



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Jitky Zavřelové a soudců Petra Mikeše a Milana Podhrázkého v právní věci žalobkyně: **Kopanický Mlýn, s. r. o.**, se sídlem Palackého třída 314, Chrudim, zastoupená Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D., advokátem se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, proti žalovanému: **Krajský úřad Pardubického kraje**, se sídlem Komenského náměstí 125, Pardubice, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) Město Chrudim, se sídlem Resselovo náměstí 77, Chrudim, II) CETIN, a. s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9, III) J. H., IV) P. J., V) Ing. M. M., VI) P. K., VII) J. H., VIII) P. H., IX) Mgr. P. H., X) I. S., XI) B. Š., osoby zúčastněné na řízení III) až XI) zastoupeny zmocněnkyní, osobou zúčastněnou na řízení V) Ing. M. M., proti rozhodnutí žalovaného ze dne 4. 5. 2022, čj. KrÚ 33349/2022/63/2021/OMSŘI/Ma, o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 31. 1. 2023, čj. 52 A 37/2022-92,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobkyně **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Dosavadní průběh řízení

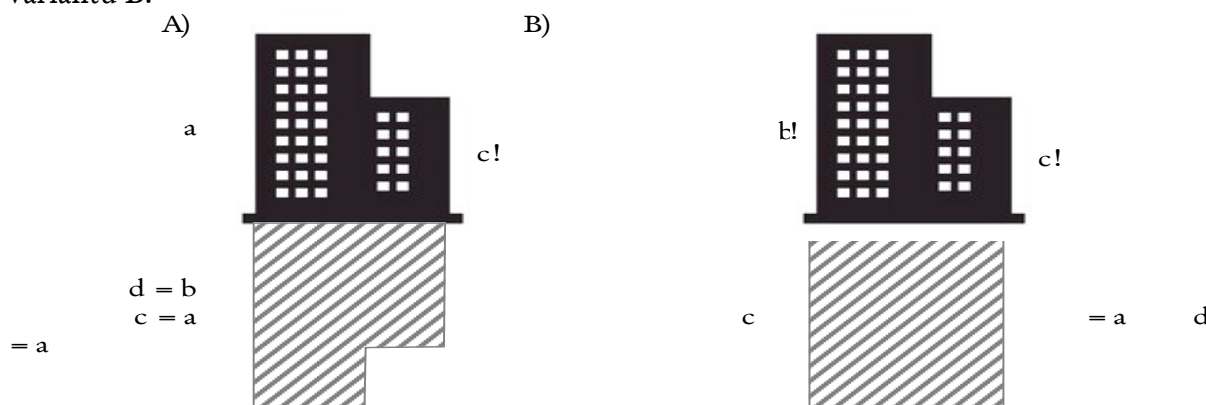
[1] Rozhodnutím z 18. 5. 2021 zamítl Městský úřad Chrudim (dále „stavební úřad“) žádost o vydání společného povolení na stavbu „Rezidence Kopanický Mlýn, II. etapa“ (dále jen „záměr rezidence“). Tato rezidence měla být realizována na pozemcích parc. č. st. 533, st. 551/3, st. 4110, st. 5787, st. 5790, st. 5791, st. 5792, st. 6252 a také na pozemcích parc. č. 340/3, 437/5, 437/7, 451/4, 2690/1, 2954/2 a 2954/3 v katastrálním území Chrudim (jedná se o pozemky výrobního areálu, který se nachází u křižovatky ulic Koželužská a

Vrchlického). Tato žádost byla zamítnuta pro nedostatečné odstupové vzdálenosti mezi záměrem rezidence a existující zástavbou. Žalovaný v odvolacím řízení toto rozhodnutí stavebního úřadu v záhlaví uvedeným rozhodnutím potvrdil.

[2] Proti tomuto rozhodnutí žalovaného podala žalobkyně žalobu ke Krajskému soudu v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích, který ji v záhlaví uvedeným rozsudkem zamítl. Krajský soud shledal rozhodnutí žalovaného přezkoumatelným. Žalovaný se dostatečně zabýval jak tím, zda se záměr nachází v tzv. proluce (§ 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, dále jen „územní vyhláška“), tak otázkou, jaké odstupové vzdálenosti mezi záměrem rezidence a existující zástavbou vzaly správní orgány v potaz.

[3] Krajský soud následně posuzoval, zda se záměr rezidence nachází v proluce. Pokud by tomu tak skutečně bylo, neaplikovalo by se ustanovení § 25 odst. 4 územní vyhlášky. Krajský soud v této souvislosti odcitoval závěry rozsudku Krajského soudu v Ostravě z 19. 11. 2014, čj. 22 A 87/2012-252, a rozsudku NSS z 14. 5. 2015, čj. 6 As 37/2015-25, a také závěry zprávy veřejného ochránce práv o výsledku šetření z 23. 11. 2012, sp. zn. 1222/2012/VOP/MH. Tyto rozsudky a zpráva odkazují na technickou normu ČSN 73 4301 - Obytné budovy, a vyplývá z nich, že prolukou se obecně rozumí prostor určený k zastavění, který by měl přímo stavebně či hmotově navázat na sousední stavby a doplňovat celek staveb o stejnorodou část (tj. okolní stavby předem determinují objem, výšku či půdorys záměru). O takovou situaci se však v tomto případě nejedná, tj. okolní stavby determinují pouze odstupové vzdálenosti záměru, nikoliv jeho objem, výšku či půdorys. Na tuto věc se tedy má aplikovat § 25 odst. 4 územní vyhlášky.

[4] Dále se krajský soud zabýval otázkou, jakým způsobem se má posoudit odstupová vzdálenost záměru rezidence od již existující zástavby. Mezi stranami bylo sporné, zda se má posoudit odstupová vzdálenost protilehlé stěny jako celku, anebo, v případě, že je protilehlá stěna v různých sekcích různě vysoká, se má odstupová vzdálenost posoudit jednotlivě u jednotlivých segmentů budovy, které by tím pádem měly různé odstupové vzdálenosti od protilehlé zástavby. Znázorněno graficky, žalobkyně zastává variantu A a žalovaný zastává variantu B:



Obrázek převzat z rozsudku krajského soudu.

[5] Krajský soud vyšel z rozsudku NSS z 14. 7. 2011, čj. 1 As 69/2011-176, který se zabýval pojmem *okna obytných místností v protilehlých stěnách* uvedeným v ustanovení § 25

pokračování

odst. 2 územní vyhlášky. V tomto rozsudku Nejvyšší správní soud konstatoval, že jestliže protilehlá stěna stavby přesahuje délku protilehlé stěny sousední stavby, tak přesahující část délky stěny takové stavby musí také dodržet minimální odstupovou vzdálenost, jako kdyby se nacházela přímo před protilehlou stěnou sousední stavby (graficky znázorněno v bodě [29] tohoto rozsudku). Krajský soud dovodil, že toto pravidlo musí analogicky platit i ve vztahu k výšce protilehlých stěn. Odstupová vzdálenost staveb se má tedy odvíjet od výšky té vyšší z protilehlých stěn v jejím nejvyšším bodě. Za protilehlé stěny dvou staveb je přitom třeba považovat stěny alespoň přibližně rovnoběžné.

[6] Nad rámec nutného krajský soud souhlasil s žalovaným v tom, že rozdílná výška protilehlé stěny záměru může představovat významnou okolnost pro udělení výjimky z odstupových vzdáleností. O takové výjimce ovšem může být rozhodnuto pouze při existenci závažných důvodů, které realizaci stavby v souladu s obecnými požadavky vylučují. Tyto závažné důvody však musí posoudit stavební úřad a musí vzít v potaz všechny relevantní požadavky plynoucí z § 25 odst. 1 územní vyhlášky.

II. Kasační stížnost

[7] Proti rozsudku krajského soudu podala žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) kasační stížnost. Stěžovatelka se domnívá, že záměr rezidence je umístěn do proluky, přičemž krajský soud tento pojem definoval nesprávně. Judikatura pojímá proluku jako prostor „*pro doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou*“ či jako „*nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě (...) určený k zastavění*“ (rozsudek NSS z 29. 8. 2014, čj. 5 As 111/2013-31). Může se jednat o prostor vzniklý po odstranění stavby (rozsudek NSS z 14. 5. 2015, čj. 6 As 37/2015-25), přičemž při posuzování takového záměru je nutno přihlížet také k širšímu okolí stavby (rozsudek NSS z 6. 3. 2020, čj. 4 As 391/2019-32). Odborná literatura pak definuje proluku jako nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě určený k zastavění, který může vzniknout i vybouráním stavby. Může jít o plochy zbylé po jednom domě, po více sousedících domech, části bloku či několika blocích. Existuje tak několik definic pojmu proluka, které mohou na proluku stanovit různé požadavky.

[8] V nyní projednávaném případě se jedná o souvisle zastavěnou oblast objekty určenými k bydlení, přičemž v důsledku odstranění výrobního areálu se bude jednat o proluku ve smyslu výše citovaných pramenů. Stávající zástavba tak bude doplněna vhodnou stavbou. Jiné stavební úřady vykládají pojem proluka v souladu s výše popsáním chápáním. Při posuzování otázky, zda prostor je prolukou, je třeba zohlednit povahu a způsob vzniku daného nezastavěného prostoru, jeho dočasnou povahu a předpoklad jeho budoucího zastavění (rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje z 9. 3. 2021, čj. 030170/2021/KUSK). Na záměr rezidence se tak nemají aplikovat omezení podle ustanovení § 25 odst. 4 územní vyhlášky.

[9] Dotčené pozemky jsou v územním plánu Chrudimi vymezeny jako plochy smíšené obytné městské. Předpokládá se tedy budoucí zastavění těchto pozemků. Žalovaný opomíjí již existující bytovou zástavbu severovýchodně od záměru rezidence. Jelikož se krajský soud ve svém rozsudku nevypořádal se skutečností, že záměr je umisťován do lokality souvisle zastavěnou objekty k bydlení, ale zaměřil se pouze na úzkou část výkladu pojmu proluka,

zatížil své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti a zároveň je v rozporu s výše zmiňovanou judikaturou.

[10] Stěžovatelka má rovněž za to, že záměr rezidence je v souladu s požadavky na odstupové vzdálenosti. Nesouhlasí se závěrem, že odstup staveb má být roven alespoň výšce nejvyššího bodu stěny, která je tou vyšší z protilehlých stěn. Tento výklad je nesprávný, neboť nebere v potaz protilehlé stěny sousedících staveb, ale toliko výšku stěny, která ovšem v daném místě není přímo protilehlou stěnou ke stěnám rodinných domů. Stěžovatelka je naopak toho názoru, že pro posouzení odstupových vzdáleností musí být brány v potaz pouze skutečně protilehlé části stěn dotčených staveb. Územní vyhláška totiž nestanoví povinnost, aby byl zohledněn pouze jeden odstup a také, aby byla brána v potaz celá délka obvodové stěny, bez ohledu na skutečnost, že stavba může být v různých částech různě vysoká. Územní vyhláška stanoví povinnost, aby se posuzovaly pouze protilehlé stěny sousedících staveb. Pouze výklad stěžovatelky zachovává účel územní vyhlášky, tj. zajištění soukromí a pohody bydlení.

[11] Krajský soud se proto se závěry žalovaného neměl ztotožnit. Krajský soud analogicky na nyní projednávanou věc aplikoval závěry rozsudku čj. 1 As 69/2011-176, který se však týkal skutkově odlišné situace. Zatímco tento rozsudek se týkal odstupové vzdálenosti stěn, které přesahují délku protilehlých stěn (nenacházejí se přímo naproti sobě), tak předmětem nyní projednávané věci jsou stěny, které jsou přímo protilehlé vůči stěnám již existujících sousedních staveb. Rozsudek čj. 1 As 69/2011-176 se otázkou rozdílné výšky protilehlých stěn vůbec nezabýval. Krajský soud si tohoto nedostatku byl vědom, svůj závěr ovšem blíže neodůvodnil.

[12] Žalovaný ani osoby zúčastněné na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřili.

III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[13] Kasační stížnost je nedůvodná.

[14] Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval otázkou, zda je napadený rozsudek krajského soudu přezkoumatelný. Nepřezkoumatelnost podle ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. spočívá *v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů napadeného rozhodnutí, popřípadě v jiné vadě řízení před soudem, mohla-li mít taková vada za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé*. Nepřezkoumatelnost je jednou z vad, u nichž Nejvyšší správní soud není podle § 109 odst. 4 s. ř. s. při přezkumu napadeného rozsudku vázán důvody uplatněnými v kasační stížnosti. Posouzení nepřezkoumatelnosti je zároveň logicky obecně krokem, který předchází posouzení námitek věcného charakteru (rozsudek NSS z 17. 5. 2017, čj. 7 Ads 284/2016-39, body 17 a 18).

[15] Krajský soud v bodech 18-20 svého rozsudku odcitoval judikaturu a zprávu veřejného ochránce práv, které definují znaky proluky. Tyto znaky následně krajský soud v bodě 21 aplikoval na skutkový stav nyní projednávaného případu. Konstatoval, že se v dané lokalitě nenacházejí stavby, které by na sebe přímo navazovaly, že se nejedná o doplnění prázdného místa v stávající souvislé zástavbě, že záměr hmotově nenavazuje na sousední stavby a nedoplňuje celek o stejnorodou část a že okolní objekty nedeterminují objem, výšku či

pokračování

půdorys stavby. Nejvyšší správní soud má, vzhledem k výše uvedenému za to, že se krajský soud zabýval několika znaky, na základě kterých neshledal argumentaci stěžovatelky důvodnou. Krajský soud se taktéž zabýval argumentací stěžovatelky, že se jedná o lokalitu souvisle zastavěnou (ve smyslu naplnění znaků proluky) obytnými objekty a odůvodnil svůj závěr, že se o proluku nejedná. Krajský soud si taktéž byl vědom toho, že rozsudek čj. 1 As 69/2011-176 se týká odlišné skutkové situace. Proto také v bodě 35 svého rozsudku uvedl, že závěry tohoto rozsudku aplikuje na nyní projednávanou věc analogicky a vysvětlil podobnosti situace řešení v tomto rozsudku a nyní projednávaného případu. Nejvyšší správní soud proto uzavírá, že rozsudek krajského soudu je v otázkách, které namítá stěžovatelka v bodě [9] tohoto rozsudku, přezkoumatelný. Nejvyšší správní soud zároveň shledává rozsudek krajského soudu přezkoumatelným i v ostatních aspektech.

[16] Nejvyšší správní soud se dále zabýval pojmem proluka, a otázkou, zda je záměr rezidence v nyní projednávaném případě umístěn do prostoru, který definiční znaky proluky naplňuje. Zodpovězení této otázky je nezbytné pro určení, zda záměr rezidence musí dodržet minimální odstupové vzdálenosti od okolních staveb podle § 25 odst. 4 územní vyhlášky, resp. zda se na tento záměr uplatní výjimka, kterou územní vyhláška stanoví pro proluky. Podle tohoto ustanovení platí, že *„jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách.“*

[17] Podle judikatury je stavební prolukou nezastavěný prostor nacházející se mezi souvislou stavební zástavbou a naopak za ni nelze považovat pozemek nacházející se mezi dalšími pozemky, které jsou částečně zastavěny, přičemž tyto stavby na sebe nenavazují. Účelem stavebního zákona je totiž mj. ochrana homogenity ploch a s tím související ochrana estetického rázu dané oblasti: *„Zákonodárce použitím termínu stavební proluka (a nikoli např. proluka mezi zastavěnými stavebními pozemky) se snažil dosáhnout toho, aby estetický ráz určité lokality v podobě souvislé stavební zástavby, zejm. řadovými domy, nebyl narušen tím, že by se v rámci takové souvislé zástavby nacházela proluka, kterou by nebylo možné zastavět s odůvodněním, že není zahrnuta do zastavěného území“* (rozsudek NSS z 19. 12. 2012, čj. 6 AOs 2/2012-27, bod 28).

[18] V rozsudku z 27. 1. 2023, čj. 3 As 237/2020-54, bod 34, Nejvyšší správní soud dále konstatoval, že *„jelikož pojem stavební proluka není v právních předpisech definován, lze vycházet z vymezení tohoto pojmu v rozsudku NSS z 29. 8. 2014, č. j. 5 As 111/2013-31, podle kterého lze (...) souhlasit s definicí tohoto pojmu uvedenou např. v Metodické pomůcce k umísťování staveb v prolukách Ministerstva pro místní rozvoj (bod [19] tohoto rozsudku). Pojem proluka je (...) užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad.“*

[19] Ze zmiňované Metodické pomůcky k umísťování staveb v prolukách Ministerstva pro místní rozvoj z června 2013 plyne, že *„pojem stávající souvislá zástavba je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného*

pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem“ (str. 5). Na straně 6 metodické pomůcky se pak uvádí, že „základním požadavkem však je, že se umísťovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umísťované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce, včetně proluky nárožní. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umísťování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby (určují charakter zástavby). Pokud se umísťuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominanta, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o „doplnění stávající souvislé zástavby“

[20] Lze doplnit, že obdobě definuje proluku také čl. 3 odst. 1 písm. l) vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze. Ačkoliv se jedná o vyhlášku účinnou pouze pro území hl. m. Prahy, lze pro úplnost a dokreslení zmínit i její definici proluky. Podle tohoto ustanovení se prolukou „rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění; v zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem“. Z bodu 4.3.4. normy z června 2008, ČSN 73 4301 - Obytné budovy, pak vyplývá, že „prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění“. Podle odborné literatury proluka znamená „nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely v zastavěné řadě“ (SYROVÝ, Bohuslav: *Architektura – Naučný slovník*. SNTL, 1961).

[21] Na základě výše uvedeného má Nejvyšší správní soud za to, že prolukou je obecně mezera v souvislé zástavbě (či v jejím rohu). Souvislost této okolní zástavby přitom musí mít na danou mezeru takový vliv, že okolní zástavba fakticky předurčuje značnou část zejména objemových vlastností záměru. Respektování okolní zástavby lze chápat jako pokračování v homogenitě, která je nastolena okolní zástavbou, přičemž míru a způsob tohoto pokračování a otázku konkrétního projevu homogenity je třeba posuzovat individuálně pro každý případ. Vzniklá mezera se naopak nepovažuje se proluku, jestliže záměr v ní plánovaný musí splňovat pouze právní požadavky na výstavbu, nikoliv konkrétní danost okolních staveb, která by jinak relativně úzce předjímala umístění, rozměry či orientaci záměru. Návaznost záměru umístěného v proluce tak musí být stavebně-faktická, nikoliv jen územní. „Není přitom žádný důvod vyžadovat, aby takováto proluka byla zastavěna stavbou jedinou“ (z právní věty rozsudku NSS z 14. 5. 2015, čj. 6 As 37/2015-25).

[22] Nejvyšší správní soud na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr rezidence není v nyní projednávaném případě umístěn do prostoru, jehož vlastnosti splňují definiční znaky proluky. Okolní zástavba je totiž ze západní a jihovýchodní strany tvořena samostatnými rodinnými domy a z jihozápadní strany uzavřenou řadou rodinných domů. Severovýchodně od záměru rezidence se nachází bytový dům, který však také netvoří základ souvislé zástavby, na kterou by záměr rezidence musel např. objemově navazovat. V okolí záměru se tak nenachází žádné již existující stavby, které by tvořily souvislou zástavbu a které by v území zakládaly prostorovou homogenitu, v níž by záměr rezidence musel pokračovat, resp. které by na záměr měly takový faktický vliv, kvůli kterému by byl záměr již relativně úzce předurčen z hlediska svého umístění či rozměrů. Záměr je omezen pouze obecnými právními požadavky na výstavbu, jako je např. vzdálenost od okolních již existujících staveb,

pokračování

přičemž tato omezení nelze zaměňovat s omezeními, která by vyplývaly v případě umístění záměru do faktické šablony již existující homogenní zástavby.

[23] Odkaz stěžovatelky a citace z rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje uvedená v kasační stížnosti (bod [8] tohoto rozsudku) nemůže tento závěr zvrátit. Nejvyšší správní soud souhlasí s tím, že u proluk se obecně předpokládá jejich budoucí stavební využití (což také stěžovatelka zdůrazňuje odkazem na územní plán). Nicméně pouhá skutečnost, že daný prostor vzniknul či vznikne demolicí starších staveb, automaticky neznamená, že se takto vzniklý prostor může považovat za proluku, jak argumentuje stěžovatelka. Proluka může teoreticky vzniknout například demolicí stavby v řadové zástavbě, v rámci níž tak vznikne nezastavěná parcela, která bude jakožto proluka zastavěna až v pozdější době. Každá konkrétní situace nicméně vykazuje své individuální znaky, které je potřeba v jednotlivém případě individuálně posoudit. To platí i pro tyto dva různé záměry. V odkazovaném rozhodnutí dospěl Krajský úřad Středočeského kraje k závěru, že volný prostor vznikl odstraněním předchozího souvislého stavebního bloku. V nyní projednávaném případě se však o takovou situaci nejedná, neboť v dané věci byly odstraňovány jednotlivé nesourodé stavby, které netvořily souvislý stavební blok. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že předmětem jeho přezkumu není otázka, zda se na dotčených pozemcích bývalého výrobního areálu může postavit bytový dům, nýbrž otázka, zda tyto pozemky představují proluku, resp. zda se na záměr rezidence může uplatnit výjimka pro proluku.

[24] Dále se Nejvyšší správní soud zabýval otázkou, zda se má odstupová vzdálenost (§ 25 odst. 4 územní vyhlášky) určit jednotně pro celý záměr podle nejvyššího bodu vyšší z protilehlých stěn anebo variabilně podle výšky vyšší z protilehlých stěn v konkrétní části záměru (grafické vysvětlení v bodě [4] tohoto rozsudku).

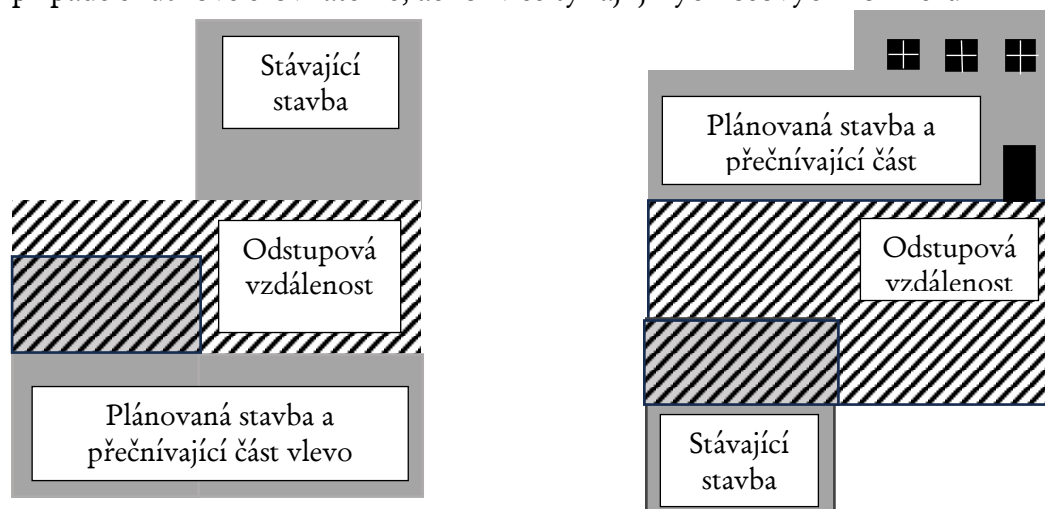
[25] Podle § 25 odst. 4 územní vyhlášky platí, že *jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2.* Podle § 25 odst. 1 územní vyhlášky *vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.*

[26] Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 As 69/2011-176 uvedl: „V případě, že by se na umístění okna z obytné místnosti v části stěny přesahující protilehlou stěnu sousední nemovitosti nevztahovaly požadavky vymezené v § 25 odst. 4 územní vyhlášky, mohly by se vytvářet zjevné nerovnosti mezi sousedními vlastníky nemovitostí. Sousední vlastník by následně nemohl svoji stávající nemovitost stavebními úpravami prodloužit podél protilehlých stěn nemovitostí, jelikož by mu v tom bránilo právě okno z obytné místnosti nemovitosti prvního vlastníka (§ 25 odst. 4 územní vyhlášky a z něho vyplývající požadavky na odstupy staveb)“ (bod 49 rozsudku). „Stanovení podmínek pro vzájemné odstupy staveb, resp. specifických pravidel pro případ, že se v protilehlých stěnách staveb nacházejí okna z obytných místností, je v zájmu obou vzájemně sousedících vlastníků. V případě, že jedna protilehlá stěna přesahuje svojí délkou protilehlou stěnu

sousední stavby, zájem na stanovení určitých odstupových vzdáleností zůstává jistě zachován. Stejně jako by mohla být nepříjemně chápána krátká vzdálenost mezi dvěma okny z obytných místností v protilehlých stěnách, bude negativně vnímán i malý odstup okna z obytné místnosti jedné budovy od hranice sousedního pozemku. Obtěžování stěžovatele pohledem z obytné místnosti stavebníků je při sníženém odstupu sousedních staveb patrné a může představovat zásah do jeho práva na soukromí; to platí současně i obráceně, neboť právě stavebníci se následně mohou cítit obtěžování pohledy ze stěžovatelova pozemku do jejich obytné místnosti“ (bod 50 rozsudku).

[27] Nejvyšší správní soud souhlasí se stěžovatelkou v konstatování, že rozsudek čj. 1 As 69/2011-176 se týkal otázky délky, nikoliv výšky, protilehlých staveb. Nejvyšší správní soud nicméně taktéž souhlasí s krajským soudem v tom, že obecný závěr tohoto rozsudku je aplikovatelný právě i na otázku výšky. Obecným závěrem uvedeného rozsudku je totiž konstatování, že stěny záměru by se měly posuzovat ve svém celkovém kontextu, neboť i jejich přečnívající části mohou zasáhnout do práv sousedů, i když se tyto přečnívající části nenacházejí striktně přesně naproti již existující protilehlé stěně, ale pouze souběžně s touto protilehlou stěnou.

[28] U záměru posuzovaného v rozsudku čj. 1 As 69/2011-176 přečnívala jeho část v rozměru hloubky (tj. záměr se v části souběžné, nikoliv striktně protilehlé, nacházel od protilehlé stěny v menší vzdálenosti, než byla výška té vyšší z dotčených protilehlých stěn). U záměru v nyní posuzovaném případě také překračují stěny záměru na těch místech, které se sice nenacházejí striktně naproti, ale souběžně s již existující protilehlou stěnou, odstupový limit. Tento limit záměr dodržuje pouze na místech striktně naproti existující protilehlé stěně. Z hlediska geometrie (prostorové představivosti) tak jsou záměr posuzovaný v rozsudku čj. 1 As 69/2011-176 a záměr posuzovaný v nyní projednávaném případě skutkově srovnatelné, ačkoliv se týkají jiných osových rozměrů.



Situace projednávaná ve věci čj. 1 As 69/2011-176

Nyní projednávaná věc pohledem na fasádu záměru

[29] Rozdíl mezi rozsudkem čj. 1 As 69/2011-176 a nyní projednávaným případem spočívá spíše v otázce chráněných zájmů, které mohou být dotčeny faktickými vlivy konkrétního záměru. Zatímco rozsudek čj. 1 As 69/2011-176 logicky spatřoval možný zásah zejména v blízkých pohledech k sousedům, neboť přesahující část záměru jej přibližovala k již existující stavbě, tak nyní posuzovaný záměr rezidence může výrazněji omezit například i

pokračování

denní osvětlení a oslunění (§ 25 odst. 1 územní vyhlášky) protilehlých staveb i těmi svými částmi, které se nenacházejí striktně naproti již existujícím stavbám. Takový zásah výškově přesahujících částí záměru na denní osvětlení a oslunění protilehlých staveb obecně nelze vyloučit.

[30] Nejvyšší správní soud tedy uzavírá, že odstupová vzdálenost podle § 25 odst. 4 územní vyhlášky by obecně měla být rovna výšce té vyšší z protilehlých stěn v jejím nejvyšším bodě. Tato odstupová vzdálenost by přitom měla zůstat konstantní, nikoliv variabilní.

[31] Vliv záměrů na chráněné zájmy vyjmenované v ustanovení § 25 odst. 1 územní vyhlášky musí stavební úřady posuzovat individuálně pro každý případ. Dospěje-li tedy stavební úřad v daném případě k závěru, že výškově přesahující části záměru nemohou tyto chráněné zájmy poškodit (jedná-li se např. o modelovou situaci budovy o délce 300 m, kterou stěžovatelka popisuje v bodě 23 a násl. své žaloby), tak mohou realizaci takového záměru povolit v řízení o udělení výjimky (§ 169 stavebního zákona ve spojení § 26 územní vyhlášky). Závěr vyjádřený v bodě [30] tohoto rozsudku je tak koncipován jako obecné pravidlo, které lze v individuálních případech překonat postupem podle § 169 stavebního zákona. K tomu se ostatně vyjádřil již krajský soud v bodě 36 svého rozsudku, přičemž tento závěr stěžovatelka nespороvala, a proto se k němu nebude Nejvyšší právní soud blíže vyjadřovat.

IV. Závěr a náklady řízení

[32] Nejvyšší správní soud ze všech shora uvedených důvodů dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná, proto ji dle § 110 odst. 1 věty poslední s. ř. s. zamítl.

[33] Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 větu první ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka nebyla v řízení o kasační stížnosti úspěšná, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, kterému by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

[34] Výrok ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení vychází z § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil, a z důvodů hodných zvláštního zřetele jí může soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil plnění žádné povinnosti, přičemž neshledal ani žádné důvody hodné zvláštního zřetele.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné.

V Brně 10. dubna 2024

Jitka Zavřelová
předsedkyně senátu