektová dokumentace počítala s hloubkou základů 5 m, tedy u hranice s pozemkem žalobkyně zapuštěnými 1 m pod úroveň zeminy. Po navýšení kóty 1. nadzemního podlaží ale není dle žalobkyně jasné, jak je tento rozdíl řešen, protože projektová dokumentace počítá s původní hloubkou základů. Žalovaný měl podle žalobkyně žádat o nápravu a doplnění dokumentace vazeb na okolí s reálnými výškami terénu v okolí novostavby ověřenými geodetem, případně měl toto stísněné území ohledat.

5. V této souvislosti považuje žalobkyně napadené i prvostupňové rozhodnutí za nepřezkoumatelná, neboť neobsahují kóty k sousedním pozemkům a stavbám, a to včetně jejich odstupů. Sporný stavební záměr proto nelze posoudit ve vztahu k nemovitostem žalobkyně, které se nachází hluboce pod úrovní stavebního pozemku. Napadené rozhodnutí sice zmiňuje aktualizaci bodů, ale nevyplývá z něj, zda došlo k přeměření okolních výškových bodů. Podle žalobkyně nebylo ani zjištěno, zda kvůli této změně není nutná změna projektové dokumentace.
6. Napadené rozhodnutí podle žalobkyně rovněž neřeší možnost údržby a oprav sporného stavebního záměru, který má stát přímo na hranici pozemků, a není tak jasné, jak bude řešen zásah do vlastnického práva k pozemku žalobkyně, který je hluboce pod úrovní terénu a nepřístupný technice.
7. Dále podle žalobkyně není řešena ani otázka bezpečnosti ve vztahu k šesti oknům, která se nacházejí směrem k pozemku žalobkyně a nesplňují technické normy požární bezpečnosti. V případě sociálního bydlení navíc nelze vyloučit uvolnění nebo rozbití oken a jejich pád na pozemek žalobkyně. S ohledem na právní úpravu ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška o technických požadavcích na stavby“) a vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“) žalobkyně tvrdí, že na hranici pozemků nesmí být umístěna stavba, v jejíž zdi jsou okna z obytných místností, jsou-li tato okna požárními klapkami, které vytváří na pozemku žalobkyně požárně nebezpečný prostor (jde o rozpor s normou ČSN 730802).
8. Stavební záměr podle žalobkyně rovněž nebude stejně vysoký jako stávající stavba obecního úřadu, v důsledku čehož dojde k (nadměrnému) zastínění obytných místností rodinného domu žalobkyně. Navíc po přepsání výškové kóty má být stavební záměr o 1 m výše, čímž nesplní ani podmínku vzájemných odstupů staveb.
9. Žalobkyně dále namítá, že vypršela platnost závazných stanovisek a vyjádření správců sítí (konkrétně uvádí výčet o 12 položkách, mezi nimi i průkaz energetické náročnosti budovy). V návaznosti na změny a opravy projektové dokumentace (např. zvýšení sporného stavebního záměru o 1 m) by tato závazná stanoviska a vyjádření měla být vydána znovu, neboť ta původní se týkala jiného projektu. V důsledku zvýšení založení stavby se liší statika i napojení na pozemní komunikaci a veřejné sítě. Žalovaný přitom nevysvětlil, proč se spokojil s již neplatnými stanovisky.
10. Z hlediska závazného stanoviska na úseku odpadních vod spatřuje žalobkyně riziko v tom, že její pozemek je hluboce pod úrovní sporného stavebního záměru, a nebude tak schopná z něj odvádět odpadní vodu, k čemuž již nyní potřebuje tlakový mechanismus odvodu odpadních vod. Novému umístění sporného stavebního záměru o 1 m výše oproti původní projektové dokumentaci nebudou podle žalobkyně odpovídat ani povolené sklony přípojek – sklony vodovodu a kanalizace nesmí přesahovat jednotky procent. Neplatí, že je sporný stavební záměr napojen na stávající inženýrské sítě, protože v některých případech nebude moci být bez úpravy projektové dokumentace vůbec na stávající přípojky a další zařízení napojen. V této souvislosti hrozí přetížení funkční kanalizace žalobkyně.
11. Žalobkyně také rozporuje soulad sporného stavebního záměru s územním plánem. Má se totiž nacházet na ploše „občanské vybavení – veřejná infrastruktura“, s jejímž možným využitím ale není v souladu výstavba bytového domu s čistě obytnými plochami „bez jakékoliv další vybavenosti služeb“. Obytné stavby se totiž řídí odlišnými normami ČSN

než občanská vybavenost, zejména normou ČSN Obytné budovy 734301. Např. stavba občanské vybavenosti v extrémním případě nemusí mít žádná okna, což by nezasahovalo do práv žalobkyně tolik, jako činí sporný stavební záměr.

12. V posledku pak žalobkyně namítá, že výkres současného stavu území tak, jak je obsažen v projektové dokumentaci, nemá vypovídající hodnotu, protože neobsahuje kóty k sousedním pozemkům a chybí v něm odstupy staveb. V projektové dokumentaci není dle žalobkyně zobrazena ani návaznost sporného stavebního záměru na ulici K. a na terén kopírující hranici pozemku žalobkyně. Žalovaný proto měl nařídít nápravu a doplnění chybějících údajů namísto toho, aby rozhodoval na základě nejasných skutkových zjištění.
13. V projektové dokumentaci nejsou podle názoru žalobkyně řešeny ani zpevněné plochy, které navazují na pozemky žalobkyně, a je v ní fakticky povoleno oplocení na jižní straně sporného stavebního záměru, resp. stavebního pozemku. K tvrzení stavebního úřadu, že se využijí stávající opěrné zdi a na nich bude oplocení 1,8 m, žalobkyně uvádí, že se fakticky povoluje 4 m vysoká stěna bez statického posudku, přičemž stávající opěrné zdi jsou již 100 let staré a před zřícením.

Vyjádření žalovaného a replika žalobkyně

14. Žalovaný ve vyjádření navrhl, aby byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta. Nejprve shrnul obsah svého dřívějšího rozhodnutí ze dne 1. 3. 2021, č. j. 022489/2021/KUSK, včetně podkladových závazných stanovisek, v návaznosti na něž stavební úřad vydal prvostupňové rozhodnutí.
15. K věci samé žalovaný shodně jako v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že žalobkyně argumentuje tím, co je již opravené. Doplnění nového geodetického zaměření a výškových poměrů stavební úřad účastníkům řízení oznámil a žalobkyně se s ním seznámila. Taktéž není pravdou, že projektová dokumentace nezachycuje návaznost sporného stavebního záměru na pozemní komunikace a řezy terénem. Napojení elektrické přípojky z nově navrženého sloupu, který nesousedí se žalobkyní, není předmětem řízení. Využívání stavebního pozemku se nedotkne nemovitostí žalobkyně. Výškové uspořádání posoudil oprávněný zeměměřický inženýr. Podle studie zastínění nedojde ke snížení doby proslunění posuzovaných objektů. Souhrnná technická zpráva autorizovaného inženýra pro pozemní stavby posuzuje odstupové vzdálenosti a výškové poměry původní stavby a sporného stavebního záměru, a je tak ověřen soulad s § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území.
16. K tvrzenému požárně nebezpečnému přesahu na pozemek žalobkyně žalovaný uvedl, že stavebník doložil požárně bezpečnostní řešení, které vypracoval odborně způsobilý technik. Ze záznamu je zjevné, že požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na pozemek žalobkyně. K odstupovým vzdálenostem žalovaný konstatoval, že výška rodinného domu žalobkyně činí 5,33 m, k níž připočítal ještě 0,19 m k úrovni terénu. Sklopná výška stěny vyhoví § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. S ohledem na § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je vzdálenost sousedních objektů dostatečná na to, aby se mohla provádět údržba sporného stavebního záměru. Oplocení pozemku ve výšce 1,8 m s ohledem na § 79 odst. 2 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 23. 1. 2023 (dále jen „stavební zákon“) nevyžaduje povolení stavebního úřadu. Opěrná zeď je stávající a z pohledu stavebního zákona je její stáří irelevantní, jelikož k opravě není potřeba povolení.

17. Dále žalovaný konstatoval, že žalobkyně neuvádí, jak by sklonem přípojek na inženýrské sítě mohla být dotčena její práva. Stavebník doložil, že sporný stavební záměr je napojitelný na veřejné rozvody. Za správnost projektové dokumentace přitom odpovídá projektant.
18. Ke zpevněným plochám okolo sporného stavebního záměru žalovaný uvedl, že se jedná o chodník z betonových dlaždic, a jak vyplývá ze souhrnné technické zprávy, přilehlá komunikace je na úrovni + 0,070 m vůči podlaže 1. nadzemního podlaží a je oddělena zídka o výšce + 0,170 m od upraveného terénu – chodníku u východní fasády v úrovni - 0,170 m. Přilehlá komunikace je spádová k ulici H. Ostatní upravený terén bude ještě níže. Podlaha obytných místností je proto vůči upravenému terénu výše jak 150 mm.
19. Žalobkyně v replice uvádí, že sice došlo k aktualizaci kóty u sporného stavebního záměru, ale nikoliv k aktualizaci kóty u domu žalobkyně, resp. k vysvětlení, zda „přizdvížení“ sporného stavebního záměru o 1 m výše nemá dopad na statiku, jestliže se jinak projekt nezměnil (např. prohloubením základů). Situaci lze vysvětlit buď tím, že se pouze změnila výška kót, anebo tím, že bude o 1 m výše sporný stavební záměr, čímž ale vznikají hluchá místa v projektové dokumentaci. Stavba je přímo na hranici pozemku žalobkyně a hrozí riziko jejího pádu, pokud by základy nebyly v dostatečné hloubce. Z pohledu žalobkyně je napadené rozhodnutí ve vztahu k těmto rizikům nepřezkoumatelné.
20. Žalobkyně dále uvedla, že stavebník přepsal kótu 1. nadzemního podlaží, avšak neopravil ostatní výkresy. Původní vyjádření a stanoviska se přitom vztahují k původní zadávací dokumentaci. Sporný stavební záměr je podle žalobkyně čistě obytnou budovou bez sociální funkce, a je tedy v rozporu s územním plánem. Závaznému stanovisku orgánu územního plánování uplynula

platnost a závěry Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) neodpovídají tomu, že podle územního plánu nemá být zhoršována kvalita prostředí. Okna sporného stavebního záměru ústí do jediné zahrádky žalobkyně a představují požárně nebezpečný prostor, přičemž žalobkyně nemá důvěru ve funkčnost automatického zavírání oken v případě požáru (předpokládané hydraulické zavírání propojené s autonomním hlásičem požární signalizace není certifikováno a na trhu neexistuje). Také tepelné čerpadlo je hlučné a nerespektuje hygienické limity hluku. Dále žalobkyně obsáhle rozvinula svou tezi o tom, jak změny kóty 1. nadzemního podlaží způsobují vnitřní rozpornost projektové dokumentace včetně případných problémů s odpadovou kanalizací na pozemku žalobkyně (může dojít k zahlcení jednotné kanalizace, do které ústí bez spádové šachty i kanalizace žalobkyně a k zaplavení jejího pozemku splašky). Rovněž podle ní měla být znovu posouzena otázka souladu upravené projektové dokumentace s územním plánem. Novostavba podle žalobkyně zásadně vstupuje do jejích práv, když předpokládá násep na jejím pozemku 1,5 m vysoký, fakticky vyšší stavbu, okna na hranici s jejím pozemkem přinášející trvalý světelný a akustický smog a nejasný způsob realizace stavby přímo na hranici, aniž by projektová dokumentace fakticky řešila tuto návaznost sporného stavebního záměru na okolní pozemky.

Podstatný obsah správního spisu

21. Dne 6. 11. 2019 došla stavebnímu úřadu žádost stavebníka o společné povolení „stavby občanského vybavení pro sociální bydlení“ na pozemcích st. p. XA a p. č. XB a XC s tím, že provedení sporného stavebního záměru nevyžaduje užití sousedního pozemku (stavby).

22. Ve spisu je založena ověřená projektová dokumentace sporného stavebního záměru datovaná květnem, zářím, říjnem a listopadem 2018, jež ovšem obsahuje i pozdější aktualizace (zejména výkresy a technickou zprávu z června 2021 či posouzení zastínění a denního osvětlení a proslunění ze září 2021). Přílohu představují závazná stanoviska dotčených správních orgánů, vyjádření nebo souhlasy vlastníků dotčené dopravní a technické infrastruktury a protokol o stanovení radonového indexu.
23. Dále je připojen správní spis ve věci územního souhlasu stavebního úřadu ze dne 16. 1. 2020, č. j. MěÚJ/00805/2020/Pou, s umístěním stavby „Z. – NN, SPX pro č.p. X – přeložka Z.“ na pozemku p. č. X, tj. pro elektrickou přípojku pro sporný stavební záměr.
24. Dne 6. 4. 2020 stavební úřad oznámil zahájení společného řízení o povolení sporného stavebního záměru, na což žalobkyně 30. 4. 2020 reagovala podáním námitek proti spornému stavebnímu záměru. V návaznosti na ně zmocněnec stavebníka dne 15. 5. 2020 mj. doložil situační výkres požárně nebezpečných prostor v okolí oken sporného stavebního záměru. Tento prostor nezasahuje na pozemek žalobkyně, nicméně je tomu tak proto, že v bytech 1.1 a 2.3 počítá v západních místnostech s instalací výhradně protipožárních oken s tím, že budou-li otvíravá, musí být opatřena automatickým mechanismem napojeným na autonomní hlásič, který při detekci požáru zajistí jejich automatické uzavření. V důsledku toho tato okna nevytvářejí požárně nebezpečný prostor vně stavby, který by jinak přesahoval na pozemek p. č. X, jak je patrné ze srovnání se symetrickou situací u nepožárních oken na severní straně. Stavebník také provedl opravu a vyznačil v projektové dokumentaci jinak parkovací stání.
25. Dne 20. 5. 2020 stavební úřad oznámil, že došlo k doplnění projektové dokumentace, na což dne 19. 6. 2020 žalobkyně reagovala vznesením opakovaných námitek proti stavebnímu záměru.
26. Dne 29. 6. 2020 ale stavební úřad sporný stavební záměr schválil, proti čemuž se žalobkyně odvolala. Při té příležitosti doložila fotografie stávajícího stavu, do nichž promítla sporný stavební záměr. Směrem k pozemku žalobkyně aktuálně směřuje jižní strana stávající stavby O. ú. Z., která je bez oken, a západní strana se třemi okny, přičemž po jejím nahrazení sporným stavebním záměrem v západní stěně sice okna nebudou, ale v jižní stěně bude 6 oken obytných místností směřujících přímo proti oknům pracovny žalobkyně.
27. V odvolacím řízení žalovaný obdržel následující sdělení nadřízených správních orgánů v souvislosti s přezkumem závazných stanovisek: dle sdělení Ministerstva vnitra, generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky, ze dne 7. 1. 2021 sporný stavební záměr nevyžadoval závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje; závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ze dne 13. 11. 2020 potvrdilo souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 11. 2. 2019; Krajský úřad Středočeského kraje dne 26. 10. 2020 potvrdil závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 4. 6. 2019.
28. Dne 1. 3. 2021 žalovaný zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 29. 6. 2020 a věc vrátil k dalšímu řízení. Žalovaný stavebnímu úřadu vytkl, že se nezabýval výškou sousedních staveb, řešením parkovacích stání, odkládáním komunálního odpadu a výškovým rozdílem mezi komunikací a úrovní podlah obytných místností sporného stavebního záměru.
29. Dne 24. 3. 2021 stavební úřad proto vyzval stavebníka k doplnění projektové dokumentace, který tak učinil dne 18. 6. 2021. Dne 1. 7. 2021 stavební úřad oznámil pokračování

společného řízení a doplnění projektové dokumentace, v návaznosti na což žalobkyně dne 2. 8. 2021 dále doplnila své námitky proti spornému stavebnímu záměru. Mimo jiné v nich uvedla, že sporný stavební záměr omezuje zástavbu, využití a kvalitu jejího pozemku, žalobkyně ztratí možnost relaxace a soukromí a stavba vyvolá akustickou a světelnou nepohodu při užívání její nemovitosti. Brojila proti tomu, že při kótě podlahy prvního nadzemního podlaží 364,3 m. n. m. nebudou splněny normové požadavky na umístění parapetů oken nejméně 1,8 m nad chodníkem a není ani nijak řešen výškový rozdíl v místě vstupu umístěného 1 m pod úrovní stávajícího terénu. Za nesprávnou označila i výšku oplocení uvedenou v technické zprávě, jelikož nejprve bude nutno vyřešit novou opěrnou zeď pod oplocením na hranici pozemků, jež ovšem není vůbec popsána v projektové dokumentaci. Studie zastínění posuzuje nesprávně výškově osazenou novostavbu, a proto z ní nelze vycházet. Dokumentace stavby je podle žalobkyně neúplná i v oblasti vzduchotechniky, kde by mělo dojít k návrhu systému trvalého nuceného odvětrání všech místností, jelikož není zajištěna trvalá výměna vzduchu v obytných místnostech po celé zimní období. Poukázala přitom na to, že nelze instalovat dokumentací předpokládané požární zařízení, jelikož žádné zařízení s mechanickým celoobvodovým kováním připojeným na autonomní hlásič kouře fungující jako otevíravé/výklopné okno zajišťující osvětlení a trvalou výměnu vzduchu v obytné místnosti není na českém trhu certifikováno. V důsledku toho je také nesprávně zakreslen požárně nebezpečný výkres na situačním výkrese – ten ve skutečnosti zasahuje na pozemek žalobkyně. Žalobkyně též namítala absenci hlukové studie, která by se zabývala vlivem hluku z hlavní ulice a z venkovní jednotky tepelného čerpadla na vnitřní prostory staveb. Výměry některých obytných místností jsou dle žalobkyně také menší, než předepisuje ČSN 734301. Žalobkyně v projektové dokumentaci postrádá přílohou č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška o dokumentaci staveb“) vyžadované údaje o výškovém osazení objektu kótou původního a upraveného terénu u každého rohu objektu, vzdálenosti od sousedních objektů na nejbližší spojnici, výšky atik a hřebenů (absolutně i relativně, a to i u sousedních objektů) nebo rozměry a přesné umístění sítí, přičemž tyto údaje by navíc mělo společné povolení stanovit závazně. K námitkám žalobkyně přiložila výkres zaměření skutečného stavu se zaměřením výšek z 19. 6. 2012 zpracovatele B. – Z. zeměměřická kancelář s.r.o., podle něž stěna domu č. p. X protilehlá ke spornému stavebnímu záměru má rohy ve výšce 362,69 m. n. m. a 363,14 m. n. m., přičemž terén při stěně stávajícího objektu obecního úřadu na hranici pozemků se nachází ve výšce 363,59, 363,49 a 364,00 m. n. m. Dále přiložila svůj zákres sklopných výšek sporného stavebního záměru směrem k budově č. p. X, podle něž bude sklopná výška činit 7 100 mm a přesáhne o 1 567 mm vzájemnou vzdálenost budov.

30. Dne 10. 9. 2021 stavební úřad znovu oznámil, že stavebník doplnil projektovou dokumentaci. Dne 6. 10. 2021 žalobkyně nahlédla do spisu a pořídila si fotokopie celé doplněné projektové dokumentace.
31. Dne 13. 10. 2021 žalobkyně aktualizovala své námitky proti spornému stavebnímu záměru do jejich konečné podoby. Ve čtyřstránkovém podání zopakovala, že sporný stavební záměr nerespektuje upravené terény okolních staveb, zejména jejího pozemku st. p. X, a zpochybnila výškové kóty. Konstatovala, že terénní úpravy na jejím pozemku byly zahájeny v dubnu 2018 při napojování domovních přípojek na základě vydaného územního souhlasu (účastníkem tehdejšího řízení byl i stavebník) a úpravy (jež nijak nezasahují do základové spáry stavebníka) byly dokončeny ještě před zhotovením projektové dokumentace na sporný stavební záměr, nejpozději pak před zahájením řízení o žádosti o jeho společné

povolení v červnu 2019. Zástupce stavebníka přitom stav na pozemku pravidelně monitoroval a průběžně úpravy komentoval, takže nemůže tvrdit, že by o terénních úpravách nevěděl. Stavebník ale nezpracoval projektovou dokumentaci podle upraveného terénu na pozemku žalobkyně, nýbrž na základě historických podkladů, které již neodpovídají realitě. Posouzení zastínění žalobkyně vytkla, že vychází z nejasné směsi výšek historických terénů mezi domem č. p. X a sporným stavebním záměrem a není z něj jasné, zda výškou 362,60 m. n. m. je okótována podlaha domu č. p. X nebo pata objektu u styku s upraveným terénem. Výšky uvedené v souhrnné technické zprávě ze srpna 2021 pak nekorespondují výškovým kótám v posudku zastínění, který podlahu domu č. p. X uvádí ve výšce 362,75 m. n. m. a patu objektu v úrovni terénu 362,56 m. m. V posudku zastínění se přitom chybně uvádí, že výšky vycházejí ze zaměření zhotoveného v roce 2012 pro stavbu žalobkyně, v tom ale byla výška podlahy domu č. p. X stanovena na 362,85 m. n. m. Protože stavebník doposud nedoplnil údaje o osazení sporného stavebního záměru, není jasné, jak budou na hranici pozemků řešeny jeho základy (výkop, nutný zábor, opěrná stěna). Ačkoliv stavebník tvrdí, že novostavba nebude přesahovat objem stávající stavby, nepředložil zaměření stávající stavby, nýbrž jen rukou psané výšky na fotografii severní fasády. Podle ověření geodetem žalobkyně se ale uváděné výšky rozcházejí se stávajícím stavem o cca 30 cm. Aby stavebník dodržel odstup budov od srovnávací roviny stanovené v původní studii zastínění na 363 m. n. m., musel by budovu posunout východním směrem nejméně o 80 cm. Návaznost sporného stavebního záměru na komunikaci K. a řešení terénu včetně oplocení nebo opěrky navazující na jižní fasádu novostavby dokumentace neřeší a zmiňuje ji jen v textu, ačkoliv výška oplocení s opěrkou překročí 2 m. Podklad je nedostatečný pro ověření správnosti řešení napojení sporného stavebního záměru na komunikaci a chodník v ulicích K. a H. dle ČSN 734301. I nadále žalobkyně nesouhlasila s umístěním oken a zároveň požárních klapků na hranici svého pozemku. U tepelného čerpadla v ulici K. podle ní nebylo zajištěno dodržení limitů hluku, zejména v noční době. Setrvala na tom, že sporný stavební záměr je umístěn v ploše OV, kde podle platného územního plánu není dovoleno navrhovat bytové domy. Žalobkyně vytkla stavebníkovi, že svou žádostí využívá všech prostředků, jak rušit pohodu bydlení okolní zástavby (okna v jižní fasádě na hranici pozemků žalobkyně, nedodržení odstupových vzdáleností staveb, přesah požárně nebezpečného prostoru na pozemky žalobkyně). Dále pak žalobkyně přepisuje nijak neoznačené závěry odborné literatury k problematice odstupových vzdáleností staveb, patrně nějaký komentář k ustanovení § 25 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, do jehož textu patrně vložila opakované konstatování, že se v tomto případě nejedná o proluku.

32. V přílohách svých podání v opakovaném prvostupňovém řízení žalobkyně postupně doložila fotografii stávajícího stavu pořízenou v době, kdy žalobkyně prováděla terénní úpravy na svém pozemku p. č. X, (datovanou květnem 2019) a fotografie zachycující, že při těchto úpravách došlo ke snížení terénu (odstranění násypu) u jihozápadního rohu stávající stavby, která má být nahrazena sporným stavebním záměrem (odhadem tak o 0,5 až 1 m). Na další fotografii (která je podkladem studie zastínění) je pohled na jižní stěnu stávající stavby, kterou má nahradit sporný stavební záměr, na níž jsou ručně vyznačeny výškové kóty (nadmořská výška hřebene a dalších prvků stavby). Žalobkyně na něm u výšky hřebene připsala, že údaj nesedí se zaměřením jejím geodetem. Stejně tak žalobkyně na kopii souhrnné technické zprávy napsala, že tvrzení o tom, že odstup sousedících staveb pro bydlení s okny obytných místností bude vyšší jak výška protilehlých stěn a že současný stav nebude měněn, jsou nepravdivá. Na kopii grafické přílohy souhrnné technické zprávy pak vyznačila fialovým zvýrazňovačem, že předpokládaný svažitý terén mezi sporným

stavebním záměrem a domem č. p. X je ve skutečnosti rovinou, přičemž ke všem výškovým kótám připsala, že nesedí se skutečným stavem. Také na kopii pohledů na sporný stavební záměr ze studie zastínění u východní fasády a na schematickém řezu vyznačila, že skutečný terén není -1,3 m pod zamýšlenou úroveň prvního nadzemního podlaží, nýbrž níže, a že zákres svažitého terénu je nepravdivý.

33. Dne 5. 11. 2021 stavební úřad vydal **prvostupňové rozhodnutí**. Uvedl, že soulad sporného stavebního záměru s územním plánem potvrdil v závazném stanovisku Městský úřad Černošice coby orgán územního plánování a toto stanovisko potvrdil i Krajský úřad Středočeského kraje. Sporný stavební záměr není rodinným domem, nevztahuje se na něj proto § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území stanovující odstup od hranice pozemků na 2 m. Sporný stavební záměr tak může být umístěn až na hranici pozemků bez udělení výjimky z odstupových vzdáleností. Okna obytných místností směřují pouze směrem ke kůlně, čili doplňkové stavbě stavby hlavní, kde neplatí § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Stavební úřad zdůraznil, že kůlna byla povolena stavebním povolením ze dne 5. 11. 2015 a dodatečným povolením stavby ze dne 28. 6. 2018 jako zázemí činností souvisejících s údržbou domu, pro volnočasové aktivity a domácí práce (konkrétně obsahuje sklep, dílnu, schodiště, zádveří, komoru, domácí fitness s pracovnou a galerii, ale žádné obytné místnosti). Při vzdálenosti objektu kůlny ke spornému stavebnímu záměru pohybující se od 8,57 m do 16 m a výšce navrženého štítu 7,905 m (stěna kůlny má jen 6,11 m) by i tak byl § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území dodržen. Jelikož je sporný stavební záměr přístupný ze stávající ulice, stavební úřad nepoužil § 22 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Jelikož je sporný stavební záměr v souladu s územním plánem, nemůže dojít k omezení vlastnického práva žalobkyně, jež nelze upřednostňovat před vlastnickým právem stavebníka. Nadto se jedná o zahuštěnou zástavbu historického jádra obce, kde je soukromí do jisté míry omezeno. Parametry chodníku sloužícího jen pro sporný stavební záměr, stejně jako výškou parapetů oken a výškovou úroveň podlah směrem do ulice nemůže být dotčeno žádné věcné právo žalobkyně. Pro oplocení nejsou navrhovány opěrné zdi a oplocení o výšce 1,8 m ani nesousedí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím, takže nepodléhá schválení stavebního úřadu. Dále stavební úřad vysvětlil, že sporný stavební záměr má být založen stejně jako stávající budova obecního úřadu. Dosavadní terénní úpravy provedené žalobkyní nevyžadovaly schválení stavebním úřadem, avšak i tak měla žalobkyně při jejich provedení dodržovat zákon, zejména pak § 152 stavebního zákona požadující, aby bylo dbáno na ochranu majetku a šetrnost k sousedství. Byla tak povinna v dostatečném předstihu o zahájení prací informovat osoby těmito pracemi dotčené. Jestliže přitom žalobkyně, jak doložila svými fotografiemi, způsobila odkrytí základů stávající budovy obecního úřadu, aniž by o tom informovala vlastníka budovy, nedodržela zákonný postup, a proto nyní nemůže po stavebníkovi vyžadovat přepracování projektové dokumentace.
34. Dále stavební úřad uvedl, že sporný stavební záměr nemá vzduchotechniku, ale pouze nucené větrání. Protokol o radonovém průzkumu byl vypracován, a stejně tak hydrogeologický a inženýrskogeologický průzkum. Poukazované nepřesné zaměření sporného stavebního záměru bylo právě důvodem přepracování projektové dokumentace i studie oslunění a denního osvětlení. Otázka ochrany vnitřních prostor sporného stavebního záměru před hlukem se netýká práv žalobkyně. Totéž platí i pro název projektové dokumentace, jiné označení neznamena jinou stavbu. Co se týče požární bezpečnosti, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje konstatoval, že není dotčeným správním

orgánem, což potvrdilo Ministerstvo vnitra. Závazné stanovisko krajské hygienické stanice zase potvrdilo Ministerstvo zdravotnictví. Požárně bezpečnostní řešení sporného stavebního záměru zpracovala k tomu způsobilá osoba.

35. Stavební úřad k doplnění námitek dále uvedl, že pro vodovodní a kanalizační přípojku kůlny žalobkyně vydal dne 12. 3. 2018 územní souhlas a podle § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona nepožadoval souhlas obce (stavebníka) coby vlastníka sousedního (stavebního) pozemku, protože

byla stavba umístěna nejméně 2 m od hranice pozemků. Tvrzení žalobkyně o účastenství obce je tak nepravdivé. Přípojky se přitom nekolaudují, a proto stavební úřad nemůže určit, zda terénní úpravy na pozemku žalobkyně proběhly po výstavbě přípojek nebo až později. Přípojky nicméně mají být vedeny podél kůlny, a tedy na opačné straně, než je sporný stavební záměr, takže úprava terénu po jejich vybudování nijak nesouvisela se snížením terénu u hranice pozemku žalobkyně. Žalobkyně ani nedoložila žádný doklad o tom, že by terénní úpravy z důvodu možného ohrožení stavby na hranici pozemku s jejím vlastníkem projednala. Nelze tak doložit, že by projektant sporného stavebního záměru věděl, že (a kdy) byly na pozemku žalobkyně provedeny terénní úpravy. Kóta 362,6 m. n. m. ve studii zastínění je kótou paty rodinného domu žalobkyně a odpovídá údají v souhrnné technické zprávě 362,56 m. n. m. Podle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území se má odstup staveb rovnat alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, ale nikoliv celé stavby. Tento požadavek přitom projektová dokumentace splňuje. Ohledně geodetického zaměření není podstatné, zda jsou kóty psány ručně. Podstatné je, že stavebníkem předložené geodetické zaměření stavby ze srpna 2021 zpracoval oprávněný zeměměřický inženýr. Žalobkyně se stále zabývá výškou původní stavby, ale podstatné je, že sporný stavební záměr bude nižší než původní stavba.

36. Dne 10. 12. 2021 Ministerstvo pro místní rozvoj sdělilo stavebnímu úřadu a žalobkyni, že neshledalo důvody pro zahájení přezkumného řízení ve vztahu k závazným stanoviskům Krajského úřadu Středočeského kraje a Městského úřadu Černošice jakožto orgánů územního plánování.
37. Dne 12. 12. 2021 podala žalobkyně proti prvostupňovému rozhodnutí odvolání. V něm obdobně jako ve druhé části žaloby ve vztahu k jednotlivým částem výroku prvostupňového rozhodnutí namítala, že sporný stavební záměr odporuje územnímu plánu obce, neboť jakožto bytový dům neobsahující žádné služby nepatří do ploch občanského vybavení. Setrvala na tom, že stavba je povolována, ačkoliv projektová dokumentace nezachycuje návaznost na okolní stavby. K námitkám žalobkyně došlo pouze ke zvýšení úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží o cca 1 m, ale nebylo nijak prověřeno, jaký to bude mít dopad na plnění limitů pro osazení stavby v území. V důsledku „přizvednutí“ sporného stavebního záměru bude stavba o cca 1 m vyšší a nesplní odstupové limity vůči stavbám žalobkyně, v nichž nebudou splněny ani podmínky oslunění a denního osvětlení, které vyšly hraničně již v původní studii zastínění. Změna bude mít vliv i na povolené sklony přípojek vodovodu a kanalizace, které bez dalších úprav projektové dokumentace nebudou realizovatelné. Pokud stavební úřad uvádí, že původní terén je na úrovni -1,3 m, tak tento údaj se vztahuje k původní kótě 364,3 m. n. m., a nikoliv k aktuální 365,21 m. n. m. Stavební úřad podle žalobkyně povoluje v rozporu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území stavbu přímo na hranicích pozemku jiného vlastníka s požárně nebezpečnými prostory zasahujícími na pozemek žalobkyně. V projektové dokumentaci podle žalobkyně nejsou nijak řešeny ani povolené zpevněné plochy navazující na její pozemky a zdokumentován

není ani plot ve společné hranici, který má být na stávající opěrné zdi, která je ale 100 let stará, bez pojiiva, nezajištěná a před zřícením. Sporný stavební záměr má být připojen na elektřinu přes sloup vedení použitý i pro připojení nemovitostí žalobkyně, podrobnosti však projektová dokumentace neuvádí. I přes spor o pozemek není také přesně definováno, kde bude umístěno zařízení staveniště.

38. V **napadeném rozhodnutí** ze dne 25. 3. 2022, jež bylo žalobkyni doručeno v pondělí dne 9. 5. 2022, žalovaný nejprve zrekapituloval odůvodnění svého rozhodnutí ze dne 1. 3. 2021. Uvedl, že Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje dne 28. 1. 2019 sdělil, že není dotčeným správním orgánem na úseku požární ochrany, což dne 7. 1. 2021 potvrdilo Ministerstvo vnitra, Generální ředitelství Hasičského záchranného sboru ČR. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje vydala dne 17. 1. 2019 kladné závazné stanovisko, které dne 13. 11. 2020 potvrdilo Ministerstvo zdravotnictví. Kladné závazné stanovisko vydal též orgán územního plánování Městský úřad Černošice a dne 26. 10. 2020 je potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje. Sporný stavební záměr žalovaný posoudil z pohledu § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území

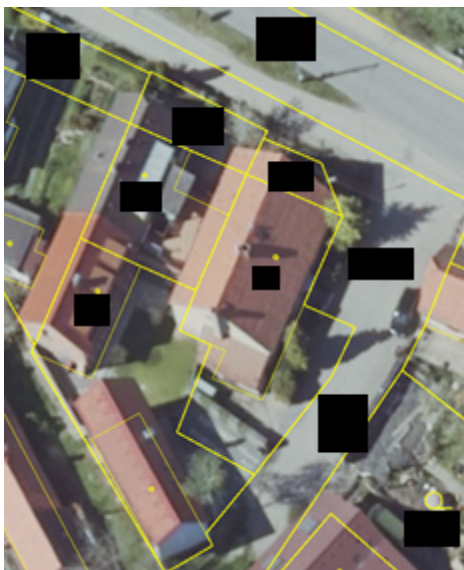
a konstatoval, že okapový žlab nezasahuje na pozemek žalobkyně, nicméně projektová dokumentace neřeší spád sněhu na pozemek žalobkyně. V případě odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území nebylo tehdejší odvolání „přezkoumatelné“, protože nebyla uvedena výška staveb. Stavební úřad tehdy nezjistil skutečný stav ve smyslu § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Nepřezkoumatelným tehdy shledal žalovaný namítaný chybný zákres výšky sporného stavebního záměru, protože žalobkyně doložila fotografii terénních prací na svém pozemku. S ohledem na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 4. 3. 2015, č. j. 6 As 72/2014-88, a rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67, ale nelze přisvědčit obecným námitkám imisi pohledem a zastíněním. S ohledem na § 23 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území bylo třeba řešit parkovací stání, jelikož z původního rozhodnutí stavebního úřadu nebylo jasné, že budou využita parkovací stání původní stavby. S ohledem na § 39 odst. 1 vyhlášky o technických požadavcích na stavby žalovaný původnímu rozhodnutí stavebního úřadu též vytkl, že neřeší komunální odpad. V rozporu s § 10 odst. 3 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území také nebyla porovnána nadzemní výška komunikace s nadzemní výškou úrovně obytných místností.

39. Dále žalovaný zdůraznil, že Ministerstvo pro místní rozvoj neshledalo důvod pro zahájení přezkumného řízení k závazným stanoviskům orgánů územního plánování. Uvedlo, že sporný stavební záměr je bytovým domem ve smyslu § 2 písm. a) bodu 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, jehož určením je sociální bydlení. Sociální bydlení je služba občanům, byť se nejedná o typickou sociální službu ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o sociálních službách“). Sociální byty jsou však přidělovány na základě posouzení bytové nouze, a proto jsou na ploše občanské vybavenosti přípustné. Územní plán po změně č. 1 pro plochy občanského vybavení připouštěl stavby pro sociální služby. Investorem sporného stavebního záměru i vlastníkem stavebního pozemku je nadto obec Z., z čehož ministerstvo dovodilo, že obec by případně mohla územní plán upřesnit. Žalovaný proto i v návaznosti na vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj shledal, že sporný stavební záměr je v souladu s územním plánem.

40. K výškovému uspořádání sporného stavebního záměru žalovaný ve shodě se stavebním úřadem zdůraznil, že žalobkyně argumentuje tím, co je již opraveno. Kóta 1. nadzemního podlaží je 365,21 m. n. m., a nikoliv původních 364,30 m. n. m. Doplnění výškových bodů bylo účastníkům řízení oznámeno dne 10. 9. 2021 a žalobkyně do dokumentace nahlédla dne 6. 10. 2021. Též není pravdou, že v projektové dokumentaci chybí návaznost sporné stavby na komunikaci a řezy terénem. Komunikace ani okolní terén se nemění, pouze bude vybudován chodník a ten je uveden v projektové dokumentaci. Nová přípojka elektrického vedení bude na pozemku p. č. XA, který není předmětem řízení a nesousedí s pozemkem žalobkyně. Jako pozemek staveniště je určen pozemek st. p. XB a mimo vjezdu nebudou veřejná prostranství a komunikace pro potřeby staveniště využívány. Odvolací důvody jsou obdobné námitkám, s nimiž se již vypořádal stavební úřad.
41. Dále žalovaný poukázal na judikaturu podmiňující námitky tím, že je uplatňuje ten, kdo tvrdí přímé dotčení svých vlastnických či věcných práv. Upozornil i na to, že povinnost řádného odůvodnění správního rozhodnutí nelze interpretovat jako požadavek detailní odpovědi na každou námitku (viz nález Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08), přičemž nedostatečnost odůvodnění lze překonat i tehdy, jsou-li skutkové a právní úvahy správního orgánu bez pochyb rekonstruovatelné z obsahu správního spisu. K výškovému uspořádání sporného stavebního záměru stavebník doložil geodetickou část dokumentace skutečného provedení stavby, posouzení zastínění a denního osvětlení a proslunění a též souhrnnou technickou zprávu. K namítanému požárně nebezpečnému přesahu na pozemek žalobkyně pak stavebník řádně doložil bezpečnostní řešení, které ověřila osoba s odbornou způsobilostí v oblasti požární ochrany. Ze zákresu v tomto řešení se podává, že požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na pozemek žalobkyně. K tomu, aby stavební úřad zjišťoval skutkový stav nad rámec nutný pro posouzení souladu stavby s veřejnoprávními požadavky, musí osoba podávající námitky svá tvrzení důkazně podložit alespoň natolik, aby na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti, např. předložením geometrických zaměření prokazujících výšková uspořádání a sklopné výšky nebo předložením studie zastínění. Žalobkyně však uplatňuje jen tvrzení nepodložená důkazními prostředky.
42. K odstupovým vzdálenostem žalovaný uvedl, že výška stěny rodinného domu žalobkyně je 5,33 m (včetně vikýře) a po připočtení 0,19 m k úrovni terénu sklopná výška vyhoví § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. S ohledem na § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je vzdálenost sousedních objektů dostatečná i pro to, aby se mohla provádět údržba sporného stavebního záměru. Oplocení pozemku je nižší než 2 m, a proto podle § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona nevyžaduje povolení. Opěrná zeď je i dle odvolání žalobkyně stávající, a pokud ji bude stavebník opravovat, nepotřebuje povolení.
43. K napojení na inženýrské sítě žalobkyně neuvedla, jak by mohla být dotčena její práva, přitom stavebník dokládá, že záměr je napojitelný na veřejné rozvody a elektrická přípojka je řešena samostatně. Za správnost projektové dokumentace a realizovatelnost záměru podle žalovaného odpovídá projektant. Ke zpevněným plochám okolo sporného stavebního záměru žalovaný uvedl, že se jedná o chodník z betonových dlaždic (viz souhrnná technická zpráva). Přilehlá komunikace je spádována k ulici H. Ostatní upravený terén je ještě níže. Podlaha obytných místností je vůči upravenému terénu výše jak 150 mm. Staveniště je na pozemku stavebníka.

Posouzení žaloby

44. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, že je věcně i místně příslušným soudem a napadené rozhodnutí je rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s. Při přezkoumání napadeného rozhodnutí vycházel soud ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Osoby, které přicházely v úvahu jako osoby zúčastněné na řízení ve smyslu § 34 s. ř. s., neuplatnily ve lhůtě stanovené soudem svá práva, a proto soud věc projednal a rozhodl bez jejich účasti. Soud dospěl k závěru, že podaná žaloba je důvodná, přičemž s ohledem na závažnost zjištěných vad rozhodl v souladu s 76 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání.



45. Sporný stavební záměr má vzniknout na pozemcích st. p. XA, p. č. XB a p. č. XC, na nichž se ke dni vydání napadeného rozhodnutí nacházela původní budova O. ú. Z. (sporný stavební záměr má mít v podstatě totožný půdorys, malý přístavek zanikne; viz shora výřez z ortofotomapy katastru nemovitostí). Nemovitostí žalobkyně je pozemek st. p. XA, na němž se naproti jižní (v projektové dokumentaci označena jako jihozápadní) stěně obecního úřadu nachází „kolna“ a rodinný dům č. p. X je umístěn hlouběji ve dvoře zčásti naproti západní (v projektové dokumentaci označena jako severozápadní) stěně stávající stavby.
46. Vzhledem k povaze žalobních námitek považuje soud za nutné nejprve zdůraznit, že posláním správního soudnictví je podle § 2 s. ř. s. ochrana veřejných subjektivních práv. V této souvislosti rozšířený senát NSS v bodě 34 usnesení ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS, vysvětlil: „Soudní řád správní je svojí povahou ‚obránnou‘ normou. Není normou ‚kontrolní‘, která by umožňovala komukoliv iniciovat, prostřednictvím podání žaloby ve správním soudnictví, kontrolu jakéhokoliv úkonu veřejné správy. Má pouze zajistit poskytování právní ochrany v případech, kdy veřejná správa vstupuje do právní sféry fyzických nebo právnických osob. Hraničním kritériem pro žalobní legitimaci je právě tvrzený zásah do veřejných subjektivních práv. Nikoliv veškerá činnost (případně veškeré pochybení) veřejné správy je podrobena soudní kontrole ze strany fyzických a právnických osob, ale pouze ta, kdy činnost správy přesáhne do jejich veřejných subjektivních práv.“ Žalobkyně je proto oprávněna vznášet námitky k ochraně veřejného zájmu a objektivní zákonnosti pouze pokud se protínají s její právní sférou (srov. odst. 41 odůvodnění usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264, č. 3903/2019 Sb. NSS), nikoliv k ochraně práv třetích osob. S ohledem na dispoziční zásadu je nutné, aby žalobkyně tvrdila a případně

doložila, v čem má ta která namítaná vada napadeného rozhodnutí zasahovat její práva. Soudu nepřisluší, aby za žalobkyni cokoliv aktivně domýšlel, a stavěl se tak do role jejího advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS).

47. Ve společném územním a stavebním řízení byla žalobkyně jakožto vlastník sousední nemovitosti účastníkem řízení ve smyslu § 94k písm. e) stavebního zákona. Podle § 94n odst. 3 stavebního zákona může osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, *pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě*. (...) K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek.
48. Správně by tedy každá námitka proti spornému stavebnímu záměru měla být uvozena doložením, jak je zasaženo do práv žalobkyně. Možnost dotčení se totiž zkoumá ve vztahu ke každé vznášené námitce zvlášť. Samotné sousedství zakládá jen účastenství v řízení, avšak nedává sousedovi oprávnění vznášet námitky proti parametrům stavby, které se jeho věcných práv nijak dotknout nemohou. To má přirozeně dopad i na rozsah přípustných žalobních bodů, jelikož i samotné žalobní oprávnění je založeno na možnosti přímého dotčení žalobkyniných práv. Žalobkyně není oprávněna jen proto, že se některé parametry sporného stavebního záměru mohou dotknout jejích vlastnických práv, uplatňovat žalobní námitky i do otázek, jejichž řešení se v její právní sféře nijak projevit nemůže (např. hluková zátěž uvnitř sporného stavebního záměru či staveb ve vlastnictví třetích subjektů, potenciální nedodržení minimální velikosti obytných místností či proslunění a osvětlení v samotné sporné stavbě, bezbariérovost vstupu do ní aj.). Proto také rozsah, v němž se žalovaný zabýval odvolacími námitkami směřujícími k takovému záležitostem, nebo eventuální nezákonnosti takového řešení nemohou být relevantní pro vyhovění žalobě podané žalobkyní. V tomto směru jsou relevantní pouze pochybení, jež jsou způsobila se negativně projevit přímo v právní sféře žalobkyně, tj. především dopadající na možnost užívání jejích nemovitostí.
49. V hlavní části žalobních bodů žalobkyně vznesla početné technické námitky proti spornému stavebnímu záměru. Zejména jde o to, že žalobkyně z **překótování 1. nadzemního podlaží** sporného stavebního záměru (z 364,3 m. n. m. na 365,21 m. n. m.) dovozuje, že se tím stal staticky nestabilním, protože dojde k jeho posunutí o 1 m výš, a základy tak již nebudou (patrně v jihozápadním rohu, v jehož sousedství žalobkyně snížila terén) pod úroveň terénu.
50. Soud z projektové dokumentace v části č. D.1.1 „*architektonicko stavební řešení*“ nejprve ve výkresu č. 1.1.2.01 „*základy*“ ověřil, že podle typického řezu základovým pasem má základový pas sahat do hloubky až 1 520 mm pod úroveň podlahy (z toho 370 mm tvoří konstrukce samotné podlahy, pod ní bude 500 mm ztraceného bednění ze dvou šárů betonových tvarovek a pod ním má být 650 mm hluboká vrstva podkladového betonu). Šířka betonového pasu má činit 700 mm. Zapuštění základového pasu do okolního terénu je konkrétněji zakresleno na výkresech č. 1.1.2.05 „*řez A-A*“ a č. 1.1.2.06 „*řez B-B*“. Z nich je patrné, že na hranici s pozemkem žalobkyně projektová dokumentace počítá s tím, že základy sporného stavebního záměru budou hlubší, nežli je zobrazeno na typickém řezu odpovídajícím jeho

konstrukci u ulice K. Na západní straně se pod konstrukcí podlahy předpokládá ztracené bednění hned ze čtyř řad betonových tvarovek do hloubky 1 000 mm, jež by samy o sobě měly zasahovat 70 mm pod úroveň terénu na pozemku žalobkyně (předpokládána -1,3 m pod úrovní podlahy), přičemž pod nimi se nachází ještě základový pas o hloubce dalších 970 mm z podkladového betonu. Hlubší základový pas je navržen i mimo obvodové zdivo na úrovni vnitřního schodiště (tři šary betonových tvarovek o hloubce 750 mm podložených 650 mm hlubokým pasem z podkladového betonu). Lze též podotknout, že na výkrese č. 1.1.2.07 „*fasády*“ je u jihozápadní a severovýchodní fasády zobrazen průběh (pokles) okolního terénu směrem k pozemku žalobkyně, a to v prvním případě skokově a ve druhém případě plynule z úrovně -0,17 m až na -1,3 m pod úrovní podlahy. Konečně lze poukázat na technickou zprávu č. D1.1.a, ve které je zdůrazněno, že po provedení výkopů je potřeba ověřit za přítomnosti statika a geologa navrhovanou hloubku základové spáry a odborně zvážit základové poměry (upravení šířky a hloubky založení).

51. Projektové dokumentaci odpovídá též III. výrok prvostupňového rozhodnutí, v němž je pod bodem 2 stanovena podmínka provedení stavby spočívající v tom, že sporný stavební záměr bude založen na základových betonových pasech, a zejména pak podmínky pod bodem 1 výroků II a III, kde byla stanovena podmínka umístění a provedení stavby v souladu s ověřenou projektovou dokumentací.
52. Z uvedeného vyplývá, že za předpokladu správnosti údaje, že je terén na hranici s pozemkem žalobkyně -1,3 m pod úrovní podlahy sporného stavebního záměru, by bylo vyloučeno, že by sporný stavební záměr neměl základy dostatečně zapuštěné do země, a že by proto hrozilo jeho zřícení na nemovitosti žalobkyně. Napadené rozhodnutí i prvostupňové rozhodnutí nicméně řádně nereagují na opakovanou námitku žalobkyně, že ve skutečnosti je terén na jejím pozemku ještě níže a že není svažitý, nýbrž rovinatý.
53. Argument žalovaného, že za správnost projektové dokumentace odpovídá projektant (a že tedy patrně stavební úřad nemusí zkoumat pravdivost údajů v ní uvedených), je nutno odmítnout jako nezákonný a alibistický. Stavební úřad, stejně jako žalovaný se nemohou omezit jen na formální kontrolu obsahových náležitostí projektové dokumentace, aniž by obsahově (zejména na základě konkretizovaných námitek) zkoumali, zda údaje v ní obsažené jsou pravdivé. Projektant přirozeně má odpovědnost za správnost údajů v projektové dokumentaci, a to jak v rovině soukromoprávní, tak i veřejnoprávní, za vydané rozhodnutí však nese odpovědnost správní orgán. Správní orgán je též povinen v rámci správního řízení řádně zjistit skutkový stav a své rozhodnutí musí opírat právě o ně (v řadě případů proto stavební zákon vyžaduje provést ohledání stavby), a nikoliv o pouhou fikci skutkového stavu předkládanou projektantem. Ostatně takový přístup by byl v rozporu se zásadou nestranného přístupu v situaci, kdy projektant pracuje na zakázku pro konkrétního účastníka řízení (stavebníka).
54. Pravdivý přitom není ani argument žalovaného, že žalobkyně uplatňuje jen ničím nepodložená tvrzení. Je pravdou, že ve většině případů nejsou o správnosti údajů v projektové dokumentaci pochyby a není třeba v každém případě tyto údaje individuálně prověřovat. Žalovaný však zcela přehlíží, že žalobkyně nejen, že zcela konkrétně namítá, že terén na jejím pozemku je níže, než předpokládá projektová dokumentace, ale že také doložila k poslednímu doplnění námitek i fotografie svého pozemku, z nichž vskutku vyplývá, že se na jejím pozemku (po provedených terénních úpravách) svažitý terén, jež zobrazuje projektová dokumentace (konkrétně příloha k souhrnné technické zprávě – viz

obrázek níže), nenachází. Tím v podstatě doložila nepravdivost jednoho ze zásadních vstupních údajů projektové dokumentace, žalovaný ale přesto k této skutečnosti zůstal slepý.



55. V této souvislosti ovšem neobstojí ani argumentace stavebního úřadu, který v prvostupňovém rozhodnutí uvedl, že terénní úpravy uskutečněné žalobkyní proběhly bez předchozího vyrozumění stavebníka a nebyly nijak odůvodněny realizací přípojek na pozemku žalobkyně. Stavební úřad tak patrně vycházel z toho, že k terénním úpravám porušujícím práva souseda nemusí přihlížet, zejména když ani nebylo nezpochybnitelně doloženo, že proběhly ještě před zpracováním projektové dokumentace. V první řadě je nutno připomenout, že i ve stavebním řízení platí obecná zásada, podle níž správní orgán rozhoduje podle skutkového a právního stavu ke dni vydání jeho rozhodnutí, neplyne-li z konkrétní právní úpravy něco jiného (srov. rozsudky NSS ze dne 7. 4. 2011, č. j. 1 As 24/2011-79, a ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316). Z předložené fotografie rovinatého pozemku žalobkyně přitom bezpochyby plyne, že k terénním úpravám došlo ještě před vydáním prvostupňového rozhodnutí, a proto je stavební úřad nemohl ignorovat.
56. Stavební úřad (a posléze i žalovaný) nemohl faktický stav ignorovat ani pro případ, že by se skutečně jednalo o důsledek nezákonně realizovaných terénních prací. Je tomu tak proto, že sebelepší deklarace nezákonnosti odstranění zeminy v realitě sporný stavební záměr nepodepře a nezabrání jeho potenciálnímu zhroucení. Stavební úřad prostě nemůže dovolit realizovat stavbu, která v realitě nebude staticky zajištěna, i kdyby snad takový stav vyvolal soused svou nedovolenou činností. Soud nicméně v tuto chvíli nemá důvod a ani dostatečné podklady k tomu, aby hodnotil, zda žalobkyně skutečně uskutečnila stavební úpravy nezákonně, ať již pohledem práva veřejného, nebo soukromého. Lze snad jen čistě hypoteticky poukázat vedle stavebním úřadem zmiňovaného ustanovení § 152 stavebního zákona též např. na § 132, § 135 a § 137 stavebního zákona či na § 1018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Je na posouzení stavebního úřadu, zda jsou naplněny podmínky zmíněných ustanovení stavebního zákona a zda je namístě přistoupit k nařízení provedení nezbytných úprav či zabezpečovacích prací na pozemku žalobkyně, popř. snad i k nařízení odstranění terénních úprav (tj. v podstatě navrácení terénního profilu do původního stavu). Alternativně by se mohl stavebník dožadovat navrácení výšky terénu do původní úrovně soukromoprávní žalobou na ochranu

vlastnického práva, aby tak mohl bezpečně realizovat sporný stavební záměr. Že by v tomto směru přijal stavební úřad či soud v příslušném řízení rozhodnutí a nařídil žalobkyni navýšit terén při hranici pozemků, ovšem z obsahu správního spisu ani z tvrzení účastníků neplyne. Pokud by stavební úřad dospěl k jednoznačnému, důkazně podepřenému a řádně odůvodněnému závěru o nezákonnosti realizovaných terénních úprav, lze si představit, že tento závěr promítne i do posouzení tím vyvolaných dopadů do kvality prostředí stavby k tíži vlastníka, který takové nezákonné úpravy realizoval, zejména např. při udělování výjimek z odstupových vzdáleností. Z takového důvodu však nelze umožnit realizaci potenciálně staticky ohrožené stavby. Nanejvýše si lze jako hraniční případ představit vydání společného povolení s výslovnou podmínkou, že s realizací výstavby svislých konstrukcí může být započato až poté, co bude stavebnímu úřadu prokázáno odstranění závadného stavu na sousedním pozemku ohrožujícího sporný stavební záměr, nicméně ani takovou podmínku prvostupňové rozhodnutí zjevně neobsahuje.

57. Soud v tuto chvíli nečiní konečný závěr, že terén na pozemku žalobkyně je nižší, než je předpokládáno, jelikož to nebylo ve správním řízení řádně zjištěno (pouze se zdá, že stavební úřad tuto variantu bral do úvahy jako možnou, ale měl za to, že není významná). Jak ovšem soud shora uvedl, jedná se o zcela zásadní skutečnost, kterou nelze ponechat nejasnou, neboť potenciálně brání povolení sporného stavebního záměru (zcela či bez odpovídající závazné podmínky předchozí nápravy). Žalobkyně s odkazem na předložené fotografie a též na výškové zaměření jejího pozemku v podstatě namítá, že se její pozemek ve skutečnosti nachází (pokud by se vyšlo z údajů v přílohovém výkresu souhrnné technické zprávy) 2,65 m pod navrženou úrovní podlahy prvního nadzemního podlaží sporného stavebního záměru, což by znamenalo, že základy sahající dle projektové dokumentace 2 340 mm pod úroveň podlahy by byly založeny 310 mm **nad** úrovní přilehlého terénu, a nikoliv v nezámrazné hloubce pod ní. I přes důkazně podložené námitky ale stavební úřad ani žalovaný řádně nezjistili, jaká je výška upraveného terénu na hranici pozemku stavebníka a žalobkyně v místech, kde se mají nacházet základy sporného stavebního záměru. Pokud přesto vyšly ze závěru, že sporný stavební záměr je realizovatelný a není nijak staticky ohrožen z důvodu nedostatečnosti základů na hranici s pozemkem žalobkyně, jejich závěr se opírá o nedostatečně zjištěný skutkový stav. Taková rozhodnutí nemohou obstát a soudy nezbývá, než napadené rozhodnutí zrušit postupem podle § 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s.
58. Jako nedůvodné lze v této souvislosti odmítnout pouze tvrzení žalobkyně, že korekci výšky o 1 m provedl stavební úřad prostým škrtem. V ověřené projektové dokumentaci jsou nicméně barevně vyznačeny aktualizované či opravené údaje, přičemž takto změněné části její zpracovatel vytiskl znovu a opatřil je razítkem autorizovaného inženýra pro pozemní stavby. Právě shora zmiňované výkresy řezů sporným stavebním záměrem, v nichž je uváděna řada výškových kót, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby upravil v širším rozsahu, protože neformální oprava „škrtem pera“ by zde byla zjevně nevhodná a zmatečná. Neformální korekce „škrtem pera“ je pouze na těch výkresech, na nichž se uvádí pouze kóta 1. nadzemního podlaží. Ani v tomto případě se však nejedná o počin stavebního úřadu, protože vedle každé takovéto opravy je totožná parafa, s jakou se autorizovaný inženýr pro pozemní stavby podepsal u svého razítka. Parafa oprávněné úřední osoby ze stavebního úřadu, která se nachází pouze u otisků ověřovacího razítka, je zcela odlišná. Takto jsou upraveny např. situační výkresy č. C.2 a C.3, případně výkresy architektonicko stavebního řešení č. 1.1.2.01, č. 1.1.2.02, č. 1.1.2.03, č. 1.1.2.04 a č. 1.1.2.08. Všechny takto opravené výkresy mají nicméně společné to, že se primárně nezabývají výškovým řešením sporného stavebního záměru, nýbrž zcela odlišnými aspekty stavby.

59. Z takto upravených kót lze v návaznosti na výkresy architektonicko stavebního řešení dále v části B „*souhrnná technická zpráva*“ zkontrolovat, že v příloze č. 1 jsou zakresleny výškové poměry původní i po opravě. Červeným písmem jsou vyznačeny přesné výškové kóty sporného stavebního záměru a rodinného domu žalobkyně. Jinými slovy nadmořská výška byla zkorigována plošně, nikoliv pouze k 1. nadzemnímu podlaží, jak mylně uvádí žalobkyně. Současně nedošlo k žádným úpravám rozměrů sporného stavebního záměru, ty ostatně nejsou vyznačeny ani v již zmiňovaných výkresech části č. D.1.1 „*architektonicko stavební řešení*“. Jelikož byla nadmořská výška opravena i v případě základů sporného stavebního záměru, lze ověřit, že jednotlivé výkresy projektové dokumentace jsou vzájemně zcela v souladu. Kóta 1. nadzemního podlaží je 365,21 m. n. m. a kóta paty domu je při předpokládané úrovni terénu na pozemku žalobkyně 363,91 m. n. m., z čehož vyplývá výška základu od úrovně terénu po 1. nadzemní podlaží 1,2 m (strana sporného stavebního záměru směrem k domu žalobkyně). Právě tomu na výkresu č. 1.1.2.05 „*řezu A-A*“ odpovídá výška základového zdiva nad úrovní terénu taktéž 1,2 m a i zde aktualizovaná kóta 1. nadzemního podlaží. Obdobně viz výkres č. 1.1.2.06 „*řez B-B*“.
60. Žalovaný v tomto rozsahu proto správně shledal, že žalobkyně napadá již opravené chyby. Takovýto stručný a jasný závěr nelze považovat za nepřezkoumatelný jen proto, že by snad dle žalobkyně mělo odůvodnění napadeného rozhodnutí obsahovat podrobnější rozbor výškového zaměření. Podstatné je, že v souladu s § 94p odst. 4 stavebního zákona veškeré opravené výkresy ověřil stavební úřad. Provedení sporného stavebního záměru v souladu s ověřenou projektovou dokumentací je potom podmínkou výroku III bodu 1. prvostupňového rozhodnutí. Problémem však zůstává fakt, že o správnosti výchozího údaje projektové dokumentace o výšce terénu na hranici s pozemkem žalobkyně, panují závažné pochybnosti.
61. Žalobkyní vznesené otázky **možnosti údržby a oprav sporného stavebního záměru** ve II. výroku (podmínky pro umístění stavby) prvostupňového rozhodnutí odpovídá podmínka bodu 14, že zařízení staveniště bude umístěno na pozemku st. p. XA. Dále ve III. výroku (podmínky pro provedení stavby) stavební úřad pod bodem 7 určil, že stavební práce budou probíhat pouze na pozemku stavebníka, že na hranicích s pozemky st. p. XB (severní soused žalobkyně) a st. p. XC (pozemek žalobkyně) bude použito zavěšené lešení a lezecká technika a že „[v] *případě znečištění sousedního pozemku bude tento pozemek neprodleně vyčištěn.*“ V této souvislosti lze dát žalobkyni za pravdu, že prvostupňové a napadené rozhodnutí neřeší podmínky případné pozdější údržby a oprav sporného stavebního záměru.
62. Je přitom všeobecně známo, že každá stavba dříve či později vyžaduje údržbu. Sporný stavební záměr se bude nacházet přesně na hranici pozemku žalobkyně a stavebního pozemku, a proto i v nynější věci je spíše otázkou času, kdy bude nutné řešit případný vstup stavebníka na pozemek žalobkyně. Nedostatek takového výslovného řešení v prvostupňovém a napadeném rozhodnutí však nezpůsobuje jejich nezákonnost, protože toto právo vlastníků staveb provádět údržbu i s využitím sousedního pozemku je upraveno přímo zákonem:
63. Podle § 1021 občanského zákoníku vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.

64. Podle § 1022 odst. 1 občanského zákoníku, nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné. Podle odst. 2 téhož ustanovení žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.
65. Obdobnou právní úpravu zná i stavební zákon coby dozorcí pravomoc stavebního úřadu:
66. Podle § 141 odst. 1 stavebního zákona může stavební úřad pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.
67. Podle § 141 odst. 2 stavebního zákona musí ten, v jehož prospěch byla povinnost podle odstavce 1 uložena, dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Po skončení prací je povinen uvést sousední pozemek nebo stavbu do předchozího stavu; nesplní-li tuto povinnost nebo nedojde k jiné dohodě, postupuje se podle obecných právních předpisů o náhradě škody.
68. Pro úplnost lze poznamenat, že obdobnou garanci předpokládá budoucí právní úprava zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, jež má být účinná od 1. 7. 2024. Ustanovení § 297 umožňuje stavebnímu úřadu naříditi užívání sousedního pozemku pro účely provedení opatření k nápravě, které vlastníku stavby nařídil právě stavební úřad v rámci stavebního dozoru (tedy již ne k žádosti stavebníka, který provádí údržbu z vlastní iniciativy). I do budoucna tak zákonodárce počítá se zajištěním toho, že vlastník stavby může v případě nutnosti pro účely její opravy a údržby využít sousední pozemek. V projednávaném případě samozřejmě nelze předjímat, že toto právo bude zneužito proti žalobkyni.
69. Související námitku žalobkyně, že její pozemek není přístupný technice, neshledává soud dostatečně podloženou, jelikož z jí doložených fotografií zachycujících provádění terénních úprav na jejím pozemku vyplývá pravý opak. Je na nich totiž zachycen menší pásový bagr s radlicí a bagrovací lžící. Nelze proto usuzovat, že pozemek žalobkyně není ve výjimečném případě krátkodobě využitelný pro účely provádění nutných oprav sporného stavebního záměru, přičemž z ničeho ani nevyplývá, že by k provádění takových příležitostných oprav bylo nutné využití větší stavební mechanizace. Tato dílčí námitka je tedy nedůvodná.
70. Závažnější je však námitka nedodržení odstupových vzdáleností. Žalobkyně v této souvislosti poukazuje vedle výšky terénu na jejím pozemku i na umístění šesti oken v jižní zdi sporného stavebního záměru, jež podle ní umožní výhled na její pozemek a přesah požárně nebezpečného prostoru na její pozemek.
71. Soud předně musí odmítnout žalobkyní tvrzenou presumpci toho, že v případě sociálního bydlení bude docházet k rozbíjení oken a jejich pádu na její pozemek, odvozovanou z toho, že sociální bydlení je stavebníkem organizovaná pomoc osobám, které nedosáhnou na vlastní důstojné bydlení. Bez důkazů nelze předjímat, že v sousedství žalobkyně vznikne problémová lokalita, a úkolem stavebního práva není reagovat na každou, v praxi velmi málo pravděpodobnou možnost. Ostatně přímo na hranici s pozemkem žalobkyně se

nachází jen jediné okno ze šesti, zbylá okna by i v této zcela hypotetické situaci dopadla na pozemek stavebníka. Co je však neméně podstatné, z projektové dokumentace nevyplývá, že by se snad okna měla otevírat směrem ven z budovy (byť je ale pravdou, že směr otevírání projektová dokumentace ani podmínky prvostupňového rozhodnutí neřeší). Je ale zjevné, že otvírání směrem ven by bez souhlasu žalobkyně ani nebylo možné, jelikož s ohledem na umístění i části jižní fasády přímo na hranici pozemků by tím byla bez právního titulu užívána příslušná část jejího pozemku (prostoru nad ním). Při vnitřním otevírání by přitom okno spadlo dovnitř bytu.

72. Žalobkyně na druhou stranu ale správně uvádí, že okna představují požárně nebezpečný prostor. Ve smyslu § 11 odst. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění účinném do 31. 7. 2023 (dále jen „vyhláška o technických podmínkách požární ochrany staveb“) vymezují požárně nebezpečné prostory a další podrobnosti jednotlivé normy ČSN uvedené v přílohách 1 a 2 vyhlášky o technických podmínkách požární ochrany staveb. Okna jsou požárně nebezpečným prostorem proto, že v případě požáru mohou právě z otevřeného okna vyšlehnout plameny a ohrozit okolí stavby. Z projektové dokumentace soud v této souvislosti ověřil, že požárně bezpečnostní řešení zpracovala oprávněná osoba. Řešení počítá u bytových jednotek 1.1 a 2.3, které se nacházejí nejbližší k pozemku žalobkyně, s instalací tří protipožárních oken. Uzavírací mechanismus protipožárních oken podle projektové dokumentace musí být napojen na zařízení detekce a signalizace požáru, takže v případě požáru se okna automaticky uzavřou. Jak je patrné z porovnání se zákresem požárně nebezpečného prostoru na symetrické severní fasádě, jen díky tomuto závaznému požadavku nepřesahuje požárně nebezpečný prostor na pozemek žalobkyně.
73. Žalobkyně přitom relativně stručnou žalobní argumentaci v replice rozvíjí (ve shodě s námitkami uplatněnými již v řízení před stavebním úřadem a posléze v odvolání) konstatováním, že automaticky zavíraná protipožární okna neexistují, a pokud by namísto nich byla použita neotvíravá protipožární okna, s ohledem na požadavky technických norem na výměnu vzduchu by bylo nutno naprojektovat vzduchotechniku.
74. Na tuto argumentaci se přitom žalobkyni nedostalo ani v prvostupňovém, ani v odvolacím rozhodnutí náležité reakce, snad jen s výjimkou odkazu na konstatování dotčených orgánů, že v tomto případě nejsou příslušné k vydání závazného stanoviska, a na fakt, že požárně bezpečnostní řešení zpracovala autorizovaná osoba. V důsledku toho jsou však obě rozhodnutí nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů.
75. Stejně jako v případě odkazu žalobkyně na fakt, že projektovou dokumentaci zpracovala autorizovaná osoba, soud musí zopakovat, že tato skutečnost nezbavuje stavební úřad a žalovaného odpovědnosti za soulad jimi vydaných rozhodnutí se zákonem. Správní orgány přitom nemohou slepě věřit předkládané dokumentaci, jestliže účastníci řízení předkládají konkrétní argumentaci zpochybňující správnost a pravdivost údajů v ní uváděných. Pokud jde o oblast požární bezpečnosti, zpravidla je za správné vypořádání souvisejících námitek účastníků řízení zodpovědný dotčený orgán vydávající závazné stanovisko. V tomto případě však dotčené orgány poukázaly na to, že jim v tomto případě příslušné právní předpisy nedávají pravomoc vydávat závazné stanovisko. To ovšem neznamená, že by v takovém případě požární bezpečnost stavby nehodnotil žádný správní orgán.
76. Podle § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona totiž ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky zvláštních

právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Toto ustanovení znamená, že tam, kde v případě problematiky řešení zvláštními právními předpisy není stavební úřad vázán závazným stanoviskem, musí soulad např. i s požárními předpisy posoudit sám. Na toto ustanovení ostatně žalobkyně výslovně upozorňovala, žalovaný i stavební úřad však tuto otázku ponechali bez povšimnutí.

77. Napadenému i prvostupňovému rozhodnutí tedy lze vytknout, že v nich správní orgány neučinily výslovný závěr, zda hodnocení uvedené v požárně bezpečnostním řešení považují za souladné se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění účinném od 1. 1. 2022 (dále jen „zákon o požární ochraně“), jeho prováděcími právními předpisy a příslušnými technickými normami, na něž žalobkyně výslovně též poukazovala. Co je však ještě podstatnější, žalobkyně (jež je sama architektkou, a lze tedy u ní předpokládat jistou úroveň odborných znalostí) zcela konkrétně upozorňovala na to, že na trhu neexistuje žádný certifikovaný výrobek s funkcí popisovanou v požárně bezpečnostním řešení. V takové situaci přitom žalobkyni nelze dost dobře vytýkat, že své tvrzení nijak nedoložila, jelikož soudu není známo, že by existoval běžně dostupný úplný seznam všech certifikovaných výrobků nebo jiný způsob, jak toto negativní tvrzení prokázat. Naopak ale nic nebránilo stavebníkovi nebo správním orgánům, aby na konkrétní takové výrobky poukázali, a tím tvrzení žalobkyně vyvrátili. To však neučinili a ani nevysvětlili, proč případně neexistence certifikovaného výrobku nemusí bránit povolení stavby. Zodpovězení těchto otázek přitom je pro napadené rozhodnutí zásadní, protože použití daného typu oken je jediným důvodem, proč daná stavba s otevíravými okny na hranici pozemku žalobkyně či v její bezprostřední blízkosti může z hlediska požární bezpečnosti obstát. Žalobkyně v podstatě namítá, že bylo povoleno nerealizovatelné řešení stavby, avšak tato námitka byla ponechána bez odpovědi. Napadené rozhodnutí tak musí být zrušeno i z důvodu nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.
78. Žalobkyně dále rozporovala samotnou možnost umístění oken ve zdi, která hraničí s cizím pozemkem, i pro rozpor s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území. K tomu je relevantní následující právní úprava:
79. Podle § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
80. Podle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.
81. Podle § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je možno s ohledem na charakter zástavby umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na

hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

82. Sporný stavební záměr je bytovým domem ve smyslu § 2 písm. a) bodu 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, neboť je v projektové dokumentaci funkčně rozdělen na 4 bytové jednotky, z nichž každá má samostatnou kuchyň a sociální zařízení. Jak přitom vysvětlil NSS v právní větě připojené k rozsudku ze dne 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013-40, č. 2967/2014 Sb. NSS, „[u]stanovení § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se vztahuje pouze na „rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu“. Umístění ostatních staveb na hranici pozemku vyloučeno není za předpokladu, že jsou dodrženy obecné požadavky pro odstupy staveb vymezené v § 25 odst. 1 téže vyhlášky.“ Ustanovení § 25 odst. 6 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, na které fakticky poukazuje žalobkyně, se proto na sporný stavební záměr vůbec nevztahuje. Umístění oken ve stěně bytového domu na hranici pozemků tedy není bez dalšího zakázáno či omezeno. I tak ale musí být tato okna z hlediska soukromí žalobkyně posouzena ve světle obecných požadavků § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, neboť je požadováno zachování kvality prostředí a tím pádem i dostatečné míry soukromí vlastníků okolních nemovitostí (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 6. 2014, č. j. 62 A 101/2012-107, č. 3130/2014 Sb. NSS).
83. Žalobkyně spatřuje narušení svého soukromí především v umístění šesti oken dvou bytových jednotek v jižní stěně sporného stavebního záměru, protože z nich budou mít jejich obyvatelé výhled přímo na zahradu žalobkyně. K tomu soud připomíná úvodem předestřenou ortofotomapu z katastru nemovitostí, z níž je patrné, že právě tato situace v případě výstavby sporného stavebního záměru nastane. Žalobkyně ve správním řízení doložila fotografie stávajícího stavu focené pohledem z jejího dvorku a budovy kolaudované jako kůlna směrem ke stávající stavbě obecního úřadu, do kterých promítla nákres sporného stavebního záměru. Ze sporného stavebního záměru tak bude výhled na celý dvorek a kůlnu (jejíž jedna místnost je dle tvrzení stavebního úřadu používána jako ateliér), nicméně ne do oken rodinného domu žalobkyně, který je umístěn ze západní strany. Dále soud upřesňuje, že ze šesti oken v jižní fasádě připadají čtyři okna na byt v 1. nadzemním podlaží a dvě okna na byt ve 2. nadzemním podlaží, přičemž jedno z horních oken dle výkresu č. D.1.4a.04 „půdorys 2 NP kanalizace“ má být umístěno nad kuchyňským dřezem, tudíž bude snížena jeho využitelnost k pozorování dvorku žalobkyně. U obou bytů se jedná o okna kuchyně a obytné místnosti.
84. V tomto případě, pokud je pravdou, že protilehlá budova žalobkyně byla zkolaudována jakožto kůlna bez obytných místností (ateliér obytnou místností není), se na vzájemný odstup jižní fasády sporného stavebního záměru s okny od kůlny limit v § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území nevztahuje. V tomto případě lze pouze vytknout, že příslušné kolaudační rozhodnutí či souhlas není součástí předloženého správního spisu, nicméně s ohledem na konkrétnost popisu stavebním úřadem lze předpokládat, že pro své závěry měl odpovídající podklad k dispozici a tento nedostatek by mohl soud snadno vyřešit vyžádáním si zmíněné listiny, kterou patrně disponují obě strany řízení, jakožto doplnění správního spisu.
85. Ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území se ovšem vztahuje i na západní fasádu sporného stavebního záměru. Třebaže ta nemá žádná okna, okna do obytných místností se nacházejí v protilehlé stěně rodinného domu žalobkyně. Pro

aplikaci limitu tzv. sklopné výšky (tj., že musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn) přitom postačuje, jsou-li okna obytných místností i jen v jedné z protilehlých stěn. V této odstupové vzdálenosti se přitom negativně projevuje již v předchozím textu zmíněná pochybnost, o skutečné výšce terénu na hranici pozemku žalobkyně. Smyslem ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je kromě ochrany soukromí, jež je ve vztahu k domu žalobkyně dostatečně zajištěna absencí oken v přilehlé fasádě sporného stavebního záměru, též ochrana před nadměrným zastíněním a přílišnou stísněností zástavby. Právě proto je třeba při hodnocení splnění vyhláškou stanoveného limitu třeba vycházet z výšky stěny, a nikoliv výšky stavby až ke hřebeni střechy (zkosení střechy nebrání přístupu světla, u plochých stěn či stítů se pak výška stěny rovná celkové výšce stavby), což ovšem vyžaduje zohlednění nejenom výšky od úrovně podlahy prvního nadzemního podlaží, nýbrž celkové výšky stěny včetně případně odhalené části podzemních podlaží, nebo dokonce základů.

86. I zde je tedy, má-li sporný stavební záměr stát přímo na hranici pozemků, třeba znát skutečnou výšku terénu na hranici pozemků, protože od ní teprve lze odvodit celkovou výšku západní stěny. V situaci, kdy dle zákresu v příloze souhrnné technické zprávy je patrné, že při kalkulaci s patrně neexistujícím svahem vrcholícím na hranici pozemků v hloubce 1,3 m pod úrovní prvního nadzemního podlaží sporného stavebního záměru je limit tzv. sklopné výšky splněn jen s minimální rezervou, je evidentní, že pokud by pozemek žalobkyně byl rovinný na výškové úrovni paty domu č. p. X v tomtéž výkresu, nemohla by být tato odstupová vzdálenost splněna. Sklopná výška sporného stavebního záměru (6,55 m; základy by musely být hlubší, než je předpokládáno) by byla větší, než je zde uváděná vzdálenost od domu žalobkyně (5,62 m).
87. Jak již soud shora naznačil, tato skutečnost ještě neznamená, že by sporný stavební záměr nebylo možné povolit, avšak nezbytným předpokladem by bylo buď stanovení podmínky předchozího uvedení pozemku žalobkyně do stavu předpokládaného projektovou dokumentací, nebo předchozí vydání rozhodnutí o udělení výjimky z odstupové vzdálenosti podle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, při jehož vydání by bylo případně i možné zohlednit eventuální nezákonnost postupu žalobkyně při provedení terénních úprav jejího pozemku. Soud opět v tuto chvíli nehodnotí, zda je závěr stavebního úřadu o nezákonnosti terénních úprav správný, ale konstatuje, že společné povolení se neopírá o žádné rozhodnutí o výjimce a ani neobsahuje podmínku předchozího navýšení terénu na pozemku žalobkyně před započítáním realizace sporného stavebního záměru. Dokonce ani nebyla přes řádně uplatněné, konkrétní a doložené námitky žalobkyně prověřena skutečná výška terénu na hranici pozemků. Za daného stavu tedy napadené rozhodnutí opět nemůže obstát pro nedostatečně zjištěný skutkový stav.
88. Byť se na jižní stěnu sporného stavebního záměru s okny nevztahuje limit stanovený v § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, stavební úřad ji ještě musel hodnotit a také hodnotil pohledem obecnějšího ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Také soud v tomto případě shledal za prokázané, že ze sporného stavebního záměru vzniknou imise pohledem na dvůr žalobkyně s tím, že přiměřenost těchto imisí je nutné dále posoudit i ve vztahu k místním poměrům. I v případě povolování sporného stavebního záměru se totiž při posuzování parametru tzv. kvality prostředí uplatní též soukromoprávní úprava sousedských práv:
89. Podle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na

pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.

90. Požadavek šetrnosti stavebníka vůči již existujícím stavbám v sousedství vysvětlil Krajský soud v Plzni v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67, č. 2793/2013 Sb. NSS, tak, že *„nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.“* Hloubka posouzení občanskoprávní námitky současně závisí na tom, jakými argumenty ji dotčený soused podpoří (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 8. 2022, č. j. 30 A 123/2021-216). Žalobkyně řádně doložila, že dvůr představuje její jedinou zahrádku a případné obtěžování pohledem lze považovat za sousedskou imisi ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. V takovém případě nesmí imise překročit míru v místě obvyklou [srov. rozsudek Nejvyššího soudu (dále jen „NS“) ze dne 30. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007]. Lze vzít v úvahu též závěry rozsudku NS ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, že *„[t]ěm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Obtěžování pohledem je imisí, proti které právo poskytuje ochranu jen v případě, jde-li o mimořádnou situaci a zvláště závažné a soustavné narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemoovitosti.“* (k aplikovatelnosti těchto závěrů ve správním řízení i soudnictví srov. rozsudek NSS ze dne 23. 11. 2020, č. j. 10 As 148/2020-69).
91. V nynější věci nelze po žalobkyni rozumně požadovat, aby úplně zajistila svůj dvorek proti nahlížení z oken sporného stavebního záměru jednoduše proto, že dvorek je příliš malý a z většiny situovaný níže než sporný stavební záměr. Lze pouze počítat s dílčím omezením nahlížení zneprůhledněním plotu, ve vztahu ke dvěma oknům z podkroví to však dostačovat nebude. Ze žalobní argumentace nicméně nevyplývá mimořádnost situace, kterou by pro žalobkyni znamenaly imise pohledem na její dvorek. Soud naopak ve shodě se správními orgány (a to i na základě fotografií předložených žalobkyní ve správním řízení) usuzuje, že již pro stávající zástavbu platí, že se nachází ve stísněných poměrech centra obce a že přinejmenším v tomto nejbližším okolí je zcela běžná možnost nahlížení na sousední pozemky. Z fotografií ve správním spise je např. patrné, že severní soused žalobkyně má na své garáži na pozemku st. p. X odpočinkovou terasu, z níž má plný výhled na dvorek žalobkyně před jejím domem. Z těchto fotografií také plyne, že stávající stavba obecního úřadu má přinejmenším jedno okno, které směřuje přímo k domu žalobkyně, druhé okno pak směřuje přímo na terasu souseda žalobkyně a třetí okno (či světlík) směřuje na zahradu souseda žalobkyně. Z dostupných fotografií také nevyplývá, že by byl dvorek nějak intenzivně využíván pro odpočinek a relaxaci a žalobkyně v tomto směru nic konkrétního nedoložila (např. fotografie zahradního posezení). Stavebník navíc zvolil takové řešení, při kterém nebudou okna ze sporného stavebního záměru směřovat přímo do oken rodinného domu žalobkyně (okna v západní stěně zcela vynechal, a tím zátěž pro soukromou sféru žalobkyně realizovanou v rodinném domě a na zahradě před ním snížil).
92. V mezích místních možností hustě zastavěného historického jádra malé obce, kde jsou obdobné imise obvyklé, proto stavebník učinil vše potřebné k tomu, aby tuto sousedskou imisi omezil na míru nezbytně nutnou tím, že v nové dispozici sporného stavebního záměru

již okna alespoň nebudou směřovat přímo na rodinný dům žalobkyně, nýbrž jen na vedlejší stavbu, jež není určena k bydlení. Navíc nelze bez dalšího předpokládat, že obyvatele obou bytů bude „bavit“ sledování dvorku žalobkyně. Případné extrémy je potom možné i bez ohledu na povolení sporného stavebního záměru řešit sousedskou žalobou podle § 1013 občanského zákoníku (zápůřčí žaloba patrně bude také možná, jelikož bytový dům není „závodem nebo podobným zařízením“ ve smyslu odst. 2 tohoto ustanovení; analogicky viz rozsudek NS ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3277/2014), a v případě dotčení soukromí žalobkyně též podle § 86 občanského zákoníku, který žádné privilegované imise nezná. Pro jižní fasádu s okny se tedy nejeví, že by byla pohledem ustanovení vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území nepřijatelným řešením. Ve vztahu k západní fasádě s ohledem na závažné podezření na její vyšší skutečnou výšku však totéž říci nelze (byť se patrně jedná jen o limit stanovený § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území).

93. Žalobkyně v této souvislosti dále vznáší i **otázku zastínění obytných místností** jejího rodinného domu s tím, že sporný stavební záměr bude v důsledku jeho přizdvížení změnou výškové kóty podlahy prvního nadzemního podlaží vyšší než stávající stavba. Z toho dovozuje, že nebude splněna podmínka oslunění a denního osvětlení obytných místností žalobkyně, resp. že předložené posouzení zastínění je vadné. V tomto případě soud konstatuje, že se nedostatečné zjištění výšky terénu na samotné hranici pozemků negativně neprojevuje. Pro toto vyhodnocení není podstatná případně nesprávně předpokládaná svažitost pozemku žalobkyně, nýbrž správnost vstupních údajů o nadmořské výšce oken domu žalobkyně, nadmořské výšce sporného stavebního záměru (jeho hřebene a římsy) a jejich vzdálenosti.
94. V této souvislosti žalobkyně již v průběhu správního řízení i po úpravě kóty prvního nadzemního podlaží namítala, že vstupní údaje o nadmořské výšce podlahy domu č. p. X a jednotlivých stavebních prvků stávající stavby obecního úřadu neodpovídají skutečnosti, jak plyne mj. i z jejích rukou připsaných nesouhlasných poznámek k těmto kótám na kopiích výkresu, který je přílohou souhrnné technické zprávy, a na fotografiích severní fasády stávajícího obecního úřadu. Žalobkyně ovšem k výškovým údajům stávající budovy obecního úřadu nic jiného než ničím nezdůvodněný nesouhlas neuvedla, vzdálenost mezi domy (5 620 mm) pak konkrétně nezpochybnila. Z geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby bývalého obecního úřadu na pozemku st. p. X zpracované dne 16. 8. 2021 úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. V. H. pod č. 243/2021, jež je součástí předloženého správního spisu, nicméně vyplývá, že odkazuje na fotografii severní fasády budovy, do níž byly (stejným perem, jaké bylo užito na podpis zpracovatele) vepsány výsledky výškového zaměření *shodné* s těmi, z nichž následně vyšlo pro účely definice stávajícího stavu i posouzení zastínění ze září 2021 (konkrétně hřeben 373,45 m. n. m., římsa 368,83 m. n. m.).
95. Pokud jde o výškové parametry sporného stavebního záměru, zde studie zastínění přebírá tyto parametry v souladu s tím, jak tato stavba byla povolena stavebním úřadem, tj. s prvním nadzemním podlažím na kótě 365,21 m. n. m., římsou ve výšce 369,11 m. n. m. a s hřebenem ve výšce 373,115 m. n. m., což odpovídá výškovým rozměrům stavby např. na výkresech 1.1.2.05 „řez A-A“ a 1.1.2.06 „řez B-B“.
96. Pokud jde o výšku jejího domu, žalobkyně před stavebním úřadem namítala, že podle zaměření B. – Z. zeměměřická kancelář s.r.o. z roku 2012 byla kóta 1. nadzemního podlaží 362,85 m. n. m. Stavební úřad reagoval konstatováním, že výška na obr. 5 studie zastínění

362,6 m. n. m. se týká paty domu žalobkyně. Pro posouzení zastínění bylo klíčové určení výšky kontrolních bodů v oknech domu žalobkyně, přičemž tyto kontrolní body byly definovány výškou 0,8 m a 3,7 m nad srovnávací rovinou zvolenou na úrovni 363 m. n. m. S ohledem na údaj tvrzený žalobkyní to tedy znamená, že kontrolní body v přízemí by se nacházely 0,95 m nad úrovní prvního nadzemního podlaží, což by ovšem porušovalo požadavek ČSN 73 4301 v čl. 4.3.2 písm. b), podle nějž se kritický bod musí nacházet nejméně 1 200 mm nad úrovní podlahy posuzované místnosti (zde soud vyšel z citace normy v posouzení zastínění). Otázkou přitom je, zda by tím nebyly zpochybněny i kontrolní body v druhém nadzemním podlaží a kontrolní body pro vyhodnocení denního osvětlení definované výškou 1,6 m a 4,2 m nad srovnávací rovinou, nicméně v tomto směru správní spis neobsahuje potřebné údaje o výšce podlahy ve druhém nadzemním podlaží a o výšce místností v domě žalobkyně. Pouze pokud by kóta 362,6 m. n. m. byla kótou prvního nadzemního podlaží, nebyla by zpochybněna adekvátnost zvolených kontrolních bodů prvního nadzemního podlaží pro parametr proslunění místností domu žalobkyně. Tuto možnost však stavební úřad odmítl, přičemž žalovaný v tomto směru nic nedodal. Pro opačnou variantu přitom chybí vysvětlení, proč nevádí, že nadmořská výška domu žalobkyně zvažovaná v posouzení zastínění neodpovídá údaji zjištěnému při zaměření tohoto domu v roce 2012, popř. chybí jakákoliv argumentace správních orgánů vylučující správnost výškového údaje uvedeného žalobkyní s odkazem na konkrétní odborný podklad. I v tomto parametru tedy napadené rozhodnutí nemůže obstát.

97. V souvislosti s touto námitkou pak soud považuje za vhodné upozornit na to, že posouzení zastínění ze září 2021 (nahrazující posouzení z června 2021 v důsledku aktualizace zaměření objektů na pozemcích st. p.XA, XB a XC) dochází k závěru o nesplnění požadované nejnižší hodnoty činitele denní osvětlenosti ve třech přízemních oknech z celkových osmi oken rodinného domu žalobkyně (ve čtvrtém přízemním okně je splněn hraničně) a o nesplnění požadované minimální doby proslunění u tří oken domu žalobkyně (dvou v přízemí a jednoho v patře) s tím, že se jedná o zachování, nebo dokonce o mírné zlepšení již stávajícího nevyhovujícího stavu.
98. Pokud jde o právní regulaci dané problematiky, vedle obecného ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území požadujícího zachování kvality prostředí, jež se uplatní subsidiárně, se na problematiku oslunění a osvětlení vztahuje § 11 vyhlášky o technických požadavcích na stavby. Ten v odst. 1 stanoví, že u nově navrhovaných budov musí návrh osvětlení v souladu s normovými hodnotami řešit denní, umělé i případné sdružené osvětlení, a posuzovat je společně s vytápěním, chlazením, větráním, ochranou proti hluku, prosluněním, včetně vlivu okolních budov a naopak vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu. Odst. 2 pak přímo požaduje, že *obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami*. Ustanovení § 54 vyhlášky o technických požadavcích na stavby nicméně umožňuje v odůvodněných případech povolit výjimku z požadavku uvedeného v § 11 odst. 2 vyhlášky. Pokud jde o problematiku proslunění, § 13 odst. 3 téže vyhlášky požaduje, aby u samostatně stojících rodinných domů, *dvojdůmů* a koncových řadových domů byl *součet podlahových ploch prosluněných obytných místností roven nejméně jedné polovině součtu podlahových ploch všech obytných místností bytu*. Z ustanovení § 13 odst. 3 neumožňuje § 54 vyhlášky o technických požadavcích na stavby udělit výjimku.
99. Posouzení zastínění předložené stavebníkem zřetelně prokazuje, že v některých kontrolních bodech domu žalobkyně (zde soud pomíjí, že samotný stavební úřad nepřímou zpochybnil,

zda byly zvoleny v souladu s požadavky technické normy) není splněn požadavek § 11 odst. 2 vyhlášky o technických požadavcích na stavby. Stavební úřad ani žalovaný přitom ale nijak nevysvětlují, proč to nevádí (lze si např. představit, že podlimitní kontrolní body nejsou v oknech obytných místností), a naopak v rozporu s obsahem posouzení zastínění vycházejí z toho, že jsou normové požadavky splněny. Prvostupňové rozhodnutí se ani neopírá o žádné rozhodnutí o povolení výjimky z technických požadavků na stavby. Pokud jde dále o posouzení proslunění, soudu se nejeví, že by se předložené posouzení zastínění vyslovovalo k tomu, které obytné místnosti domu žalobkyně jsou prosluněny a jaký je procentní podíl jejich podlahových ploch na plochách všech obytných místností domu žalobkyně. Předložený odborný podklad tak podle soudu neumožňuje ani vyhodnotit, zda jsou požadavky stanovené v § 13 odst. 3 vyhlášky o technických požadavcích na stavby splněny. I kdyby tomu tak ovšem bylo, opět chybí jakékoliv vysvětlení toho, z jaké právní úvahy vychází závěr stavebního úřadu, že posouzením deklarované nesplnění limitů proslunění nebrání povolení sporného stavebního záměru.

100. Lze ještě dodat, že sporný stavební záměr předpokládá odstranění původní stavby a výstavbu stavby nové. Nejedná se tak o situaci, kdy by byla pouze upravována původní stavba, a z hlediska závazných limitů je proto na situaci třeba nahlížet tak, jako když se do území umísťuje stavba nová. Pouze při hodnocení kvality bydlení, jež úzce souvisí s posouzením míry emisí a jejich přiměřeností místním poměrům, lze brát v úvahu, že stavba obdobných rozměrů zde nedávno již byla a že se tedy místní poměry nijak významně nezmění. K tomuto subsidiárnímu posouzení je však namísto k námitkám účastníků přistoupit až poté, co je prokázáno, že jednoznačné požadavky právních předpisů (jako např. v § 12 odst. 2 vyhlášky o technických požadavcích na stavby), resp. jimi zezávazněných technických norem byly splněny.
101. V další části žalobních bodů žalobkyně namítala, že ke dni vydání napadeného rozhodnutí vypršela **platnost závazných stanovisek a vyjádření či souhlasů vlastníků dopravní a technické infrastruktury**, případně že se týkají původní verze projektové dokumentace, která ale byla aktualizována. V této souvislosti soud konstatuje, že takovou námitku žalobkyně neuplatnila v řízení před správními orgány a přichází s ní poprvé před soudem, nelze tedy vytýkat napadenému rozhodnutí, že v tomto směru neobsahuje bližší vysvětlení. Na druhou stranu se ale ve své podstatě jedná o námitku chybějících (platných) závazných stanovisek a vyjádření, což je otázka, již se musí stavební úřad a žalovaný zabývat i bez námítky účastníků řízení. Předchozí mlčení žalobkyně v tomto směru tedy nebrání potenciální důvodnosti takového žalobního bodu.
102. Obecně platí, že závazná stanoviska podle § 149 správního řádu nemají stanovenou dobu platnosti. Nestanovuje-li zákon výslovně dobu platnosti závazného stanoviska dotčeného správního orgánu, lze s ohledem na povinnost správního orgánu hájit veřejný zájem a přijmout řešení odpovídající okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) dovodit, že nové závazné stanovisko je nutné vyžádat pouze tehdy, pakliže původní závazné stanovisko již prokazatelně neobstojí ve světle podstatné změny relevantních skutkových okolností nebo právní úpravy. Nelze však vyloučit, že dotčený orgán sám v jeho textu limituje platnost jím vydaného závazného stanoviska.
103. Výjimku z obecně neomezené platnosti závazných stanovisek pak představuje závazné stanovisko orgánu územního plánování ve smyslu § 96b stavebního zákona, jehož přezkumu se žalobkyně domáhá ve třetím žalobním bodu.

104. Podle § 96b odst. 5 stavebního zákona závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, nestanoví-li orgán územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.
105. Podle § 96b odst. 7 písm. a) stavebního zákona závazné stanovisko nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci.
106. Napadené rozhodnutí ze dne 25. 3. 2022 žalovaný vydal [ve smyslu § 71 odst. 2 písm. a) správního řádu] dne 29. 3. 2022, přičemž závazné stanovisko orgánu územního plánování Městského úřadu Černošice ze dne 4. 6. 2019 potvrdil Krajský úřad Středočeského kraje coby orgán územního plánování dne 26. 10. 2020 v předcházejícím odvolacím řízení. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 19. 2. 2015, č. j. 4 As 241/2014-30, č. 3214/2015 Sb. NSS, „[ú]kon, kterým nadřízený orgán dotčeného orgánu postupem podle § 149 odst. 4 správního řádu z roku 2004 v rámci odvolacího řízení potvrdí nebo změní závazné stanovisko dotčeného orgánu, je z hlediska obsahu i formy opět závazným stanoviskem.“ S ohledem na § 149 odst. 5 správního řádu (ve znění účinném do 31. 12. 2020) nadřízený orgán územního plánování přezkoumával závazné stanovisko podle skutkového a právního stavu, který tu byl ke dni vydání závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Současně posuzoval sporný stavební záměr v totožném rozsahu, v jakém by tak učinil prvostupňový orgán územního plánování v případě vydávání nového závazného stanoviska z důvodu marného uplynutí platnosti původního závazného stanoviska. Dokonce byl nadřízený orgán územního plánování oprávněn přezkoumávané závazné stanovisko změnit (§ 149 odst. 5 správního řádu), tedy provést zcela novou správní úvahu třeba i na základě případné změny skutkového a právního stavu v průběhu odvolacího řízení.
107. Závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování je proto závazným stanoviskem ve smyslu § 96b stavebního zákona a i pro něj podle § 96b odst. 5 stavebního zákona platí, že jeho platnost činí 2 roky ode dne vydání, nestanoví-li nadřízený orgán územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 3 roky. V pokračujícím řízení jsou proto správní orgány vázány tímto závazným stanoviskem, které je konečným podkladem pro vydání rozhodnutí o tom kterém stavebním záměru. Opačný výklad by byl v rozporu se zásadou ekonomie řízení (§ 6 správního řádu) a hierarchie správních orgánů, neboť by v takovýchto případech vedl ke zbytečné administrativní zátěži a opětovnému posuzování již opětovně posouzeného.
108. Závazným stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 26. 10. 2020 byl tedy žalovaný podle § 149 odst. 1 správního řádu vázán i při vydání napadeného rozhodnutí dne 25. 3. 2022, resp. jím byl společně se stavebním úřadem vázán po celý zbytek správního řízení. Ke dni vydání napadeného rozhodnutí proto existovalo platné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Soud přitom opět připomíná, že žalobkyně netvrdila, že by se v mezidobí do vydání napadeného územního rozhodnutí podstatným způsobem změnila územně plánovací regulace ve sporném stavebním záměrem dotčeném území.
109. Co se týče dalších „prošlých“ dokumentů zmiňovaných pod body 2 až 12 výčtu na str. 5 žaloby, je třeba připomenout, že žalobkyně je oprávněna bránit jen svá veřejná subjektivní práva, a nikoliv objektivní zákonnost. Všechny dále zmiňované dokumenty přitom nemají žádný význam pro právní sféru samotné žalobkyně, neboť její práva nebudou dotčena údajnou zastaralostí průkazu energetické náročnosti budovy nebo zastaralostí vyjádření

majetkové správy Ministerstva obrany. Totéž platí pro vyjádření mobilních operátorů či správců datové a rozvodné infrastruktury. Skutečnost, že Státní úřad inspekce práce neshledal, že by v případě sporného stavebního záměru měl vydávat vyjádření (nadto bez jakéhokoli časové limitace), se také nemůže žalobkyně dotknout.

110. Mimo rámec žalobních bodů ovšem soud považuje za vhodné upozornit na skutečnost, že s účinností od 1. 12. 2021 došlo k novelizaci zákona o požární ochraně, zejména pak jeho § 31, z jehož původního znění dovozovaly orgány státního požárního dozoru svou nepříslušnost pro vydání závazného stanoviska. V situaci, kdy z přechodných ustanovení nevyplývá, že by se posouzení příslušnosti mělo řídit dosavadními právními předpisy, a kdy námitky, odvolací i žalobní argumentace zpochybňuje správnost požárního posouzení, považuje soud za potřebné (pokud stavební úřad a žalovaný nezdůvodní nepodstatnost provedené novelizace), aby bylo u dotčeného orgánu znovu ověřeno, zda trvá jeho nepříslušnost. Původní sdělení těchto orgánů lze považovat v kontextu novelizace provedené zákonem č. 415/2021 Sb. za neaktuální a nepoužitelná. Lze též podotknout, že i kdyby snad i po novele bylo dovozeno, že za posouzení požární bezpečnosti sporného stavebního záměru nadále odpovídá jen stavební úřad, tato skutečnost nebrání orgánům státního požárního dozoru poskytnout stavebnímu úřadu na jeho žádost asistenci v podobě nezávazného vyjádření k problematice zpochybňované žalobkyní, jímž by se mohl stavební úřad případně inspirovat při vypořádání uplatněné námítky.
111. Pokud jde o vyjádření Vodohospodářské společnosti Benešov, s.r.o., ze dne 7. 2. 2019, jehož platnost je 2 roky (nikoliv 1 rok, jak tvrdí žalobkyně) a týká se kanalizační přípojky, zde lze konstatovat, že v projektové dokumentaci lze z výkresu č. C.5.01 „*situace přípojky*“ ověřit, že přípojky vodovodu a kanalizace směřují do ulice H. Jsou tedy na opačné straně sporného stavebního záměru, než na jaké se nachází nemovitosti žalobkyně. Ani zde soud neshledává, že by se toto vyjádření a jeho neplatnost ke dni vydání napadeného rozhodnutí mohly negativně dotknout právní sféry žalobkyně. Ta sice tvrdí, že nebude schopna ze svého pozemku odvádět odpadní vodu, což spojuje se změnou kóty 1. nadzemního podlaží, ale podle soudu nijak smysluplně nevysvětlila, jakým mechanismem by údajná změna sklonu přípojky sporného stavebního záměru měla ovlivnit fungování její vlastní kanalizační přípojky. Pokud by přesto měl soud danou záležitost hodnotit věcně, toto vyjádření obsahuje pouze požadavek na minimální spád kanalizační přípojky 2 %, aniž by stanovovalo maximální spádový limit. Nelze nadto očekávat, že by žalobkyně realizovala přípojku v rozporu s projektovou dokumentací, která ve výkresu C.5.02 „*podélný řez kanalizační přípojka*“ stanoví její spád na 5,17 %. Jediné, co lze v této souvislosti vytknout, je fakt, že výkresy v části C.5 projektové dokumentace jsou v neaktualizované verzi z května 2018, v níž nebyly opraveny nesprávné nadmořské výšky terénu (jak je patrné ze srovnání se zaměřením B. – Z. zeměměřická kancelář s.r.o. z roku 2012 – na hranici pozemků st. p. XA a p. č. XB se výška pohybuje od 364,1 do 364,91 m. n. m., zatímco zmíněný výkres C.5.02 předpokládá terén na kótě 363,0 m. n. m.) a patrně z ní odvozené výšky kanalizace. Lze tedy předpokládat, že v dalším řízení bude odstraněna i tato vada projektové dokumentace, byť soud nepředpokládá, že by se tím měl podstatně měnit předpokládaný sklon přípojky (spíše jde o původní omyl o nadmořské výšce terénu než o záměr stavbu „utopit“ pod úroveň terénu, z vyjádření správce kanalizace neplyne údaj o výškovém zaměření kanalizace). Pokud ano, bylo by namístě si vyžádat též aktualizované vyjádření správce kanalizace.

112. V souvislosti s posledně uvedeným tedy lze částečně přitakat i žalobní argumentaci namítající určitou **nepřesnost projektové dokumentace** sporného stavebního záměru. Většinu související argumentace však soud nepovažuje za důvodnou, jelikož má za to, že původní údaj o nadmořské výšce byl patrně způsoben prostým omylem o nadmořské výšce terénu a mohl být řešen opravou tohoto omylu ve formě nahrazení výškopisných údajů údajem správným, aniž by se musely měnit konstrukční charakteristiky sporného stavebního záměru.
113. Pokud žalobkyně tvrdí, že výkres současného stavu v území neobsahuje kóty k sousedním pozemkům a nejsou v něm uvedeny odstupy staveb, soud konstatuje, že kóty vztahující se k pozemku žalobkyně a údaj o odstupu sporného stavebního záměru od rodinného domu žalobkyně (nikoliv však od ostatních staveb) jsou vyznačeny ve výkresu v příloze č. 1 části B projektové dokumentace „*souhrnná technická zpráva*“ (vážné pochybnosti zde panují jen o profilu terénu na pozemku žalobkyně). Také ve výkresu C.3 „*situace koordinační*“ je zakreslen odstup sporného stavebního záměru od rodinného domu žalobkyně. Pokud přitom není uveden údaj o odstupové vzdálenosti od kůlny, soud konstatuje, že sousední stavby jsou na tomto výkresu zakresleny a jejich vzájemné odstupy tak není problém podle tohoto výkresu změřit v souladu s požadavky na postup při tomto měření podle § 25 odst. 8 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Klíčové ovšem je, jak již soud vysvětlil výše, že odstup sporného stavebního záměru od kůlny bez místností zkolaudovaných jako obytné nepodléhá limitu uvedenému v § 25 odst. 4 (a ani odst. 2) vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, a proto ani není nezbytné jej za tímto účelem v projektové dokumentaci specifikovat. Soud shledal, že vymezení prostoru budoucí stavby je v zásadě dostatečné a z výkresu lze polohopis sporného stavebního záměru bez dalšího přesně určit dle údajů o jednotlivých rozměrech a vzdálenostech.
114. Samostatnou část žalobní argumentace věnuje žalobkyně námitce, že sporný stavební záměr není v souladu s **územním plánem obce Z**. Pro pořádek soud poznamenává, že územní plán byl s účinností od 27. 8. 2022 změněn změnou č. 2, nicméně žalovaný vydal napadené rozhodnutí již dne 25. 3. 2022, a proto soud vycházel z územního plánu obce Z. ve znění jeho změny č. 1 účinné od 2. 5. 2020 (jež ovšem na regulativy platné pro stavební pozemek neměla žádný vliv).
115. K posouzení této otázky Městský úřad Černošice jakožto orgán územního plánování vydal dne 4. 6. 2019 kladné závazné stanovisko. Při jeho vydání vycházel z původního znění projektové dokumentace a dospěl k závěru, že využití i prostorové uspořádání sporného stavebního záměru odpovídají podmínkám využití plochy občanského vybavení (pozemek st. p. XA, na kterém je hlavní část sporného stavebního záměru) i plochy smíšené obytné – venkovské (pozemek p. č. XB, na kterém je související technická infrastruktura sporného stavebního záměru) a plochy veřejných prostranství (pozemek p. č. XC, na kterém se nachází chodník a dvě parkovací stání). Ověřil, že hlavní stavba má nejvýše 2 podlaží a podkroví a že parkování je zajištěno na stavebním pozemku. Chodník a parkoviště jsou na ploše veřejného prostranství. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona sporný stavební záměr respektuje urbanistické hodnoty území a jeho umístění (na hranici stavebního pozemku) respektuje charakter zástavby H. ulice.
116. V potvrzujícím závazném stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 26. 10. 2020 je zdůrazněno, že sporný stavební záměr je sociálním bydlením s kapacitou čtyř ubytovacích jednotek o zastavěné ploše 151 m², realizovány budou zpevněné plochy,

parkovací stání a inženýrské sítě, sedlová střecha bude bez přesahů. Sociální bydlení je ve smyslu územního plánu sociální službou a podmínka max. 2 podlaží je splněna.

117. Pozdější přípis Ministerstva pro místní rozvoje ze dne 10. 12. 2021, že neshledalo důvody pro zahájení přezkumného řízení ve smyslu § 149 odst. 6 správního řádu ve vztahu k závazným stanoviskům orgánů územního plánování I. a II. stupně, není závazným stanoviskem, a proto se nejedná v pravém slova smyslu o soudně přezkoumatelný podkladový správní akt. Z obsáhlých citací v napadeném rozhodnutí je však patrné, že toto rozhodnutí přebírá i v něm uplatněnou argumentaci za svou.
118. Soud přitom shledal, že ani pozdější úpravy projektové dokumentace nemají za následek neaktuálnost předmětných závazných stanovisek, protože došlo toliko k dílčím úpravám, a nikoliv k podstatnému přepracování celého stavebního záměru, jakým byla např. změna prostorového řešení, jiný počet podlaží, jiný účel užívání projektované budovy apod.
119. Podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3 stavebního zákona se v tomto zákoně rozumí veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.
120. Podle § 6 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
121. Z hlavního výkresu územního plánu se podává, že stavební pozemek je „*plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura*“, přičemž podle textové části územního plánu jsou možným hlavním využitím této plochy mimo jiné pozemky staveb a stavby pro sociální služby. Coby hlavní využití a přípustné využití nejsou uvedeny bytové nebo rodinné domy, přičemž nepřipustným využitím jsou veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
122. Sporný stavební záměr je bezpochyby bytovým domem ve smyslu § 2 písm. a) bodu 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, to však nevylučuje, že může být i občanským vybavením, pokud bude v souladu se zákonem užíván jako stavba pro sociální služby. Pojem sociálních služeb stavební předpisy nijak nedefinují, nicméně lze analogicky vycházet z § 3 písm. a) zákona o sociálních službách: „*Pro účely tohoto zákona se rozumí sociální službou činnost nebo soubor činností podle tohoto zákona zajišťujících pomoc a podporu osobám za účelem sociálního začlenění nebo prevence sociálního vyloučení.*“ Ustanovení § 34 zákona o sociálních službách (zařízení sociálních služeb) neobsahuje ve svém výčtu sociální bydlení, nicméně pamatuje na obdobné instituce, jako jsou azylové domy a chráněné bydlení či domovy pro osoby se zdravotním postižením nebo pro seniory. Sociální bydlení totiž doposud není výslovně legislativně upraveno, obcím ovšem nic nebrání v tom, aby je poskytovaly v mezích pravidel nakládání s obecním majetkem stanovených § 38 až § 45 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), která kupříkladu umožňují pronájem obecních bytů za nižší nájem, pakliže nájemce řádně doloží svou tíživou sociální situací.

123. Soud proto dospěl k závěru, že sporný stavební záměr je plně v souladu s územním plánem obce Zvole, protože se jedná o sociální bydlení, které je obec Z. jakožto stavebník oprávněna v mezích své samostatné působnosti provozovat. Z pojmu sociální služby potom nelze nijak dovodit, že by bydlení musely doprovázet i jiné služby, jak bez bližšího vysvětlení tvrdí žalobkyně. Azylové domy také nemusí být vybaveny zdravotní službou. Soud proto shledal nadbytečným porovnávání norem ČSN pro občanskou vybavenost a obytné budovy. Tento žalobní bod je tedy nedůvodný.
124. Žalobkyně dále brojí proti stavbě **oplocení** o výšce 1,8 m. Soud z projektové dokumentace ověřil, že oplocení je zmiňováno pouze na str. 6 „*souhrnné technické zprávy*“, avšak není zachyceno na žádném z výkresů. Plánované oplocení je popsáno takto: „*pozemek č. X není v současné době oplocen, vyjma západní a jižní hranice parcely, kde bude nově předmětný pozemek oddělen jednoduchým drátovým, poplastovaným pletivem na ocelových sloupcích. Výška navrhovaného plotu bude max. 1800 mm.*“ V I. výroku prvostupňového rozhodnutí ovšem není výstavba plotu zmíněna; dle něj sporný stavební záměr obsahuje bytový dům pro sociální bydlení, tepelné čerpadlo, vodovodní a elektro přípojku, dešťovou kanalizaci a zpevněné plochy. Ve výkresu projektové dokumentace č. C.2 „*situace celková*“ taktéž není vyznačeno oplocení.
125. Podle § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše.
126. Podle § 103 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavební záměry uvedené v § 79 odst. 2.
127. Vzhledem k tomu, že se v daném případě hovoří o oplocení o výšce 1,8 m, jež na západní ani jižní straně nebude stavební pozemek oddělovat od pozemní komunikace, soud dospívá k závěru, že v projektové dokumentaci stručně zmiňované oplocení nevyžadovalo povolení od stavebního úřadu, a proto o něm ani nebylo rozhodováno. Ostatně není nijak zaneseno ve výkresech projektové dokumentace. Tato žalobní argumentace tak směřuje mimo předmět řízení, v němž bylo vydáno napadené rozhodnutí. Lze jen předpokládat, že k plánovanému oplocení dojde v budoucnu samostatně bez potřeby vydání zvláštního správního aktu ze strany stavebního úřadu. Případná údržba stávající opěrné zdi, na níž by na západní hranici stavebního pozemku mohlo být oplocení umístěno, také není předmětem řízení, přičemž v souladu s § 79 odst. 5 a § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona lze předpokládat, že také nebude vyžadovat povolení od stavebního úřadu, pokud se bude jednat o udržovací práce, které nebudou mít vliv na stabilitu stávající stavby či posléze sporného stavebního záměru, resp. pokud budou realizovány v době, kdy se na stavebním pozemku žádná stavba nebude nacházet.
128. Žalobkyně konečně rovněž namítala, že v projektové dokumentaci nejsou řešeny **zpevněné plochy**, které navazují na pozemky žalobkyně. Rozvržením ploch se v projektové dokumentaci zabývá výkres č. C.3 „*situace koordinační*“ a v něm je také vyznačeno, kde bude na stavebním pozemku tvořit okolí sporného stavebního záměru travnatý porost (směrem k ulici H., jako je tomu doposud) a kde chodník z betonových dlaždic (směrem k ulici K. a částečně i k pozemku žalobkyně). Obdobně viz též výkres č. C.2 „*situace celková*“. Podle I. výroku prvostupňového rozhodnutí tato zpevněná plocha představuje součást povolovaného sporného stavebního záměru. Zpevněné plochy tedy projektovou

dokumentací řešeny jsou – námitka je tudíž nedůvodná. Soudu nadto v souvislosti s touto dílčí výtkou žalobkyně ani není jasné, jak by se měl chodník negativně dotýkat její právní sféry či omezit přístup k jejímu pozemku.

Závěr a náklady řízení

129. I když část uplatněných žalobních bodů není důvodná, jiné žalobní body odhalily, že napadené rozhodnutí je zčásti nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a zčásti navíc vychází z nedostatečně zjištěného skutkového stavu (resp. o pravdivosti skutkových východisek napadeného rozhodnutí panují závažné pochybnosti). Soud proto napadené rozhodnutí zrušil i bez nařízení jednání postupem podle § 76 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. (k přípustnosti tohoto postupu srov. rozsudky NSS ze dne 12. 2. 2015, č. j. 9 As 152/2014-43, odst. 26–30, ze dne 8. 11. 2022, č. j. 7 As 300/2020-26, odst. 11–14, a ze dne 25. 2. 2021, č. j. 9 Afs 177/2020-48, odst. 37). Vzhledem k tomu, že totožné vady se týkají i rozhodnutí prvostupňového, přistoupil soud zároveň podle § 78 odst. 3 s. ř. s. i k jeho zrušení, neboť je zjevné, že bez doplnění dokazování ohledáním aktuálního stavu pozemku žalobkyně (a případně zaměřením jeho výškové úrovně na hranici se stavebním pozemkem) není možné ve věci rozhodnout. V návaznosti na to bude zapotřebí též opravit příslušnou část projektové dokumentace (a to i u výškopisu v části věnované přípojkám). S ohledem na výsledky skutkových zjištění pak bude možné posoudit dodržení odstupové vzdálenosti od domu žalobkyně (tzv. sklopné výšky). Stavební úřad si též bude muset vyjasnit, zda posouzení zastínění předložené stavebníkem odpovídá na otázky rozhodné podle právní úpravy požadavků na proslunění a osvětlení domu žalobkyně, zda vychází ze správně stanovených kontrolních bodů (v závislosti na závěr o nadmořské výšce domu žalobkyně) a zda není překážkou schválení sporného stavebního záměru konstatování nesplnění normových požadavků u některých kontrolních bodů domu žalobkyně. Konečně by také měly být zodpovězeny námitky žalobkyně poukazující na neexistenci certifikovaného stavebního výrobku, jehož instalaci je podmíněno nepřesážením nebezpečného požárního prostoru na pozemek žalobkyně, a to i za případné asistence orgánů státního požárního dozoru. Žalovaný se též pro příště vyvaruje písarské chyby spočívající v uvedení nesprávné osoby stavebníka ve výroku napadeného rozhodnutí (stavebníkem byla obec Zvole, a nikoliv obec Jesenice).
130. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobkyni, která byla ve věci plně úspěšná, náleží náhrada nákladů řízení v plné výši. Náhrada je tvořena v dané věci zaplaceným soudním poplatkem v částce 3 000 Kč a dále náhradou nákladů zastoupení, které jsou tvořeny odměnou advokáta za tři úkony právní služby po 3 100 Kč (příprava a převzetí zastoupení a sepsí žaloby a repliky) podle ustanovení § 7 bodu 5, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“), k čemuž je dále třeba přičíst třikrát režijní paušál po 300 Kč jako náhradu hotových výdajů zástupce podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Náklady právního zastoupení jsou dále navýšeny o náhradu za daň z přidané hodnoty v sazbě 21 %, tj. ve výši 2 142 Kč. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 15 342 Kč je žalovaný povinen uhradit podle § 149 odst. 1 o. s. ř. užitého na základě § 64 s. ř. s. k rukám zástupce žalobkyně, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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

Praha 15. listopadu 2023

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