



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Lukáše Pišvejce a soudců JUDr. Veroniky Burianové a Mgr. Aleše Smetanky ve věci

žalobkyně:

Š. H.

bytem X

zastoupena Mgr. Petrem Žižkou, LL.M., advokátem
sídlem Sedláčkova 209/16, 301 00 Plzeň

proti

žalovanému:

Krajský úřad Plzeňského kraje

sídlem Škroupova 1760/18, 306 13 Plzeň

za účasti osob

zúčastněných na

řízení:

1) CETIN a.s., IČO 04084063

sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9

2) RAZKA develop s.r.o., IČO 05016878

sídlem náměstí Republiky 86, 347 01 Tachov

zastoupena Mgr. Lukášem Zscherpem, advokátem

sídlem Lochotínská 18, 301 00 Plzeň

3) ČEZNET s.r.o., IČO 26378191

sídlem Vilémovská 1602, 347 01 Tachov

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 6. 2023, č. j. PK-RR/2423/23

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

takto:

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

Odůvodnění:

I.

Vymezení věci

1. Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „*stavební úřad*“), vydal dne 5. 1. 2023 k žádosti Ing. J. R. a osoby zúčastněné na řízení 2) společné povolení č. j. 63/2023-OVÚP/TC (dále jen „*prvoinstanční rozhodnutí*“), kterým podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“) schválil stavební záměr na stavbu „Bytové domy na p.p. č. Xa, k. ú. X – X ul.“ na pozemcích parc. č. Xb, Xc, Xd, Xe, Xf, Xg a Xh v k. ú. X (dále jen „*záměr*“).
2. Žalovaný rozhodnutím ze dne 19. 6. 2023, č. j. PK-RR/2423/23 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), zamítl odvolání žalobkyně proti prvoinstančnímu rozhodnutí a prvoinstanční rozhodnutí potvrdil.
3. Žalobkyně vlastní pozemky parc. č. Xi a parc. č. Xj v k. ú. X (dále jen „*pozemky žalobkyně*“), které přímo nesousedí s pozemky, na nichž má být záměr realizován.
4. Městský úřad Tachov vydal k záměru dne 22. 9. 2022, č. j. 264/2022-VED/TC, koordinované stanovisko z hlediska dotčení veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů. Jeho odbor výstavby a územního plánování v něm posoudil záměr z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací („*první závazné stanovisko*“) tak, že záměr je v území přípustný a je v souladu s územním plánem města Tachov (viz str. 4 napadeného rozhodnutí).
5. Stavební úřad oznámil účastníkům zahájení společného řízení, ve kterém upustil od konání ústního jednání spojeného s ohledáním na místě. Účastníci řízení mohli uplatnit námitky proti záměru ve lhůtě 15 dnů od doručení tohoto oznámení. Účastníci byli poučeni o tzv. koncentrační zásadě a způsobu uplatňování námitek. Ve stanovené lhůtě nikdo z účastníků společného řízení námitky proti záměru neuplatnil (viz str. 5 napadeného rozhodnutí).
6. Vzhledem k tomu, že žalobkyně v odvolání brojila mj. proti prvnímu závaznému stanovisku úřadu územního plánování, postoupil žalovaný podle § 149 odst. 7 správního řádu závazné stanovisko nadřízenému správnímu orgánu k jeho potvrzení nebo změně (viz odvolání žalobkyně ve správním spisu a str. 7 a 8 napadeného rozhodnutí). Dne 3. 5. 2023 vydal Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále jen „*nadřízený orgán*“), pod č. j. PK-RR/1807/23, závazné stanovisko („*přezkumné závazné stanovisko*“), kterým podle § 149 odst. 7 správního řádu potvrdil první závazné stanovisko. Nadřízený orgán posoudil soulad záměru s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje a územním plánem města Tachov a neshledal rozpor s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Nadřízený orgán z územního plánu zjistil, že záměr se nachází v zastavitelné ploše pro bydlení hromadné (T/Z - B12 – Obytná zóna X), hlavní využití: bydlení v bytových domech, přípustné využití: bydlení v polyfunkčních bytových domech nebo v nízkopodlažních bytových domech, dále stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

garáží a parkoviště pro obsluhu území, obytná zeleň, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství se zelení nebo dětská hřiště, podmínky prostorového uspořádání: koeficient míry využití pozemků max. 50 %, podlažnost pro nízkopodlažní výstavbu je max. 6 NP, pro vysokopodlažní výstavbu max. 8 NP, dostavba a stavební úpravy stávající zástavby musí respektovat objemem a řešením měřítko a charakter okolní zástavby. Stávající bytové domy mohou mít až 14 NP. Pro rozhodování v území byla v územním plánu stanovena podmínka zpracování tzv. územní studie. Územní studie (*Územní studie obytné zóny . - sever, T.*) byla vzata na vědomí radou města Tachov dne 6. 4. 2022 a následně byla vložena do evidence územně plánovací činnosti jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území (viz str. 10 až 12 napadeného rozhodnutí). Nadřízený orgán konstatoval, že byly splněny parametry pro maximální koeficient zastavění a minimální podíl zeleně a bude dodržen regulativ na maximálně 6 NP. Ve srovnání s územní studií bude snížen celkový počet bytových domů i bytových jednotek. Záměr se nachází v zastavitelné ploše, využívá hospodářský i společenský potenciál pro rozvoj dané lokality stanovený územním plánem, nenaruší jiné veřejné zájmy v území a dodržuje regulativy stanovené územním plánem (viz str. 12 napadeného rozhodnutí). Podle územního plánu jde o území vhodné pro zástavbu bytovými domy, přičemž regulativ územního plánu rozlišuje i stávající lokality v centru města s mnohem vyšší zástavbou (8 NP, resp. 14 NP). Pokud by byla lokalita cenná a nová výstavba o max. 6 NP by jakkoliv narušila krajinný horizont jižním směrem od města Tachova, byl by jistě zvolen vhodnější typ regulace nové zástavby, např. závaznější, než je stanoven v územní studii P. - sever. Ačkoliv je okolní zástavba nižší (2 NP + jedno technické podlaží se sedlovou střechou), parametry navrhovaného záměru na ni navazují a celkový horizont jižně od města Tachova i vzhledem k zalesnění navazujících pozemků nebude překročen. Koncepce územního plánu města Tachov je jasná a v souladu s plánovaným záměrem. Žalovaný zdůraznil, že je vázán obsahem přezkumného závazného stanoviska (viz str. 12 a 13 napadeného rozhodnutí).

II.

Žaloba

7. Žalobkyně žádala, aby soud napadené i prvoinstanční rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.
8. Žalobkyně svou žalobu odůvodnila pěti žalobními body.
9. V prvním žalobním bodě žalobkyně uvedla, že záměr zasahuje do vlastnických práv žalobkyně, kdy záměr není v souladu s územním plánem, neboť jeho výška není přiměřená okolní zástavbě - svým objemem a architektonickým řešením nerespektuje měřítko a charakter okolní zástavby. Přilehlá zástavba je totiž tvořena rodinnými domy se dvěma nadzemními patry a záměr se navíc částečně nachází ve svahu. Žalovaný nevypořádal námitku, že záměr je plánován na parcelách, které se částečně nachází ve svahu, což ještě podtrhne a zvýší výškovou dysbalanci oproti již existující zástavbě.
10. V druhém žalobním bodě žalobkyně namítla negativní dopad záměru na pohodu bydlení vlivem neúměrného zastínění sousedních pozemků s ohledem na výšku záměru a směr svahu podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „*vyhláška č. 268*“) a čl. 4.3.5. technické normy ČSN 73 4301 Obytné budovy (dále jen „*Norma*“). Venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel mají totiž mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března. Vliv záměru na proslunění sousedních pozemků nebyl zjištěn, protože k tomu nebyl pořízen

znalecký posudek. Přitom je zřejmé, že minimálně v rámci pozemku žalobkyně minimální podmínky oslunění nebudou splněny.

11. Ve třetím žalobním bodě žalobkyně poukazovala na možnou podjatost správního orgánu, jelikož v čl. I odst. 4 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 17. 9. 2020 mezi budoucím prodávajícím Městem Tachov a osobou zúčastněnou na řízení 2) (dále jen „*stavebník*“), jakožto budoucím kupujícím (dále jen „*budoucí smlouva*“) se Město Tachov zavázalo *podporovat projekt výstavby bytových domů a technické infrastruktury a poskytovat stavebníkovi včasnou součinnost*. Správní orgán tak porušil zákaz zneužití pravomoci a zneužití uvážení dle § 2 správního řádu, neboť si výkladem právních předpisů rozšiřoval své kompetence a jednal a rozhodoval ve věcech, které mu podle zákona nepřísluší - správní orgán se zaručoval, že bude podporovat projekt výstavby bytových domů a technické infrastruktury a tím manipuloval s jeho cenou. Ujednání ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě je dále v rozporu se zásadou ochrany veřejného zájmu podle § 2 odst. 4 správního řádu, neboť správní orgán nepostupoval v souladu se zákony a právními předpisy, pravomoc neuplatňoval jen ke svěřeným účelům a ve svěřeném rozsahu, tedy k všeobecnému dobru a společenskému blahobytu a nikoliv k zájmu soukromému nebo zájmu jen určité skupiny. Žalobkyně odmítla názor žalovaného, že námitku podjatosti správního orgánu neměla uplatit až v odvolání, protože podle Metodické pomůcky Ministerstva vnitra k § 14 správního řádu - Systémová podjatost nelze pevně stanovit dobu, po jejímž uplynutí je námitka podjatosti automaticky považována za opožděnou a záleží na okolnostech konkrétního případu. O námitce podjatosti měl tedy žalovaný rozhodnout.
12. Čtvrtý žalobní bod spočíval v námitce, že budoucí smlouvě předcházela Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 9. 1. 2020 mezi budoucím prodávajícím Městem Tachov a Ing. J. R., aniž v pozdější smlouvě správní orgán uvedl, jak naložil s předchozí budoucí smlouvou, ač se jedná o totožný pozemek parc. č. Xk v k. ú. X. Jedná se tak o účelové jednání, které mělo zmást účastníky budoucího řízení, a žalovaný se tím dostatečně nezabýval.
13. Zapáté žalobkyně namítla, že není znám vlastník pozemků parc. č. Xl a Xm, jelikož jejich původní vlastníci zemřeli a dosud neproběhlo dědické řízení. Žalovaný v tomto směru nedostatečně vypořádal námitku žalobkyně, neboť pouze konstatoval, že to nenarušuje vlastnické právo žalobkyně. Žalobkyně má však za to, že bylo dotčeno vlastnické právo dědiců.

III.

Vyjádření žalovaného k žalobě

14. Žalovaný zdůraznil, že žalobkyně v průběhu prvoinstančního řízení neuplatnila žádné námitky k ochraně svých práv, a dodal, že žalobní body vypořádal v napadeném rozhodnutí jako odvolací námitky. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

IV.

Replika

15. Žalobkyně podala následující vyjádření k vyjádřením žalovaného a stavebníka k její žalobě, kdy v následující rekapitulaci soud pomíjí doslovně zopakované námitky obsažené v žalobě.
16. Prvoinstanční rozhodnutí bylo podle žalobkyně vydáno v rozporu s § 68 správního řádu a nepřezkoumatelné, protože se stavební úřad řádně nevypořádal se všemi uplatněnými námitkami, respektive nebylo zřejmé, jakými úvahami se řídil a z jakých skutečností při svém rozhodnutí vycházel. Obdobného postupu se dopustil podle žalobkyně i žalovaný, kdy v některých případech uvedl pouze odkaz na závazné stanovisko a své úvahy nikterak

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

nezdůvodnil. Žalovaný tuto námitku žalobkyně označil za vágní, ale žalobkyně je přesvědčena, že i takovéto úvahy správního orgánu by měly být řádně popsány v odůvodnění rozhodnutí, zvláště pokud správní orgán vychází ze svého vlastního závazného stanoviska.

17. K § 82 odst. 4 správního řádu žalobkyně s odkazem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, č. j. 30 A 15/2019-107, uvedla, v případě, jestliže účastník řízení nemohl své námitky vznést dříve z objektivních důvodů nebo jestliže se jeho námitky týkají veřejného zájmu, jehož ochranu je správní orgán povinen zajistit z úřední povinnosti, koncentrace řízení dle § 82 odst. 4 správního řádu se neuplatní.
18. K prvnímu žalobnímu bodu žalobkyně uvedla následující. Stavebníkem odkazovaný odstup záměru od bytových domů 26,5 m a odkazovaná výška záměru 16,38 m je podle žalobkyně irelevantní, neboť záměr by měl být porovnáván s výškou a objemem dosavadní zástavby. Jak první, tak přezkumné závazné stanovisko vycházejí z územní studie, a žalovaný se sice podle odůvodnění napadeného rozhodnutí řídil přezkumným závazným stanoviskem, nicméně neodůvodnil, jak dospěl k závěru, že přezkumné závazné stanovisko splňuje všechny požadované požadavky. Územní studii zpracovával Ing. A. K. S. ve spolupráci s Ing. J. R., s nímž město Tachov uzavřelo dne 9. 1. 2020 Smlouvu o budoucí kupní smlouvě vztahující se k pozemku parc. č. Xk v k. ú. X, a který následně zpracovával i projektovou dokumentaci, včetně výkladové a grafické části, přiloženou k žádosti o společné povolení záměru. Obdobnou (budoucí) smlouvu město Tachov uzavřelo i se stavebníkem dne 17. 9. 2020. Dne 5. 1. 2023 pak bylo vydáno prvoinstanční rozhodnutí a dne 7. 1. 2023 byla vydána změna č. 4 územního plánu města Tachov týkající se pozemků pro umístění záměru v zastavitelné ploše pro bydlení hromadné s označením „T/Z-B12 - Obytná zóna X“, kdy jsou opět měněny regulativy územního plánu stanovující hlavní využití pro bydlení v bytových domech. Propojení mezi jednotlivými subjekty se žalobkyni jeví jako dostatečně zřejmé, a to včetně aktualizací a změn vztahujících se k územnímu plánu města Tachov.
19. K druhému žalobnímu bodu žalobkyně uvedla, že ve vyhlášce č. 268 a Normě jsou zakotveny požadavky na oslunění, pro které bylo žalobkyní pouze navrženo provedení znaleckého posudku na oslunění k posouzení vlivu záměru na proslunění sousedních pozemků a případně potvrzení či vyvrácení nadměrného zastínění sousedních pozemků. Znalecký posudek na oslunění a dokument *Posouzení proslunění stávajících objektů z května 2022* v projektové dokumentaci nelze pojmout rovnocenně. Podle žalobkyně jsou tyto normy obecně dodržovány a v případě, kdy stavebník odkazuje na znění územní studie, kde se zpracovatelé zavazují ke splnění platných předpisů a technických norem, by tyto požadavky měly být předně dodrženy.
20. K třetímu žalobnímu bodu žalobkyně poukázala na časovou linii postupu Městského úřadu Tachov a osob zúčastněných na řízení tak, jak ji popsala ve vztahu k prvnímu žalobnímu bodu v replice. Žalovaný se s námitkou podjatosti vypořádal nedostatečně, když námitku označil za opožděnou a blíže ji nikterak nezkoumal. Žalobkyně poukázala na to, že oznámení o zahájení společného řízení mělo být vyvěšeno, a tedy doručeno vedlejším účastníkům veřejnou vyhláškou se zachováním patnáctidenní lhůty pro podání námitek proti záměru. Žádost o vydání společného povolení byla podána 12. 10. 2022, přičemž oznámení stavebního úřadu o zahájení společného řízení ze dne 1. 12. 2022, č. j. 4285/2022-OVÚP/TC, mělo být zveřejněno na úřední desce od 2. 12. 2022 do 18. 12. 2022, tedy až dva měsíce po podání žádosti. O věci pak bylo rozhodnuto již dne 5. 1. 2023. Je třeba se pozastavit na skutečnosti, že o tomto záměru se nikdo z dotčených vedlejších účastníků z veřejné vyhlášky nedozvěděl, nýbrž se dozvěděli až o samotném rozhodnutí, proti kterému

podali včasné odvolání. Žalovaný všechna podaná odvolání zamítl s výše uvedeným odůvodněním. Jelikož nebylo objektivně možné podání námitek v rámci původního správního řízení, žalobkyně tak učinila podle § 82 odst. 4 správního řádu současně s odvoláním bez zbytečného odkladu. K tomu, že město Tachov neučinilo žádný návrh, podání, či námitku, kterým by podpořilo předmětnou žádost, žalobkyně uvedla, že obecně součinnost nemusí spočívat jen v aktivním jednání subjektu v rámci daného řízení, nýbrž i např. v rámci souvisejících jednání, či v usnadnění splnění podmínek či poskytnutí informací, čímž může být již zmíněný zrychlený proces změn v územním plánu v dané lokalitě.

21. K čtvrtému žalobnímu bodu žalobkyně uvedla, že žalovaný se nijak nezabýval otázkou, jak naložilo město Tachov s dřívější budoucí smlouvou. V budoucí smlouvě ze dne 7. 9. 2020 je stanoven závazek města Tachov uzavřít se stavebníkem kupní smlouvu ohledně pozemku parc. č. Xh v k. ú. X, když tehdy ještě nebylo rozhodnuto o záměru, neboť žádost byla podána až dne 12. 10. 2022.

V.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení 2) k žalobě a k replice

22. Stavebník ve vyjádření k žalobě poukázal na to, že pozemky žalobkyně nesousedí s pozemkem parc. č. Xh v k. ú. X, kde bude záměr realizován, čímž je případný zásah do vlastnických práv žalobkyně výrazně zeslaben.
23. K prvnímu žalobnímu bodu stavebník ve vyjádření k žalobě odkázal na souhlasná závazná stanoviska orgánů územního plánování a schématické řezy v projektové dokumentaci, z nichž je zřejmé, že i z hlediska stávajícího bytového domu na pozemku parc. č. st. Xn v k. ú. X (dále jen „sousední bytový dům“), který je umístěn nejbližší pozemku žalobkyně, objem plánované výstavby ve svahu nenaruší stávající ráz zástavby, kdy navíc došlo k navýšení odstupu nových bytových domů od stávající výstavby na 26,5 m z 20 m (výška plánovaného bytového domu k sousednímu bytovému domu činí 16,38 m a odstup je 26,5 m). Přezkum stanovisek a souladu záměru s územním plánem Města Tachov nezaujatým správním orgánem byl již proveden nadřízeným orgánem. Žalobní bod je navíc podle stavebníka vágní a není zjevné, jakým způsobem je konkrétně dotčena žalobkyně výškou plánované stavby na svých vlastnických právech ke svým pozemkům.
24. Ve vyjádření k replice žalobkyně (podání ze dne 19. 2. 2024) stavebník dodal, že absence žalobních tvrzení o způsobu a intenzitě dotčení vlastnických práv žalobkyně nemůže být zhojena důkazními návrhy žalobkyně.
25. V druhém žalobním bodu žalobkyně neuvedla, z jakého konkrétního právního předpisu vyplývá, že by součástí rozhodnutí o vydání společného územního a stavebního povolení měl být i znalecký posudek na oslunění. K závaznosti Normy a čl. 4.3.5. stavebník uvedl, že české technické normy nemají obecně závazný charakter. Stavebník dále odkázal na bod 3.2 územní studie (*„Vzájemné rozestupy fasád sousedících objektů jsou takové, aby bylo zajištěno oslunění obytných a pobytových místností v objektech a dále aby byly splněny veškeré platné předpisy a technické normy.“*). Žalobkyně v procesu projednávání územní studie proti ní nijak nebrojila, ač studie řešila oslunění, respektive zastínění. Součástí projektové dokumentace je *Posouzení proslunění stávajících objektů z května 2022*, které se týká stávajících objektů na pozemcích parc. č. st. Xo, Xp, Xn v k. ú. X, se závěrem, že hodnoty proslunění jsou v souladu s Normou. Jelikož se pozemky žalobkyně nacházejí až za sousedním bytovým domem, je zastínění pozemků žalobkyně v rozporu s Normou vyloučeno. Z dokumentace

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

je zjevné, že s ohledem na vzdálenost plánované výstavby od pozemků žalobkyně a výšku plánovaných budov nemůže dojít k dotčení pozemků žalobkyně stínem.

26. Ve vyjádření k replice stavebník dodal, že žalobkyně neuvedla věcné námitky vůči *Posouzení proslunění stávajících objektů z května 2022*, a pokud nebyla zpochybněna věcná správnost tohoto dokumentu, není důvod zpracovávat znalecký posudek. Pro rozhodnutí soudu je významný jen dopad záměru do vlastnických práv žalobkyně, nikoliv třetích osob. Územní studie podle § 30 stavebního zákona předcházela pořízení změny územního plánu a z repliky žalobkyně není zřejmé, v čem je územní studie podle ní věcně nesprávná a zda, resp. jak žalobkyně brojila připomínkami či námitkami proti územní studii a změnám územního plánu v procesu jejich pořizování. Stavebník zdůraznil, že žalobkyně v řízení před stavebním úřadem nepožadovala zpracování znaleckého posudku a žádná povinnost pořídit takový posudek stavební úřad nestíhala.
27. Stavebník k třetímu žalobnímu bodu uvedl, že budoucí smlouva byla zveřejněna dne 17. 9. 2020, tudíž žalobkyně námitku podjatosti nevznesla bezodkladně. Město Tachov jakožto účastník řízení neprovedl žádný úkon, kterým by podpořil záměr, a ani žalobkyně nic takového netvrdí a neprokazuje. Žalobkyně zjevně nerozlišuje mezi přenesenou působností státní správy, kterou vykonává stavební úřad, a od samostatné působnosti města Tachov, kterou vykonává zastupitelstvo či rada města Tachov. Žalobkyně budoucí smlouvu nenavrhuje k důkazu, a proto nelze ani posoudit, zda jí citovaná smlouva skutečně obsahuje takové ujednání. V souladu s § 82 odst. 4 správního řádu nelze k dané námitce přihlížet. Stavebnímu úřadu z budoucí smlouvy neplynou žádné závazky. Stavebník zdůraznil, že je dán veřejný zájem na zajištění dostupného bydlení pro mladé rodiny za účelem stabilizace demografické situace a rozšíření zeleně v okolí stavebního záměru ve formě nové výstavby.
28. Ve čtvrtém žalobním bodě žalobkyně nespecifikovala dotčení svého vlastnického práva a citované smlouvy nenavrhl k důkazu, a proto nelze ani posoudit, zda jí citované smlouvy skutečně obsahují taková ujednání. Stavebník odkázal na § 82 odst. 4 správního řádu. Sama žalobkyně tvrdí, že účastníkem smluv bylo město Tachov, a přesto dále uvádí, že *správní orgán* v pozdější smlouvě neuvedl, jak naložil se smlouvou dřívější, ačkoli město Tachov není správním orgánem. Ani město Tachov ani žadatelé o povolení nejsou vlastníci pozemku parc. č. Xk v k. ú. X a žalobní bod odprodeje pozemku se tak vůbec nevztahuje k předmětné věci.
29. Ve vyjádření k replice dodal stavebník, že žalobkyně předmětné smlouvy nepředložila k důkazu a není zřejmé, k prokázání čeho mají dané důkazní návrhy směřovat. Text kupní smlouvy, která bývá součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní, vysvětluje, proč mohla být osoba zúčastněná na řízení 2) v dané smlouvě označena jako stavebník bytových domů.
30. K pátému žalobnímu bodu stavebník uvedl, že žalobkyně nespecifikuje pozemky ve smyslu katastrálního zákona, nedokládá, že by skutečně někteří účastníci zemřeli, ani neoznačuje případné dědice. I pokud by bylo prokázáno, že někteří účastníci řízení zemřeli, pak s ohledem na skutečnost, že oznámení o zahájení předmětného řízení i rozhodnutí bylo oznamováno formou veřejné vyhlášky, tato forma splňuje podmínky dle § 25 odst. 1 správního řádu.
31. Ve vyjádření k replice doplnil stavebník, že by neukončená dědická řízení v případě správních řízení s mnoha účastníky znemožňovala správnímu orgánu rozhodnout o žádosti.
32. Stavebník ve vyjádření k replice žalobkyně dodal, že žalobkyní odkazovaný rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, č. j. 30 A 15/2019-107, se týkal případu, kdy účastník podal ve stavebním řízení námitky v zákonné lhůtě a v odvolacím řízení uplatnil nové námitky (stavebník odkázal na jeho body 11 a 17). Stavebník zdůraznil, že žalobkyně však v řízení před stavebním úřadem nepodala námitky včetně námitky podjatosti, ani

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

neuvedla, proč nemohla námitky vznést v zákonné lhůtě. Dále stavebník poukázal na to, že námitky žalobkyně nebyly opřeny o žádné důkazy a neobsahovaly ani žádná relevantní skutková tvrzení, a žalovaný přesto zajistil potvrzující závazná stanoviska nadřízených dotčených orgánů.

33. Stavebník s odkazem na odůvodnění napadeného rozhodnutí a koncentraci řízení navrhl, aby soud žalobu zamítl.

VI.

Vyjádření účastníků a osoby zúčastněné na řízení 2) při jednání

34. Při jednání účastníci i osoba zúčastněná na řízení 2) setrvali na svých dosavadních procesních stanoviscích.

VII.

Posouzení věci soudem

35. V souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s. vycházel soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Přezkumná činnost soudu dále respektovala dispoziční zásadu vyjádřenou v § 71 odst. 1 písm. c), písm. d), odst. 2 in fine a v § 75 odst. 2 větě první s. ř. s. Z této zásady vyplývá, že soud přezkoumává zákonnost rozhodnutí správního orgánu pouze v rozsahu, který žalobce uplatnil v žalobě nebo během dvouměsíční lhůty po oznámení napadeného rozhodnutí ve smyslu § 72 odst. 1 s. ř. s. Povinností žalobce je proto tvrdit, z jakých skutkových či právních důvodů je napadené rozhodnutí správního orgánu nezákonné. Nad rámec žalobních bodů musí soud přihlídnout toliko k vadám napadeného rozhodnutí, k nimž je nutno přihlížet bez návrhu, nebo které vyvolávají nicotnost napadeného rozhodnutí podle § 76 odst. 2 s. ř. s. - takové nedostatky však v projednávané věci nebyly zjištěny.
36. Soud předesílá, že správní soudnictví je podle ust. § 2 s. ř. s. v zásadě povoláno k ochraně veřejných subjektivních práv, nikoli k ochraně veřejného zájmu ani práva objektivního. Správní soudnictví nemůže ani mimo zákonem stanovená pravidla volně nahrazovat činnost správních orgánů, přičemž opačný závěr by hrubě narušil dělbu moci jako základní princip demokratického právního státu (srov. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39, bod 80).
37. Žaloba je nedůvodná.
38. Soud považuje za efektivní předznamenat základní úvahová východiska, jež použil při hodnocení přípustnosti a důvodnosti dále uvedených jednotlivých žalobních námitek.
39. Účastníkem společného územního a stavebního řízení je osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno [viz § 94k písm. e) stavebního zákona; dále jen "*Soused*"].
40. Sousedovi se oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení s velkým počtem účastníků doručuje veřejnou vyhláškou tak, že se oznámení vyvěsí na úřední desce stavebního úřadu a zveřejní se i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou (viz § 94m odst. 2 ve spojení s § 192 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 25 odst. 1, 2 ve spojení s § 144 odst. 1, 2 správního řádu).
41. Soused smí podat námitky proti záměru. Správním orgánům vznikne povinnost k jeho námitkám přihlídnout a námitky vypořádat za kumulativního splnění dvou podmínek, týkajících se času podání námitek a předmětu podaných námitek: (i) Námitka musí být

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

podána ve lhůtě stanovené v oznámení o zahájení řízení a Soused musí být v tomto oznámení poučen o tom, že k později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto (viz § 94m odst. 1, 3 stavebního zákona). (ii) Námitka Souseda směřuje 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, přičemž námitky musí obsahovat kromě skutečností, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, i důvody podání námitek (viz § 94n odst. 3 stavebního zákona).

42. Splnila-li námitka Souseda podmínky popsané v předchozím bodě, musí ji stavební úřad posoudit na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. O podmínkách pro uplatňování námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení (viz § 94n odst. 4 stavebního zákona).
43. Stavební úřad, realizující tak veřejný zájem a bez ohledu na aktivitu účastníků a dotčených orgánů, ve společném územním a stavebním řízení ex offio posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky a) stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Dále stavební úřad ověří zejména, zda a) dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, a b) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby (viz § 94o odst. 1 až 3 stavebního zákona a obdobně rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. 4. 2019, č. j. 48 A 118/2016-200, č. 3902/2019 Sb. NSS, bod 33).
44. Odvolací orgán přihlédne k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním (viz § 82 odst. 4 správního řádu).
45. Odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem (viz § 89 odst. 2 správního řádu).
46. Popsanou právní úpravu ohledně námitek Souseda shrnuje soud tak, že nepodá-li Soused námitku včas, nemůže rozhodnutí správních orgánů vykazovat nezákonnost z důvodu, že jeho námitku správní orgány nevypořádaly vůbec nebo vadně, jelikož k ní vůbec nemusely přihlížet. To však nezabývá správní orgány povinností řádně posoudit skutečnosti uvedené v § 94o odst. 1 až 3 stavebního zákona. Namítne-li Soused ve správní žalobě konkrétní nezákonnost správních rozhodnutí z důvodu nesplnění povinnosti uvedené v předchozí

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

větě, soud takovou námitku věcně posoudí. Přitom však správní soud zohlední, že odvolací správní orgán nemusel přihlížet k novým skutečnostem a k důkazním návrhům Sousedů vzneseným až v odvolání, ledaže je Soused nemohl uplatnit dříve a Soused to v odvolání tvrdil. Správní soud však bude za popsanych podmínek přezkoumávat napadené rozhodnutí vždy vzhledem ke skutkovému a právnímu stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí.

47. Dělicí linie mezi žalobními námitkami, které správní soud věcně přezkoumá a které nikoli, pokud jde o Sousedy, který je nevzněl včas před stavebním úřadem, tedy spočívá v tom, zda je předmětem námitky otázka, kterou měly správní orgány řešit z úřední povinnosti (veřejný zájem). Např. u zachování kvality prostředí se veřejný zájem omezuje na základní stavební kameny života v lokalitě - rozumné urbanistické řešení daného území, zachování charakteru lokality jako celku atp., a nikoli na kritéria, která jsou spojena s výkonem věcných práv ke konkrétní nemovitosti (typicky imise). Správní orgány musí ex offio posoudit soulad s veřejnoprávními imperativy (typicky limity stanovené ve stavebních předpisech), ale vždy jen v rozsahu, který vyžaduje ochrana veřejných zájmů. Jinak řečeno, správní soud je povinen věcně posoudit správnost závěrů správních orgánů jen v mezích konkrétní žalobní námitky, byť nebyla uplatněna řádně a včas ve správním řízení, a za podmínky, že jejím předmětem je záležitost veřejného zájmu a současně se týká možného přímého dotčení vlastnického práva nebo jiného věcného práva žalobce.
48. Žalobkyně byla oprávněna prostřednictvím správní žaloby hájit pouze svá procesní a hmotná práva. Soudní řád správní je obrannou, nikoliv kontrolní normou, slouží tudíž k tomu, aby žalobce či návrhvatel mohl chránit proti zásahům orgánů veřejné moci svou vlastní, nikoliv cizí, právní sféru. Podat tzv. žalobu ve veřejném zájmu (*actio popularis*) ve prospěch jiných osob umožňuje soudní řád správní pouze zákonem stanoveným subjektům, konkrétně nejvyššímu státnímu zástupci a veřejnému ochránci práv (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, bod 18 a tam citovaná judikatura).
49. Nároky na obsahové vymezení žalobních bodů se zabýval rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku z 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005-58, publ. pod č. 835/2006 ve Sb. NSS, kde popsal, že § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s. žalobci ukládá povinnost uvést v žalobě konkrétní skutková tvrzení a právní argumentaci, přičemž výrazem *konkrétní* je myšleno ve vztahu k žalobci a k projednávané věci individualizované. Ke skutkovým tvrzením blíže vysvětlil, že nemohou být toliko typovou charakteristikou určitých *obvyklých* nezákonností, nýbrž musí se jednat o zcela jasně individualizovaný, a tedy od jiných konkrétních skutkových dějů či okolností jednoznačně odlišitelný popis. Konkretizace faktů dostatečně substancovanými žalobními body je důležitá nejen pro vytyčení mezí, v nichž se soud může a má v souladu s dispoziční zásadou pohybovat, ale má význam i pro žalovaného, aby mohl v souladu se zásadou rovnosti účastníků řízení náležitě využít možnosti procesní obrany. Konečně k tomu rozšířený senát uvedl, že „žalobce je též povinen vylíčit, jakých konkrétních nezákonných kroků, postupů, úkonů, úvah, hodnocení či závěrů se měl správní orgán vůči němu dopustit v procesu vydání napadeného rozhodnutí či přímo rozhodnutím samotným, a rovněž je povinen ozřejmit svůj právní náhled na to, proč se má jednat o nezákonnosti.“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2023, č. j. 1 As 272/2022-64, bod 18). Kvalita a jasnost žalobních námitek do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. K tomu se již vyjádřil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, publ. pod č. 2162/2011 ve Sb. NSS, v němž posuzoval dostatečnou určitost žalobních bodů: „Čím je žalobní bod - byť i vyhovující - obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta.“

50. Soud nepřezkoumává námitky proti rozhodnutí správního orgánu, které žalobcem nebyly uplatněny v řízení před krajským soudem včas a řádně. Podle § 71 odst. 2 věty třetí ve spojení s § 71 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 72 odst. 1 s. ř. s. lze rozšířit žalobu o další žalobní body jen ve lhůtě pro podání žaloby. V posuzované věci tedy lhůta pro uplatnění žalobních bodů uplynula dne 4. 9. 2023 (dva měsíce od oznámení napadeného rozhodnutí veřejnou vyhláškou, k němuž podle správního spisu a § 25, § 27 a § 144 správního řádu i tvrzení žalobkyně na str. 4 žaloby došlo dne 4. 7. 2023). Žaloba byla soudu doručena 1. 9. 2023 a replika žalobkyně dne 17. 10. 2023. Soud se proto věcně zabýval pouze těmi žalobními body, které byly uplatněny v žalobě. Žalobní body, které byly nově uplatněné v replice, byly uplatněny opožděně, přičemž projednáním opožděně uplatněných žalobních námitek by soud porušil zásadu koncentrace řízení. Soud vycházel z toho, že je vázán rozsahem žalobních bodů a není oprávněn dotvářet žalobní body, jinak by soud porušoval dispoziční zásadu, která ovládá řízení před správními soudy (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 10. 2023, č. j. 2 Afs 164/2023–76, bod 79).

Přezkoumatelnost

51. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu je rozhodnutí přezkoumatelné, pokud je z něj zřejmé, jak správní orgán rozhodl, jaký skutkový stav vzal za rozhodný, jak uvážil o relevantních skutečnostech a jak se vypořádal s námitkami účastníka řízení. Zároveň však platí, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí z důvodu, že z něj nelze zjistit důvody, proč bylo rozhodnuto tak, jak bylo rozhodnuto. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno jen těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Rozhodnutí není nepřezkoumatelné, pokud se správní orgán zabýval podstatou námitek účastníka řízení a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, aniž výslovně v odůvodnění rozhodnutí reaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky nebo námitky vedlejší či související se základní námitkou. Správní orgány nejsou povinny vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí. Jinými slovy, není nutné se v odůvodnění rozhodnutí výslovně vyjadřovat ke všem jednotlivým argumentům účastníka podporujícím jeho konkrétní a z hlediska sporu pouze dílčí tvrzení, jestliže stanovisko správního orgánu k nim jednoznačně a logicky vyplývá z odůvodnění nedůvodnosti základních námitek, v jehož konkurenci dílčí námitky celkově neobstojí. Nepřezkoumatelnost není projevem nenaplněné subjektivní představy účastníka řízení o tom, jak podrobně by mělo být rozhodnutí odůvodněno, ale objektivní překážkou, která správnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 6. 2005, č. j. 2 Azs 391/2004-62, ze dne 21. 8. 2008, č. j. 7 As 28/2008-76, ze dne 28. 5. 2009, č. j. 9 Afs 70/2008 – 13, ze dne 24. 4. 2014, č. j. 7 Afs 85/2013 – 33, ze dne 3. 4. 2014, č. j. 7 As 126/2013 – 19, ze dne 21. 5. 2015, č. j. 7 Afs 69/2015-45, ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016 – 24, ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64, ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017 – 38, ze dne 27. 11. 2020, č. j. 3 As 101/2018 – 38, usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74, publ. pod č. 1566/2008 Sb. NSS,

nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 2. 2000, sp. zn. III. ÚS 103/99, ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. I. ÚS 60/01, ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08).

52. Žalobkyně namítla v replice nepřezkoumatelnost prvoinstančního rozhodnutí, protože se stavební úřad řádně nevypořádal se všemi uplatněnými námitkami, respektive nebylo zřejmé, jakými úvahami se řídil a z jakých skutečností při svém rozhodnutí vycházel. Soud konstatuje, že takovou námitku žalobkyně v žalobě neuvedla (srov. čl. II žaloby), tudíž jde o námitku novou a opožděnou, a proto k ní soud nepřihlíží (viz bod 50 tohoto rozsudku). I kdyby nešlo o námitku opožděnou, jednalo by se o námitku zcela obecnou, postrádající jakékoli údaje o tom, které konkrétní námitky stavební úřad řádně nevypořádal, jaké konkrétní úvahy a skutková zjištění žalobkyně postrádá v prvoinstančním rozhodnutí atp. Soud nebyl povolán k tomu, aby za žalobkyni domýšlel argumenty podporující žalobu nebo ze správního spisu a správních rozhodnutí vybíral skutečnosti a hledal vady, které žalobu podporují (viz bod 49 tohoto rozsudku).
53. V replice dále žalobkyně namítla, že žalovaný v některých případech uvedl pouze odkaz na závazné stanovisko a své úvahy nikterak nezdůvodnil, přičemž správní orgán vycházel ze svého vlastního závazného stanoviska. I tuto námitku žalobkyně v žalobě neuvedla (srov. čl. II žaloby), jde o námitku novou, a proto opožděnou, k níž soud nepřihlíží (viz bod 50 tohoto rozsudku). Navíc v námitce absentují konkrétní tvrzení, jakém závazné stanovisko má žalobkyně na mysli (správní spis obsahuje řadu závazných stanovisek) a jaké úvahy (závěry) podle žalobkyně žalovaný nedostatečně odůvodnil. Úkolem soudu nebylo ve správním spise vyhledat všechna závazná stanoviska a zkoumat, jak se k nim žalovaný v napadeném rozhodnutí vyjádřil (viz bod 49 tohoto rozsudku).
54. Z hlediska soudního přezkumu představují napadené a prvoinstanční rozhodnutí jeden celek (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 12. října 2004, č. j. 5 Afs 16/2003-56, publ. pod č. 534/2005 ve Sb. NSS).
55. K nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nesrozumitelnost nebo nedostatek důvodů podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. soud přihlíží z úřední povinnosti i bez žalobní námítky, pokud je rozhodnutí nepřezkoumatelné v takovém rozsahu, že soudu neumožňuje přezkum na základě podané žaloby.
56. Soud nezjistil, že by napadené rozhodnutí trpělo vadami, v důsledku nichž by mohlo být považováno za nepřezkoumatelné. Z prvoinstančního i napadeného rozhodnutí je zřejmé, jak stavební úřad o žádosti a žalovaný o odvolání rozhodli, i proč tak učinili. Žalovaný v napadeném rozhodnutí nejprve shrnul jednotlivé odvolací námitky odvolatelů a vysvětlil, proč zajistil rozhodnutí nadřízených orgánů o dvou zpochybněných závazných stanoviscích. Na str. 8 až 13 napadeného rozhodnutí žalovaný zhodnotil takto opatřená revizní závazná stanoviska. Následně žalovaný přezkoumal zákonnost prvoinstančního rozhodnutí a jeho správnost v rozsahu odvolacích námitek. Z napadeného rozhodnutí je patrná jak reakce na jednotlivé odvolací námitky, tak i konkrétní úvahy žalovaného. Napadené rozhodnutí je srozumitelné a je opřeno o dostatek relevantních důvodů, z nichž je zřejmé, proč žalovaný rozhodl tak, jak je uvedeno v jeho výroku. Zdejšímu soudu proto nic nebránilo v tom, aby správnost úvah žalovaného věcně posoudil. To, že žalovaný i stavební úřad vyhodnotili skutkový stav shodně, nemůže samo o sobě znamenat nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí.

Soulad s územním plánem

57. Žalobkyně v žalobě namítla, že výška záměru představuje nepřiměřený zásah do jejích vlastnických práv.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

58. Žalobkyně nezpochybňovala zjištění žalovaného na str. 5 a 14 napadeného rozhodnutí ani stavebního úřadu na str. 10 prvoinstančního rozhodnutí, že žalobkyně proti záměru v průběhu řízení před stavebním úřadem nepodala žádné námitky. Jak již soud výše vysvětlil, správním orgánům nevznikla tedy v důsledku pasivity žalobkyně a koncentrace řízení povinnost zabývat se v řízení zásahem výšky záměru do vlastnických práv žalobkyně. Povinnost správních orgánů posoudit záměr podle § 94o odst. 1 až 3 stavebního zákona nebyla pasivitou žalobkyně nijak dotčena, nicméně v této pasáži žaloby se veřejného zájmu žalobkyně nedovolávala – šlo jí o zásah do vlastního vlastnického práva (viz bod 47 tohoto rozsudku). Soud shrnuje, že napadené rozhodnutí netrpí nezákonností z důvodu, že se správní orgány nevěnovaly ve správním řízení důsledkům výšky záměru na výkon vlastnických práv žalobkyně.
59. Dále žalobkyně namítla, že záměr není v souladu s územním plánem, neboť svým objemem a architektonickým řešením nerespektuje měřítko a charakter okolní zástavby a narušuje architektonickou jednotu zástavby lokality, protože přilehlé stavby jsou rodinné domy se dvěma nadzemními patry a záměr se navíc částečně nachází ve svahu. Žalovaný podle žalobkyně nevypořádal námitku, že záměr je plánován na parcelách, které se částečně nachází ve svahu, což ještě podtrhne a zvýší výškovou dysbalanci oproti již existující zástavbě.
60. Z výroku I prvoinstančního rozhodnutí ve spojení s výkresem C.3 projektové dokumentace vyplývá, že záměr navazuje na stávající bytovou zástavbu, k níž přiléhají jako součást záměru dva bytové domy BD 03.1 (vstupní technické podlaží a 4 NP, výška stavby 12,7 m) a BD 01.1 (vstupní technické podlaží a 5 NP, výška stavby 15,7 m). Za nimi následují další dva bytové domy BD 01.2 (vstupní technické podlaží a 5 NP, výška stavby 15,7 m) a BD 03.2 (vstupní technické podlaží a 4 NP, výška stavby 12,7 m).
61. Příslušný orgán územního plánování vydal první závazné stanovisko, které bylo podkladem prvoinstančního rozhodnutí, jímž vyslovil, že záměr je přípustný mj. z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací. Závěr prvního závazného stanoviska byl odůvodněn souladem záměru s územním plánem města Tachov ze dne 19. 4. 2010 ve znění změny č. 3 ze dne 25. 3. 2019. Podle územního plánu se totiž záměr nachází v zastavitelné ploše *T/Z - B12 – Obytná zóna P. – sever*, kde je stanoveno jako hlavní využití bydlení v bytových domech. Prostorové uspořádání zástavby územní plán omezil na 6 NP, resp. 8 NP (podmínka 1) a tak, že *dostavba a stavební úpravy stávající zástavby musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter okolní zástavby*. Přitom změna v území byla podmíněna vypracováním územní studie, která byla následně zpracována a vložena do evidence územně plánovací dokumentace. Orgán územního plánování záměr posoudil a dospěl k závěru, že záměr vyhovuje územnímu plánu a odchylka od územní studie nemá vliv na zvolenou koncepci zástavby, kdy vyšší domy s 5 NP na východní straně navazují na stávající bytovou výstavbu v ulici S. a navíc je na východní straně zástavby les, takže v dálkových pohledech nebude zástavba vnímána jako překročení nastaveného horizontu.
62. Vzhledem k obsahům podaných odvolání proti prvoinstančnímu rozhodnutí postoupil žalovaný první závazné stanovisko nadřízenému orgánu k jeho potvrzení nebo změně. Sama žalobkyně v odvolání namítla, že záměr není v souladu s územním plánem, protože svým objemem a architektonickým řešením nerespektuje měřítko a charakter okolní zástavby a narušuje architektonickou jednotu zástavby lokality, protože přilehlé stavby jsou rodinné domy se dvěma nadzemními patry a záměr se navíc částečně nachází ve svahu (shodně jako v žalobě). Nadřízený orgán první závazné stanovisko přezkumným závazným stanoviskem

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

potvrdil s tím, že se ztotožnil s posouzením prvního závazného stanoviska a doplnil, že záměr splňuje regulativ územního plánu 6 NP, přičemž řešení zvolené projektantem záměru je oproti územní studii příznivější, neboť jím dochází ke snížení celkového počtu bytových domů i bytových jednotek a vedení dopravní a technické infrastruktury bylo vyřešeno racionálněji. Podle nadřízeného orgánu záměr využívá hospodářský i společenský potenciál pro rozvoj lokality stanovený územním plánem a nenarušuje jiné veřejné zájmy v území. Nadřízený orgán dodal, že jde o lokalitu vymezenou územním plánem k zástavbě bytovými domy, kdy v centru města se nacházejí lokality s mnohem vyšší zástavbou (8 NP, resp. 14 NP). Vzhledem k regulativům zvoleným územním plánem je zřejmé, že nejde o cennou lokalitu, na které by nová výstavba s max. 6 NP jakkoli narušila krajinný horizont jižním směrem od města. Parametry záměru navazují na okolní nižší zástavbu (2 NP + technické podlaží se sedlovou střechou). Výšková hladina záměru plynule navazuje na severně umístěné bytové domy a celkový horizont jižně od města tak nebude překročen, i kvůli navazujícímu zalesnění navazujících pozemků. Žalovaný v napadeném rozhodnutí konstatoval obsah přezkumného závazného stanoviska a dodal, že je jeho obsahem vázán (viz str. 10 až 13 napadeného rozhodnutí).

63. K odvolacím námitkám žalobkyně žalovaný uvedl na str. 15 a 16 napadeného rozhodnutí, že vzhledem k § 82 odst. 4 správního řádu nepřihlížel k novým tvrzením a důkazním návrhům. Žalovaný uvedl, že záměr vychází z územní studie zpracované pro zájmovou lokalitu a z územního plánu, kde je dotčená lokalita vedena jako změnová zastavitelná plocha *bydlení hromadné*. Z textové části územního plánu vyplývají podmínky prostorového uspořádání, na základě kterých je možné v této lokalitě umístit nové bytové domy. Záměr respektuje svou výškou podmínky územního plánu (6 NP). Územní studie umožňuje výstavbu do šesti NP v návaznosti na stávající zástavbu a přírodní výškový horizont. Soulad záměru s územním plánem města patřičně vyhodnotil dotčený orgán územního plánování v závazném stanovisku, které věcně potvrdil nadřízený orgán.
64. Před posouzením námítky žalobkyně považuje soud za vhodné připomenout, že stavební úřad byl povinen, bez ohledu na procesní aktivitu žalobkyně, podle § 94o odst. 1 písm. c) stavebního zákona posoudit, zda je stavební záměr v souladu se závaznými stanovisky. Přitom podle § 96b odst. 3 stavebního zákona platí, že v závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.
65. Dále soud předznamená obecně postup ve věci závazných stanovisek.
66. Podle § 149 odst. 1 ve spojení s § 50 odst. 4 správního řádu je závazné stanovisko učiněné správním orgánem na základě zákona závazné pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu a správní orgán ho nehodnotí jako důkaz. Náležitosti závazného stanoviska reguluje § 149 odst. 2 správního řádu. Pokud účastník v odvolání napadne obsah závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska (viz § 149 odst. 7 správního řádu).
67. Soud přezkoumává k žalobní námitce zákonnost závazného stanoviska za následujících podmínek. Podle ustálené judikatury správních soudů správní soudy nemohou nahrazovat odborný názor správního orgánu, jenž náleží do jeho diskreční pravomoci. Hodnocení, zda stavba není v rozporu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby, provádí správní orgán na základě správního uvážení. V takovém případě postupuje správní soud dle § 78 odst. 1 s. ř. s. a napadené rozhodnutí zruší pro nezákonnost tehdy,

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

když zjistí, že správní orgán překročil zákonem stanovené meze správního uvážení nebo jej zneužil. Rozhoduje-li správní orgán v mezích správního uvážení, jeho rozhodnutí musí být přezkoumatelné a musí být zřejmé, že nevybočil z mezí a hledisek správního uvážení (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2016, č. j. 6 As 24/2015–24, bod 20). Úkolem soudu tedy není nahrazovat odbornou činnost dotčených orgánů. Jejich úkolem je přezkoumat, zda závazné stanovisko dostatečně a přesvědčivě odůvodňuje své závěry, resp. zda v základních parametrech odpovídá požadavkům na odůvodnění meritorního rozhodnutí dle § 68 odst. 3 správního řádu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2022, č. j. 7 As 204/2022–31, bod 22 a tam citovaná judikatura). „Nadřízený dotčený orgán státní správy je primárně povolán k věcnému vypořádání odvolacích námitek směřujících proti závaznému stanovisku. Odvolacímu správnímu orgánu pak v zásadě postačí pro účely procesního vypořádání takových odvolacích námitek v rozhodnutí o odvolání odkázat na závěry potvrzujícího (případně měnícího) závazného stanoviska. Je tedy třeba, aby revizní závazné stanovisko podle § 149 odst. 4 správního řádu (nyní § 149 odst. 5 správního řádu) obsahovalo vylíčení odvolacích námitek vztahujících se k revidovanému závaznému stanovisku, dále též hodnocení důvodnosti těchto námitek a konečně i přdestření úvah, které nadřízený dotčený orgán k takovému hodnocení důvodnosti vedly. Neobsahuje-li revizní stanovisko takové náležitosti, lze konstatovat, že je nezákonné (...).“ (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/2021–64, bod 38, nebo ze dne 17. 3. 2017, č. j. 2 As 230/2016–65, bod 40). Obstojí-li závazné stanovisko při soudním přezkumu, může soud převzít jeho odborné věcné závěry do odůvodnění svého rozsudku (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/2021 – 64, bod 40). Je-li však závazné stanovisko nepřezkoumatelné, trpí vadou nepřezkoumatelnosti i rozhodnutí správního orgánu.

68. Žalobní námitka není důvodná.

69. V posuzované věci byly první závazné stanovisko i přezkumné závazné stanovisko odůvodněny naprosto dostatečně, neboť z nich bylo zřejmé, proč měly dotčené orgány za to, že záměr podmínky regulace územního plánu splňuje. Orgány územního plánování přezkoumatelně vysvětlily, z jakých údajů o záměru vycházely, jaké údaje územně plánovací dokumentace a územní studie měly za relevantní a proč došly k závěru, že záměr územnímu plánu i územní studii vyhovuje. Vzaly přitom do úvahy nejen druh plochy vymezené územním plánem, do níž byl záměr umístěn (zastavitelná plocha s hlavním využitím pro bydlení v bytových domech), ale i územním plánem stanovené podmínky prostorového využití plochy (výška do 6 NP a respekt k měřítku a charakteru okolní zástavby zvoleným objemem a architektonickým řešením zástavby). Nadřízený orgán odvolací námitky žalobkyně nepominul a věnoval se posouzení, zda záměr objemem a architektonickým řešením respektuje měřítko a charakter okolní zástavby a nenarušuje architektonickou jednotu zástavby lokality s přilehlými rodinnými domy se dvěma nadzemními patry. Nadřízený orgán vysvětlil, že jde o lokalitu vymezenou územním plánem k zástavbě bytovými domy a že v centru města jsou mnohem vyšší domy (8 NP, resp. 14 NP), kdy zohlednil i to, že již při tvorbě územního plánu, který omezil zástavbu na 6 NP, bylo jistě přihlíženo k lokalitě a krajinnému horizontu jižním směrem od města. Nadřízený orgán nezpochybňoval, že se v okolí nachází i nižší zástavba (2 NP + technické podlaží se sedlovou střechou), ale vysvětlil, že měřítko a charakter okolní zástavby nejsou určeny jen touto zástavbou, ale i severně umístěnými bytovými domy a navazujícím zalesněním přilehlých pozemků. Závěr nadřízeného orgánu je přezkoumatelný – uvedl, k jaké okolní zástavbě přihlížel i proč záměr objemem a architektonickým řešením respektuje měřítko a charakter této okolní zástavby. Přezkumné závazné stanovisko tedy dostatečně a přesvědčivě

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

odůvodňuje závěr o souladu záměru s územním plánem. Žalovanému proto postačovalo, když na jeho závěry odkázal v napadeném rozhodnutí. Postupoval-li žalovaný tak, že odůvodnění přezkumného závazného stanoviska v odůvodnění napadeného rozhodnutí citoval a vysvětlil, proč má za to, že soulad záměru s územním plánem města byl v přezkumném závazném stanovisku patřičně vyhodnocen, nešlo o nezákonný postup. Žalovaný navíc v odůvodnění napadeného rozhodnutí vysvětlil, že záměr respektuje i přírodní výškový horizont (tedy sklon pozemku). To, že si byl přitom nadřízený orgán vědom sklonu pozemků se záměrem, je zjevné, protože jednak byl tento sklon přítomný již při tvorbě územního plánu se stanovenou maximální podlažností bytových domů a dále je sklon zřejmý i z projektové dokumentace (mj. všechny výkresy obsahující řezy stavebních objektů). Napadené rozhodnutí tedy není nepřezkoumatelné z důvodu, že nadřízený orgán v přezkumném závazném stanovisku explicitně neuvedl, že zvážil i sklon pozemku se záměrem, neboť nadřízený orgán v přezkumném závazném stanovisku reagoval na podstatu odvolacích námitek žalobkyně.

70. Soud zdůrazňuje, že odvolací námitky, jež měl nadřízený orgán při vypracování přezkumného závazného stanoviska vypořádat, byly naprosto obecné. Žalobkyně, stejně jako v žalobě, pouze naprosto nekonkrétně argumentovala *objemem* záměru, jeho *architektonickým řešením*, a srovnávala ho s *měřítkem a charakterem okolní zástavby*, aniž by měřítko a charakter zástavby konkrétně popsala. Vůbec nebylo jasné, co míní žalobkyně *architektonickou jednotou zástavby lokality*, když bylo zjevné, že v lokalitě se nenachází jen nízkopodlažní rodinné domy, ale se záměrem přímo sousedí bytové domy. Žalobkyně se domáhala v odvolacím řízení přezkumu souladu záměru s územním plánem. Když se jí ho dostalo v přezkumném závazném stanovisku, podala žalobkyně správní žalobu, kde doslovně zopakovala odvolací námitky a ani v jediném bodě nereagovala na argumenty, odůvodňující závěr přezkumného závazného stanoviska. Soud dodává, že podle ustálené judikatury správních soudů pouhé zopakování odvolacích námitek ve správní žalobě podstatně snižuje žalobcovy šance na úspěch, neboť žalobní body mají primárně směřovat proti rozhodnutí o odvolání a jeho důvodům. Pokud odvolací orgán uplatněné námitky dostatečně vypořádá a žalobce je v žalobě pouze zopakuje, aniž by na důvody rozhodnutí o odvolání reagoval, podstatně tím snižuje své šance na úspěch, neboť soud za něj nemůže domýšlet další argumenty (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 7. 2023, č. j. 1 Afs 111/2022 – 30, bod 14).
71. Žalobkyně tedy svými žalobními námitkami konkrétní odůvodnění kladného závěru přezkoumatelného přezkumného závazného stanoviska nijak nezpochybovala – již jen z tohoto důvodu žalobní námitky nemohl soud shledat důvodnými.
72. Soud uzavírá, že nezákonnost nebo nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí nemohla být dána přezkumným závazným stanoviskem, protože toto stanovisko nebylo nezákonné ani nepřezkoumatelné v mezích žalobních námitek. Soulad záměru s územním plánem byl nadřízeným orgánem v přezkumném stanovisku náležitě zjištěn a odůvodněn. Žalovaný tedy postupoval správně, pokud podle přezkumného závazného stanoviska v napadeném rozhodnutí rozhodl. Lze dodat, jak správně upozornil žalovaný ve vyjádření k žalobě, že žalobkyně nevyužila možnosti vyjádřit se k přezkumnému závaznému stanovisku před vydáním napadeného rozhodnutí. Soud zdůrazňuje, že žalobkyně přímo proti prvnímu závaznému stanovisku ve spojení s přezkumným závazným stanoviskem v žalobě nebrojila.
73. Navíc, jak bylo výše vysvětleno, esenciální podmínkou důvodnosti žalobní námitky žalobkyně byla nejen její souvislost s chráněným veřejným zájmem, ale i to, že nedostatečné posouzení dotčeného veřejného zájmu se mohlo přímo dotknout vlastnického práva nebo

jiného věcného práva žalobkyně. Žalobkyně však argumentovala tím, že nesoulad záměru s územním plánem spočívá v jeho objemu a architektonickém řešení, které nemají podle žalobkyně respektovat měřítko a charakter okolní zástavby a mají narušovat architektonickou jednotu zástavby lokality. Taková tvrzení nemohou se však z povahy věci dotýkat vlastnického práva žalobkyně.

74. Soud pro vyloučení všech pochybností uvádí, že odvolací námitky ve vztahu k nesouladu záměru s územním plánem žalovaný nepominul a jejich vypořádání se dostalo žalobkyni v odůvodnění přezkumného závazného stanoviska. Odkaz žalobkyně rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, č. j. 30 A 15/2019-107, se tedy této žalobní námitky nemohl týkat. Právní věta tohoto rozsudku, citovaná žalobkyní v replice, řešila koncentraci řízení a s ní spojenou opožděnost námitek. Žalovaný však nepostupoval tak, že by se námitkami žalobkyně odmítl zabývat s odůvodněním, že jsou opožděné. Odkaz žalobkyně na citovaný rozsudek byl proto nepřiléhavý.
75. K výšce záměru soud ještě odkazuje na § 94n odst. 2 ve spojení s § 2 odst. 1 písm. p) bod 3 stavebního zákona, podle nějž se ve společném územním a stavebním řízení nepřihlíží k námitkám k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního plánu. Jde o věcnou koncentraci námitek v procesech dle stavebního zákona, která vychází z toho, že jednotlivé navazující postupy dle stavebního zákona (pořízení zásad územního rozvoje, pořízení územního plánu, územní řízení, stavební řízení, povolení užívání staveb) mají odlišný předmět, tj. v každém z těchto postupů se posuzují jiné otázky. Otázky, které mají být řešeny ve věcně předcházejícím procesním postupu, již nelze uplatňovat v postupech navazujících. V dané věci byla v územním plánu maximální výška zástavby na ploše, v níž se nachází záměr, vyřešena. I proto byla obecná argumentace žalobkyně nadměrnou výškou záměru nepřipadná. Jinými slovy, právě § 94n odst. 2 stavebního zákona bránil žalobkyni namítat ve společném řízení nadměrnou výšku záměru, neboť takové námitky mohla uplatňovat v procesu přijímání územního plánu, resp. jeho změny. Ve společném řízení se teoreticky mohly uplatnit jen otázky, jež dosud nebyly územně plánovací dokumentací determinovány, např. konkrétní podoba stavebního objektu.
76. Zbývá vyjádřit se tvrzením žalobkyně v replice, které vztáhla k tomuto žalobnímu bodu.
77. Tvrdila-li žalobkyně, že záměr by měl být porovnáván s výškou a objemem dosavadní zástavby (bod 3 repliky), šlo o rozvinutí prvního žalobního bodu, kde se žalobkyně dovolávala měřítku okolní zástavby. Nešlo tedy o opožděný žalobní bod. Žalobkyně však, stejně jako v celém správním řízení, nekonkretizovala, které konkrétní stavby za *dosavadní* zástavbu považuje a z jaké jejich výšky a objemu vychází a proč je s nimi záměr v kolizi. Rozšíření žalobního bodu provedeného replikou tak nemohlo vést k závěru o jeho důvodnosti. Soud zdůrazňuje, že nebylo sporu o tom, že pozemky žalobkyně s pozemky se záměrem přímo nesousedí.
78. V replice žalobkyně uvedla, že žalovaný neodůvodnil, jak dospěl k závěru, že přezkumné závazné stanovisko splňuje všechny požadované požadavky. Tato námitka v žalobě uplatněna nebyla, šlo tedy o námitku opožděnou, k níž soud nepřihlížel. Obiter dictum soud uvádí, že žalovaný nepostupoval nezákonně, pokud by v napadeném rozhodnutí pouze odkázal na závěry potvrzujícího přezkumného závazného stanoviska (viz body 67 a 69 tohoto rozsudku).
79. Dále žalobkyně v replice uvedla soubor zcela nových skutkových tvrzení k žalobnímu bodu *Nesoulad s územním plánem*, které v žalobě vůbec neuplatnila. Jelikož tyto námitky nebyly uplatněny ve lhůtě pro podání žaloby, šlo o námitky opožděné a soud k nim nepřihlížel. Šlo

o následující tvrzení: Územní studii zpracovával Ing. A.. K. S. ve spolupráci s Ing. J. R.. Ing. J. R. následně zpracovával i projektovou dokumentaci záměru. Město Tachov uzavřelo budoucí smlouvy s Ing. J. R. a stavebníkem. Dne 5. 1. 2023 pak bylo vydáno prvoinstanční rozhodnutí a dne 7. 1. 2023 byla vydána změna č. 4 územního plánu města Tachov týkající se pozemků pro umístění záměru, jíž jsou měněny regulativy využití. Soud dodává, že z repliky nevzešla žádná argumentace propojující uvedená skutková tvrzení s nezákonností napadeného rozhodnutí – žalobkyně jen uvedla, že *se jí jeví jako dostatečně zřejmé propojení mezi jednotlivými subjekty*.

Zastínění

80. Žalobkyně v řízení před stavebním úřadem nevznesla žádné námitky proti záměru. V odvolání poprvé uvedla, že záměr se negativně dotkne pohody bydlení, konkrétně zastíněním sousedních pozemků v důsledku výšky záměru. Žalobkyně se dovolávala v odvolání vyhlášky č. 268 a Normy a požadovala posouzení vlivu stavby na proslunění sousedních pozemků.
81. Žalovaný na str. 16 a 17 napadeného rozhodnutí uvedl, že limity oslunění obsažené v Normě a požadavky vyhlášky č. 268 se vztahují na oslunění obytných budov, kdy však žalobkyně neuvedla, jaké pozemky by měly být v důsledku záměru zastíněny. Žalovaný dodal, že české technické normy nejsou právně závazné a mají jen doporučující charakter. Žalovaný odkázal na územní studii, podle níž *odstupy fasád sousedících objektů jsou dostatečné k tomu, aby bylo zajištěno oslunění obytných a pobytových místností v objektech a dále, aby byly splněny platné právní předpisy a technické normy, a dále odkázal na Posouzení proslunění stávajících objektů*, které je součástí projektové dokumentace a je opatřeno diagramy zastínění, podle něhož zastínění bytových domů severně od záměru Normě vyhovují. Žalovaný uzavřel, že nevznikl důvod o vyhovujícím zastínění zpochybňovat, kdy žádný z účastníků řízení nepředložil důkaz prokazující opak.
82. Soud hodnotí posouzení žalovaného jako přezkoumatelné (je zřejmé, proč měl žalovaný zastínění za vyhovující) a naprosto dostatečné (důvody uvedené žalovaným jsou logické a rozsah a hloubka odůvodnění odpovídají obecnosti odvolacích námitek žalobkyně).
83. Žalobkyně postupovala stejně jako v případě prvního žalobního bodu a v žalobě zopakovala odvolací námitky a ani v nejmenším nereagovala na argumentaci obsaženou v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Pokud takto žalobkyně v žalobě nezpochybnila žádný z důvodů závěru žalovaného, že záměr nepředstavuje nadměrné zastínění, nemohly být žalobní námitky opodstatněné. Žalobkyně v žalobě odvolací námitky rozšířila jen o tvrzení, že *v rámci pozemku žalobkyně nebudou limity zastínění splněny s ohledem na směr svahu a výšku záměru*.
84. Soud připomíná, že žalobkyně nepodala ve společném řízení před stavebním úřadem žádné námitky, tudíž se před soudem nemůže domáhat nezákonnosti napadeného rozhodnutí z důvodu, že se správní orgány jejími námitkami nezabývaly. Žalobkyně však v soudním řízení správním může účinně namítat, že správní orgány povinnosti pochybily s vlivem na zákonnost napadeného rozhodnutí tím, že řádně neposoudily skutečnosti uvedené v § 94o stavebního zákona. V této konkrétní věci je tedy pro soudní přezkum rozhodující, zda obsah správního spisu odůvodňuje závěr, že záměrem nedojde k nadměrnému zastínění, avšak, a to soud zdůrazňuje, výlučně v mezích žalobních námitek a s přihlédnutím ke stavu ke dni vydání správních rozhodnutí. Žalovaný totiž nemusel přihlížet k žádným novým skutečnostem a k důkazním návrhům žalobkyně vzneseným až v odvolání, ledaže by je žalobkyně nemohla uplatnit dříve a tvrdila to v odvolání.

85. Podle § 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona měl stavební úřad posoudit, zda je záměr v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
86. Podle § 169 odst. 1 stavebního zákona jsou příslušné orgány veřejné správy povinny při povolování staveb respektovat obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími právními předpisy. Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo k provedení § 169 stavebního zákona v souladu s § 194 písm. a) stavebního zákona vyhlášku č. 268.
87. Podle § 12 odst. 4 vyhlášky č. 268 ve vztahu k zastínění stávajících nemovitostí novými stavbami stanoví, že zastínění stávajících pobytových místností novými stavbami nebo jejich novými částmi se posuzuje podle činitele denní osvětlenosti roviny zasklení oken. Zastínění stávajících vnitřních prostorů se považuje za vyhovující, jsou-li dodrženy normové hodnoty. Zastínění stávajících i nových bytů se kromě výše uvedeného posuzuje podle oslunění v souladu s normovými hodnotami.
88. Z projektové dokumentace (např. výkres C.3) je z umístění záměru ve vztahu k okolní zástavbě zjevné, aniž by pro to byla zapotřebí jakákoli odbornost, že by mohlo nadměrné zastínění teoreticky připadat do úvahy jen u dvou severně umístěných nových bytových domů (stavební objekty BD 03.1 a BD 01.1) a třem k nim ze severu přiléhajícím stávajícím bytovým domům. Součástí projektové dokumentace bylo *Posouzení proslunění stávajících objektů*, z něhož vyplynulo, že limity oslunění bytů dle bodu 4.3 Normy budou ve stávajících bytových domech splněny i po provedení záměru.
89. Žalobkyně svou odvolací námitku formulovala obecně a na hranici srozumitelnosti: Poukázala na *možnost*, že výška záměru povede k neúměrnému zastínění *sousedních pozemků*. Odkázala na bod 4.3.5 Normy a navrhl, aby byla otázka zastínění zjištěna znaleckým posudkem.
90. Soud aprobejuje posouzení žalovaného v napadeném rozhodnutí. Žalovaný vysvětlil, že zastínění bytových domů sousedících se záměrem bylo posouzeno v *Posouzení proslunění stávajících objektů*. Vyloučil-li tento dokument nadměrné zastínění, nebyl důvod toto osvědčovat znaleckým posudkem, kdy pochybnosti o správnosti závěrů *Posouzení proslunění stávajících objektů* nevznikly. Žalobkyně se v odvolání domáhala toho, aby se zjistil vliv záměru na zastínění *sousedních pozemků*. Žalovaný jí na to v odůvodnění napadeného rozhodnutí správně odpověděl tím, že žalobkyní odkazovaná Norma se pozemků vůbec netýká, ale týká se obytných budov. Žalovaný správně konstatoval, že žalobkyně nekonkretizovala ani, o jaké *sousední pozemky* jí jde. Soud se zcela shoduje se závěrem žalovaného, že nevznikl důvod o vyhovujícím zastínění pochybovat, kdy odvolací námitka žalobkyně neobsahovala žádná konkrétní tvrzení vztahující se k parametrům záměru a nemovitostí, které podle žalobkyně *mohly* být záměrem dotčeny.
91. Žalobní bod byl tedy nedůvodný.
92. Žalovaný v napadeném rozhodnutí řádně vypořádal odvolací námitku žalobkyně a žalobkyně v žalobě s jeho posouzením nijak nepolemizovala a jeho závěry nesporela. Již je z tohoto důvodu nemohl být žalobní bod opodstatněný. Soud ve shodě se žalovaným uvádí, že do úvahy přicházející pochybnosti o nadměrném zastínění k záměru ze severu přiléhajících bytových domů byly *Posouzením proslunění stávajících objektů* vyloučeny. Nebylo zapotřebí zkoumat vliv záměru na zastínění jiných staveb, neboť i laická úvaha na základě pohledu do koordinačního situačního výkresu č. C.3 postačí k tomu, aby negativní vlivy zastíněním jiných budov byly vyloučeny. Námitky žalobkyně uvedené v odvolání a zopakované v žalobě byly naprosto nekonkrétní a nepodložené (nebylo zřejmé o zastínění kterých konkrétních nemovitostí žalobkyni šlo) a neměly potenciál vzbudit pochybnosti o

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

tom, že ve vztahu ke zastínění ve správním řízení nebyl zjištěn skutkový stav v rozsahu dle § 3 správního řádu. Zastínění vlivem záměru tedy bylo ve správním řízení zjištěno dostatečně a posouzeno řádně. Soudu stejně jako žalovanému není srozumitelné, proč žalobkyně v odvolání a v žalobě cituje bod 4.3.5. Normy, který se týká venkovních zařízení a pozemků v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel.

93. Pokud žalobkyně poprvé v žalobě uvedla, že *v rámci pozemku žalobkyně* nebudou limity zastínění splněny s ohledem na směr svahu a výšku záměru, nemohlo napadené rozhodnutí trpět nezákonností z důvodu, že se tím správní orgány nezabývaly. Žalobkyně to ve správním řízení vůbec neuplatnila a z obsahu spisu nevyplývalo, že by pozemky žalobkyně mohly být zastíněním záměrem jakkoli dotčeny.
94. Druhý žalobní bod žalobkyně rozvinula v replice tak, že znalecký posudek navrhla k potvrzení či vyvrácení nadměrného zastínění sousedních pozemků a že *Posouzení proslunění stávajících objektů* není rovnocenné znaleckému posudku. Podle žalobkyně jsou technické normy obecně dodržovány a v případě, kdy stavebník odkazuje na znění územní studie, kde se zpracovatelé zavazují ke splnění platných předpisů a technických norem, by tyto požadavky měly být předně dodrženy.
95. Soud výše vysvětlil, že nemohlo-li se namítané nedostatečné posouzení dotčeného veřejného zájmu přímo dotknout vlastnického práva nebo jiného věcného práva žalobkyně, námitka nemohla být důvodná. Nadměrné zastínění *sousedních* pozemků, kdy žalobkyně není vlastníkem žádného pozemku sousedícího s pozemkem se záměrem a žádný svůj pozemek žalobkyně neoznačila, se tudíž nemohlo dotknout vlastnického práva žalobkyně.
96. Dále k tomu soud uvádí, že není třeba obecně hodnotit rovnocennost jednotlivých důkazních prostředků, když v posuzované věci bylo opatřeno *Posouzení proslunění stávajících objektů*, které nadměrné zastínění vyloučilo, a žalobkyně proti němu nic konkrétního nenamítla a ani jinak nezpochybnila závěr, že záměr nadměrné zastínění nezpůsobí. Akademická debata o závaznosti technických norem z právé uvedeného důvodu nemůže mít vliv na posouzení důvodnosti tohoto žalobního bodu. Norma byla aplikována jak v *Posouzení proslunění stávajících objektů*, tak na ni odkázal žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí, byť ji označil za nezávaznou, a žalobkyně to ve lhůtě pro podání žaloby nerozporovala. Obiter dictum soud stručně uvádí, že technické normy jsou závazné, pokud jejich dodržování vyžaduje právní předpis (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2023, č. j. 10 As 429/2021–70, bod 18). V posuzované věci soud poukazuje na výše citovaný § 12 odst. 4 vyhlášky č. 268, který na normové hodnoty odkazuje.

Podjatost

97. Žalobkyně namítla, že žalovaný nerozhodl o její námitce podjatosti, že se město Tachov smluvně stavebníkovi zavázalo podporovat projekt záměru a poskytovat stavebníkovi součinnost. Implicitně z námítky žalobkyně vyplývala námitka systémové podjatosti Městského úřadu Tachov.
98. Ze správního spisu soud zjistil, že žalobkyně podala proti prvoinstančnímu rozhodnutí odvolání dne 7. 2. 2023 a poukázala v něm na možnou podjatost správního orgánu, jelikož se dne 17. 9. 2020 město Tachov v budoucí smlouvě se stavebníkem zavázalo *podporovat projekt výstavby bytových domů a technické infrastruktury a poskytovat stavebníkovi včasnou součinnost*. Z toho žalobkyně dovodila, že správní orgán zneužil pravomoc i správní uvážení a jednal v rozporu s veřejným zájmem a že prvoinstanční rozhodnutí bylo vydáno v soukromém zájmu nebo zájmu určité skupiny.

99. K námitce uvedl s odkazem na § 14 odst. 3 správního řádu žalovaný na str. 17 napadeného rozhodnutí, že byla uplatněna opožděně, protože nebyla podána bez zbytečného odkladu poté, co se žalobkyně o důvodu podjatosti dozvěděla, ale až po vydání konečného rozhodnutí v závislosti na jeho výsledku. Žalovaný konstatoval, že v odvolacím řízení taková námitka postrádá smyslu a relevantnosti a že žalobkyně svá tvrzení neprokázala. Žalovaný měl tvrzení žalobkyně za spekulativní a upozornil na to, že obě budoucí smlouvy byly uzavřeny dříve, než stavebník požádal o společné povolení (12. 10. 2022).
100. Soud shrnuje, že žalovaný vyhodnotil námitku žalobkyně za opožděnou. Obsahem námitky se však dále zabýval, kdy ji měl za účelovou (žalobkyně ji podala podle výsledku prvoinstančního rozhodnutí), nesmyslnou (žalobkyně ji podala v odvolacím řízení, v němž již údajně podjaté úřední osoby nerozhodovaly), spekulativní a neprokázanou (žalobkyně svá tvrzení neprokázala, kdy k podání žádosti o stavební povolení došlo až po uzavření budoucích smluv).
101. Podle § 14 odst. 3 správního řádu může účastník řízení namítat podjatost úřední osoby, jakmile se o ní dozví. K námitce se nepřihlédne, pokud účastník řízení o důvodu vyloučení prokazatelně věděl, ale bez zbytečného odkladu námitku neuplatnil. O námitce rozhodne bezodkladně usnesením služebně nadřízený úřední osoby nebo ten, kdo má obdobné postavení.
102. Ke včasnosti námitky podjatosti Nejvyšší správní soud vysvětlil, že účastník řízení musí namítat podjatost úřední osoby v prekluzivní lhůtě bez zbytečného odkladu poté, kdy se o důvodech podjatosti dozví. Je-li námitka podána opožděně, nerozhoduje se o ní samostatným usnesením, nicméně to neznamená, že by se jí příslušný správní orgán neměl zabývat (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 9. 2023, č. j. 5 As 185/2022-88, bod 80).
103. Žalobkyně ani zde neustoupila od své praxe doslovného přepisu odvolací námitky do žaloby a přidala tvrzení, že nelze pevně stanovit dobu, po jejímž uplynutí je námitka podjatosti automaticky považována za opožděnou, kdy záleží na okolnostech konkrétního případu, a námitku, že o námitce podjatosti *nebylo rozhodováno*.
104. Žalobkyně tedy v žalobě nespороvala závěr žalovaného, že žalobkyně nepodala námitku podjatosti bez zbytečného odkladu poté, co se žalobkyně o důvodu podjatosti dozvěděla. Za zpochybnění tohoto závěru podle soudu nelze považovat žalobní tvrzení odkazující na východisko, že posouzení opožděnosti námitky záleží na okolnostech konkrétního případu. Žalobkyně totiž žádné okolnosti svého případu ve vztahu k tomu, kdy se o důvodu podjatosti dozvěděla, v žalobě neuvedla. Žalobkyně tedy v žalobě opožděnost své námitky podjatosti nespороvala a namítla jen to, že o námitce podjatosti *nebylo rozhodováno*. V replice žalobkyně tento žalobní bod rozvinula tak, že žalovaný pochybil tím, že námitku podjatosti *nikterak blíže nezkoumal*. Žalobkyně však pominula, že žalovaný námitku podjatosti nepominul, ale posoudil ji za opožděnou, resp. nedůvodnou (neshledal, že by úřední osoby v řízení před stavebním úřadem byly podjaté). Proti odůvodnění závěru o nedůvodnosti námitky v žalobě žalobkyně nijak nebrojila. Mínila-li žalobkyně svou námitkou, že žalovaný o námitce podjatosti nevydal rozhodnutí, uvádí soud, že odvolací orgán v případě opožděné námitky systémové podjatosti správního orgánu prvního stupně v odůvodnění rozhodnutí o odvolání vysloví opožděnost námitky a posoudí v mezích námitky její důvodnost (zda v prvoinstančním řízení rozhodovaly podjaté osoby). Žalobní bod tedy nemohl být důvodný.

105. Obiter dictum uvádí soud následující stanovisko k podstatě námitky podjatosti, kterou vznesla žalobkyně.
106. Pojmem *systémová podjatost* označuje judikatura Nejvyššího správního soudu situace, kdy je obsahem námitky podjatost úředních osob z důvodu jejich ekonomické závislosti způsobené zaměstnaneckým, služebním či obdobným poměrem k subjektu, do něhož je organizačně zasazen příslušný správní orgán a jehož zájmy mohou být v daném řízení dotčeny, nikoliv jakoukoliv námitku podjatosti týkající se všech úředních osob zařazených do správního orgánu, který vede správní řízení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 8. 2023, č. j. 6 As 52/2023–127, bod 49).
107. Podle § 14 odst. 1 správního řádu každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen "*úřední osoba*"), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.
108. § 14 odst. 2 správního řádu stanoví, že úřední osoba není vyloučena podle odstavce 1, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku.
109. Služební či pracovní vztah úřední osoby ke státu nebo územnímu samosprávnému celku sám o sobě nezpůsobuje vyloučení úřední osoby ve věci, v níž má stát či územní samosprávní celek svůj vlastní zájem. K tomu musí přistoupit další okolnosti svědčící tomu, že takový zájem může být v dané věci prosazován právě prostřednictvím vztahu ekonomické závislosti úřední osoby na státu či územním samosprávném celku (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 8. 2023, č. j. 6 As 52/2023–127, bod 57). Závěr o naplnění hledisek systémové podjatosti může být skutečně učiněn pouze tam, kde přistoupí další relevantní skutečnosti a jsou také, přinejmenším v řízení před správními soudy, včas a řádně namítány (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 8. 2023, č. j. 6 As 52/2023–127, bod 68). Signálem nadkritické míry *systémového rizika podjatosti* zpravidla nebude samotný fakt, že rozhodnutí orgánu územního samosprávného celku bude mít dopad na tento celek. Proto např. nebude zpravidla důvodem k pochybám o nepodjatosti úředníka územního samosprávného celku samotná skutečnost, že jím vydané stavební povolení se dotkne majetkových či jiných zájmů obce, v níž bude stavba uskutečněna (typicky tím, že stavba bude zbudována na pozemku obce či na pozemku s obecními pozemky sousedícím), půjde-li o běžné, obecně vzato nekontroverzní a v měřítkách daného územního celku ve své podstatě nevýznamné dotčení (viz též usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 11. 2012, č. j. 1 As 19/2010–106, bod 56, č. 2801/2013 Sb. NSS). Samotná skutečnost, že stavba je i v zájmu územního samosprávního celku, nezpůsobuje podjatost, neboť v hierarchii a systému rozhodování o věci samé byla nezávisle zapojena celá řada orgánů veřejné moci, které jsou na sobě nezávislé (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 9. 2023, č. j. 5 As 185/2022–88, bod 79). Nejvyšší správní soud neshledal systémovou podjatost úředních osob ve věci, kde účastník namítl podjatost úředních osob vzhledem k prokázanému mimořádně intenzivnímu zájmu politického vedení Magistrátu hl. m. Prahy na výsledku řízení a na urychlení začátku výstavby, přičemž účastník neprokázal, ani netvrdil, že by na úřední osoby byl činěn ze strany vedení města tlak, aby rozhodovaly v rozporu se závaznými stanovisky či na základě neúplné stavební dokumentace, kdy toto nevyplývalo ani z obsahu spisu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 8. 2023, č. j. 6 As 52/2023–127, body 59 a 62). Veřejná vystoupení politiků jsou v případě místně

důležitých či kontroverzních staveb běžným jevem a korelují s podstatou politiky jako správy věcí veřejných; jakákoliv politická vyjádření nelze automaticky považovat za důvod podjatosti úředníků vystupujících v zaměstnaneckém či obdobném poměru vůči korporaci, kterou tito politici představitelé zastupují (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 8. 2023, č. j. 6 As 52/2023–127, bod 63).

110. I kdyby žalobkyně prokázala (obecný) smluvní závazek města Tachov podporovat stavební záměr a poskytovat součinnost stavebníkovi a uplatnila by svou námitku včas, nemohlo to představovat důvod systémové podjatosti Městského úřadu Tachov, rozhodujícího v první instanci o společném povolení záměru. Skutečnost, která by vzbudila pochybnost o nestrannosti stavebního úřadu, nemůže spočívat v tom, že má město zájem na výsledku řízení. Organizace rozhodování o společném povolení ve více instancích a se zohledněním závazných podkladů se zapojením mnoha různých orgánů veřejné moci, vylučuje, aby byla systémová podjatost shledána jen po zjištění zájmu města na výsledku. Žalobkyně netvrdila, že by na úřední osoby stavebního úřadu byl činěn ze strany vedení města tlak, aby rozhodovaly v rozporu se svými povinnostmi.
111. Žalobkyně v replice uvedla, že součinnost města Tachova nemusela spočívat v aktivním jednání, nýbrž i např. *v rámci souvisejících jednání, či v usnadnění splnění podmínek či poskytnutí informací, čímž může být již zmíněný zrychlený proces změn v územním plánu v dané lokalitě*. Tato tvrzení žalobkyně neuvedla ve lhůtě pro podání žaloby, šlo o námitky opožděné a soud k nim nepřihlížel. Mělo-li jít o akademický názor, co spadá do součinnosti, pak zodpovězení této obecné otázky nemohlo ovlivnit posouzení důvodnosti tohoto žalobního bodu. Obiter dictum soud uvádí, že i kdyby tato tvrzení žalobkyně uvedla v žalobě, nemohly atakovat nezákonnost napadeného rozhodnutí, protože takto žalobkyně svou námitku podjatosti v odvolání neodůvodnila a žalovaný tedy nemohl pochybit, že se tím nezabýval.
112. Dále žalobkyně v replice uvedla soubor zcela nových skutkových tvrzení, které v žalobě vůbec neuplatnila. Jelikož tyto námitky nebyly uplatněny ve lhůtě pro podání žaloby, šlo o námitky opožděné a soud k nim nepřihlížel (viz bod 50 tohoto rozsudku). Šlo o následující tvrzení: Žádost o vydání společného povolení byla podána 12. 10. 2022, oznámení stavebního úřadu o zahájení společného řízení mělo být zveřejněno na úřední desce od 2. 12. 2022 do 18. 12. 2022, o věci bylo rozhodnuto dne 5. 1. 2023 a nikdo z dotčených vedlejších účastníků se o zahájení řízení z veřejné vyhlášky nedozvěděl. Z toho žalobkyně dovodila, že nebylo objektivně možné podání námitek v rámci původního správního řízení, a proto tak podle § 82 odst. 4 správního řádu žalobkyně učinila současně s odvoláním bez zbytečného odkladu.
113. Obiter dictum soud uvádí, že právě podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, č. j. 30 A 15/2019-107, č. 4194/2021 Sb. NSS, jehož se žalobkyně v replice dovolávala, se koncentrace neuplatní jediné v případě, že účastník po koncentraci řízení nově uplatní skutková tvrzení a současně uvede, kdy a jak se o nově uplatňovaném skutkovém údaji dozvěděl, tj. vysvětlí, z čeho opožděné uplatnění určité námitky vyplývá, a tím správnímu orgánu umožní, aby ověřil, zda jsou dány důvody k prolomení koncentrační zásady. Pokud tak neučiní a žádné objektivní důvody pro pozdní uplatnění námitky neuvede ani takové důvody nevyplývají z povahy námitky samé, je její zamítnutí pro opožděnost zcela oprávněné (bod 14 citovaného rozsudku). V odvolání však žalobkyně žádné důvody, které jí bránily uplatnit námitku podjatosti dříve, neuvedla.

Nabytí pozemku

114. V odvolání žalobkyně uvedla, že správní orgán v budoucí smlouvě ze dne 17. 9. 2020 (uzavřené mezi městem Tachov a stavebníkem) neuvedl, jak naložil s předchozí budoucí smlouvou ze dne 9. 1. 2020 (uzavřenou mezi městem Tachov a Ing. J. R.), ačkoli se jednalo o totožný pozemek parc. č. Xk v k. ú. X.
115. Námitku posoudil žalovaný na str. 17 a 18 napadeného rozhodnutí jako nedůvodnou: Žalobkyně nespecifikovala dotčení svého vlastnického práva. Pozemek parc. č. Xk je v podílovém spoluvlastnictví řady subjektů, přičemž město Tachov ani stavebník takovými jeho spoluvlastníkem nejsou, kdy stavební úřad nebyl účastníkem uzavřených smluv a z těchto soukromoprávních aktů mu tedy neplynou žádná práva a povinnosti.
116. Odvolací námitku přepsala žalobkyně doslovně do žaloby a přidala větu, že jde o účelové jednání, které zmátlo účastníky budoucího řízení, a žalovaný se tímto bodem dostatečně nezabýval. V replice žalobkyně upřesnila, že se podle ní žalovaný touto otázkou *nikterak nezabýval*. Dále žalobkyně uvedla nové tvrzení, neuplatněné ani ve správním řízení, ani v žalobě, že se v budoucí smlouvě město Tachov zavázalo uzavřít se stavebníkem kupní smlouvu ohledně pozemku parc. č. Xh v k. ú. X, když tehdy ještě nebylo rozhodnuto o záměru, neboť žádost byla podána až dne 12. 10. 2022.
117. Žalobní bod je nedůvodný.
118. Povinností stavebního úřadu bylo podle § 94l odst. 2, 6 ve spojení s § 184a stavebního zákona v případě, že stavebník nebyl vlastníkem pozemku a nebyl oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby uskutečnit stavební záměr, ověřit, zda žádost o vydání společného povolení zahrnuje souhlas vlastníka pozemku k umístění a provedení stavebního záměru. Žalobkyně netvrdila, že by této povinnosti stavební úřad nedostál. Všechny skutečnosti, týkající se nabytí, pozbytí pozemků dotčených záměrem, právních jednáních učiněných o těchto pozemcích, byly pro postup stavebního úřadu irelevantní.
119. V odvolání žalobkyně tvrdila skutečnosti vztahující se právě k okolnostem nabytí pozemků, konkrétně pozemku parc. č. Xk v k. ú. X. V odůvodnění napadeného rozhodnutí žalovaný vysvětlil, proč je námitka žalobkyně nedůvodná (absence dotčení vlastnického práva žalobkyně, aktuální vlastnictví pozemku parc. č. Xk, absence smluvních závazků stavebního úřadu k tomuto pozemku). Proti těmto závěrům žalovaného žalobkyně v žalobě nic nenamítla. Tudíž její námitka, že se její argumentací žalovaný nezabýval, pomíjí obsah odůvodnění napadeného rozhodnutí. Žalobní námitka, že budoucí smlouvy představují *účelové jednání, které zmátlo účastníky budoucího řízení*, máji předmět řízení vedeného správními orgány a ani není zřejmé, jakého konkrétního omylu konkrétní osoby s vlivem na zákonnost napadeného rozhodnutí se žalobkyně dovolává. Soud dodává, že obsah žalobní námítky se netýkal nezákonnosti napadeného rozhodnutí spočívající v nesprávném vyřešení otázky, kterou měly správní orgány řešit z úřední povinnosti (veřejný zájem), ani možného přímého dotčení vlastnického práva nebo jiného věcného práva žalobkyně.
120. Dále žalobkyně v replice uvedla soubor zcela nových skutkových tvrzení, které v žalobě vůbec neuplatnila. Jelikož tyto námitky nebyly uplatněny ve lhůtě pro podání žaloby, šlo o námitky opožděné a soud k nim nepřihlížel (viz bod 50 tohoto rozsudku). Šlo o tvrzení, že se v budoucí smlouvě město Tachov zavázalo uzavřít se stavebníkem kupní smlouvu ohledně pozemku parc. č. Xh v k. ú. X, když tehdy ještě nebylo rozhodnuto o záměru, neboť žádost byla podána až dne 12. 10. 2022. Obiter dictum soud uvádí, že i tato námitka, byla-li by včasná, by byla irelevantní, protože se týkala smluvních závazků města Tachov a stavebníka bez vlivu na rozhodnou skutečnost, tj. zda stavebníkovi svědčí věcné právo

umístit a provést záměr na pozemcích specifikovaných v prvoinstančním rozhodnutí, resp. disponuje souhlasem vlastníka těchto pozemků.

Okrub účastníků

121. V odvolání žalobkyně namítla, že není znám vlastník pozemků parc. č. Xl a Xm, jelikož jejich původní vlastníci zemřeli a dosud neproběhlo dědické řízení.
122. Žalovaný k této námitce na str. 18 napadeného rozhodnutí uvedl, že stavební úřad doručoval řádně, protože postupoval podle § 25 odst. 1 správního řádu a neznámým osobám doručoval veřejnou vyhláškou. Žalovaný zdůraznil, že se žalobkyní tvrzený nedostatek nedotkl výkonu jejího vlastnického práva.
123. V žalobě žalobkyně zopakovala odvolací námitku a dodala, že žalovaný nedostatečně vypořádal její odvolací námitku, neboť pouze konstatoval, že to nenarušuje vlastnické právo žalobkyně. Žalobkyně měla však za to, že bylo dotčeno vlastnické právo dědiců.
124. Žalobní bod není důvodný.
125. Žalovaný odvolací námitku žalobkyně nepominul a přezkoumatelně odůvodnil, proč ji neměl za důvodnou tím, že jednak se žalobkyně dovolávala porušení práv třetích osob a jednak procesní práva těchto třetích osob nemohla být dotčena. Proti argumentaci žalovaného žalobkyně v žalobě nic nenamítla s výjimkou, že žalobkyně měla za nesprávný právní názor žalovaného, že žalobkyně není oprávněna dovolávat se porušení procesních práv jiných účastníků řízení. Námitka žalobkyně je nedůvodná, protože žalobkyně byla oprávněna prostřednictvím správní žaloby hájit pouze svá procesní a hmotná práva (srov. § 65 odst. 1 s. ř. s.). Soudní řád slouží k tomu, aby žalobce mohl bránit před úkony orgánů veřejné moci svá vlastní, a nikoli cizí, práva (viz body 36 a 48 tohoto rozsudku).

Závěr

126. Soud uvádí k tvrzení žalobkyně v replice, že je negativní zásah do jejích vlastnických práv a jejích veřejných subjektivních práv zjevný, že toto tvrzení žalobkyně je natolik obecné, že znemožňuje soudu zaujmout k němu konkrétní stanovisko a posoudit ho.
127. Soud uzavírá, že žalovaný v napadeném rozhodnutí učinil správné a odůvodněné závěry o opožděnosti a obecnosti odvolacích námitek žalobkyně, přičemž, v některých případech i nad rámec svých povinností v souladu s principy dobré správy, jejich podstatu přezkoumatelně vypořádal. Argumentaci žalovaného v odůvodnění napadeného rozhodnutí žalobkyně v zásadě nespороvala. Pokud v určitých ojedinělých případech žalobkyně proti argumentaci žalovaného něco konkrétnějšího v žalobě namítla, soud důvodnosti jejích námitek nepřisvědčil.
128. Soud nepovažoval za potřebné a hospodárné vyjadřovat se k argumentaci žalovaného a stavebníka, vznesené v jejich písemných podáních, neboť posoudil žalobu žalobkyně jako nedůvodnou a zamítl ji, což odpovídalo procesnímu návrhu jak žalovaného, tak i stavebníka.
129. Projektovou dokumentací (viz důkazní návrhy stavebníka v bodech 4, 10, 18 a 36 jeho písemného vyjádření k žalobě a v bodech 5 a 9 jeho vyjádření k replice) soud neprováděl dokazování, protože je součástí správního spisu, jímž správní soudy dokazování neprovádí, neboť nejde o důkazní prostředky a správní soud přezkoumává tyto dokumenty jako součást správního spisu (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, publ. pod č. 2383/2011 ve Sb. NSS, nebo bod 29 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2022, č. j. 10 Afs 281/2020-70).

130. Soud pro nadbytečnost neprovedl žalobkyní navržené důkazy.

131. K prokázání nesouladu záměru s územním plánem žalobkyně navrhla soudu, aby zadal přezkum této otázky nezaujatým správním orgánem (viz str. 6 žaloby a str. 4 repliky). Jak soud uvedl výše, žalobkyni se nepodařilo zpochybnit ani zákonnost ani přezkoumatelnost přezkumného závazného stanoviska, tudíž její žalobní námitka nemohla být důvodná. Soud při přezkumu zákonnosti napadeného rozhodnutí vycházel v souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s. ze skutkového stavu ke dni vydání napadeného rozhodnutí. Pro přezkum zákonnosti napadeného rozhodnutí nebylo zapotřebí zjišťovat u třetí osoby nebo u nějakého orgánu státní správy názor na to, zda je záměr v souladu s územním plánem. Tento soulad byl posouzen v prvním závazném stanovisku a nadřízeným orgánem v přezkumném závazném stanovisku. Neobstály-li by závazná stanoviska u soudního přezkumu, byl by to důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí pro jeho nezákonnost, resp. nepřezkoumatelnost, nikoli pro zjišťování souladu záměru s územním plánem navrženým dokazováním.

132. Na str. 4 repliky žalobkyně navrhla soudu k důkazu územní studii, k níž v předchozích bodech uvedla, že ji zpracoval Ing. K. S. a že z ní vycházela závazná stanoviska. V žalobě však ke studii žalobkyně nic neuvedla a repliku podala až po uplynutí lhůty pro podání žaloby. Soud měl tedy (viz bod 50 rozsudku) tvrzení žalobkyně v replice o studii za opožděná a nepřihlížel k nim. Nebylo tedy důvodu provádět dokazování k tvrzením, k nimž soud nepřihlížel. Z téhož důvodu soud územní studii neprovedl ani k důkaznímu návrhu stavebníka (viz bod 11 vyjádření stavebníka k replice).

133. K prokázání vlivu záměru na proslunění sousedních pozemků s ohledem na směr svahu a výšku záměru žalobkyně navrhla soudu, aby zadal znalecký posudek (viz str. 6 žaloby a str. 5 repliky). Pro přezkum zákonnosti napadeného rozhodnutí ke dni vydání napadeného rozhodnutí podle § 75 odst. 1 s. ř. s. nebylo zapotřebí znalecky zjišťovat proslunění. Zastínění bylo ve správním řízení dostatečně zjištěno, žalobkyně v řízení před stavebním úřadem nepodala žádné námitky a ani v odvolání netvrdila a neprokázala žádné skutečnosti, k nimž by žalovaný měl přihlídnout, které by zpochybnilly skutkový stav zjištěný stavebním úřadem. Žalobkyně uvedla v replice, že stavebník ve vyjádření k žalobě jako důkazy navrhuje pouze dokumenty, které jsou součástí správního spisu a které nepředstavují nezaujaté posouzení dané problematiky ve smyslu. Žalobkyně toto označila za důvod důkazního návrhu na znalecký posudek. Žalobkyně ve své úvaze pomíjí, že soud v řízení o žalobě proti správnímu rozhodnutí posuzuje *v mezích žaloby* zákonnost napadeného rozhodnutí, tj. zda správní orgány dodržely stanovený procesní postup, zjistily skutkový stav v potřebném rozsahu, takto zjištěný skutkový stav správně právně posoudily a své závěry přezkoumatelně odůvodnily v rozhodnutí. To, že se odborné posouzení určité otázky nachází ve správním spise, nemá význam pro hodnocení jeho přezkoumatelnosti a přesvědčivosti. *Těžiště dokazování má probíhat před správními orgány, přičemž není úlohou správních soudů provádět složitá dokazování a nabrazovat takto, co měl již před nimi učinit správní orgán, resp. co měl již ve správním řízení navrhnout k unesení svého důkazního břemene účastník. Správnímu soudu přísluší v rámci soudního přezkoumání správního rozhodnutí posoudit, zda správní orgán provedl dokazování v potřebném rozsahu, tedy zda si opatřil dostatečné podklady pro rozhodnutí tak, aby mohl rádě usuzovat na skutkové i právní otázky, které pro své rozhodnutí potřebuje zodpovědět. Soudní řízení správní není pokračováním správního řízení. Úloha správního soudu je tak primárně přezkumná, v zásadě se nejedná o soud nalézací (srov. přiměřeně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 4. 2015, č. j. 5 Afs 89/2013–29).*

134. Na str. 7 žaloby a str. 6 repliky žalobkyně navrhla k důkazu, aby soud zadal přezkum podjatosti úřadu nadřízeným správním orgánem. Soud přezkoumával zákonnost napadeného rozhodnutí ke dni jeho vydání a nezjistil, že by žalobní námitky odůvodnily závěr, že žalovaný posoudil námitku podjatosti nedostatečně. Bylo by tedy nadbytečné v rámci důkazního řízení podjatost přezkoumávat (příp. dotazem na žalobkyni zjišťovat, co konkrétně svým návrhem na provedení dokazování soudem mínila). Opět platí, že neobstály-li by závěry žalovaného, byl by to důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí pro jeho nezákonnost, resp. nepřezkoumatelnost, nikoli pro zjišťování podjatosti navrženým dokazováním.
135. I důkazní návrh žalobkyně na str. 7 repliky vztahující se k budoucí smlouvě ze dne 17. 9. 2020 ohledně prodeje pozemků městem Tachov stavebníkovi byl nadbytečný. Smluvní závazky města Tachov a stavebníka nemohly mít z výše uvedených důvodů vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.
136. Soud neshledal žádný z žalobkyní uplatněných žalobních bodů důvodným, a proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

VIII.

Náklady řízení

137. O nákladech řízení rozhodl soud výrokem II rozsudku podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch, proto jí právo na náhradu nákladů nenáleží. Toto právo by náleželo procesně úspěšnému žalovanému, kterému však v řízení nevznikly náklady nad rámec jeho úřední činnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, publ. pod č. 3228/2015 Sb. NSS), a navíc se žalovaný práva na náhradu nákladů řízení vzdal ve vyjádření k žalobě. Proto soud náhradu nákladů řízení nepřiznal žádnému z účastníků řízení.
138. O náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení bylo rozhodnuto dle § 60 odst. 5 s. ř. s. Osoby zúčastněné na řízení nemají na náhradu nákladů řízení právo, protože jim soud neuložil žádnou povinnost. Osoby zúčastněné na řízení ani nenavrhovaly přiznání práva na náhradu dalších nákladů řízení. Tolik k požadavku stavebníka na náhradu nákladů řízení v závěru jeho písemného vyjádření k žalobě.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň 27. února 2024

Mgr. Lukáš Pišvejc v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.