



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Barbory Berkové a soudců JUDr. Markéty Fialové a JUDr. Michala Jantoše ve věci

žalobců: a) MUDr. B. K.
bytem X

b) J. H.
bytem X

oba zastoupeni Mgr. Dominikou Kovaříkovou, advokátkou,
sídlem kanceláře Horní nám. 7, 779 00 Olomouc

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

za účasti: I. C. a.s., IČO: X
sídlem Č. 2510/19, X P.

II. MUDr. A. K.
bytem X

III. L. H.
bytem X

IV. D. H.
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 2. 2022, č. j. X, ve věci společného řízení –
změna stavby,

takto:

I. Žaloba **se zamítá.**

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. A. V.

- II. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Osoby zúčastněné na řízení III. a IV. jakožto stavebníci požádali Městský úřad Šternberk, Odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) o vydání společného povolení na „*rekonstrukci a přístavbu rodinného domu X*“ na pozemku parc. č. XA v k. ú. X, spočívající v provedení přístavby, nástavby a stavební úpravy se vznikem dalších bytů 0+1 a 1+3 na pozemku parc. č. XA a parc. č. XB včetně rozvodu dešťové kanalizace s kombinovanou retenční a akumulací nádrží na pozemku parc. č. XB, části přípojky splaškové kanalizace na pozemku parc. č. XB, vše v k. ú. X (dále jen „záměr“). Součástí záměru jsou nezastřešené terasy na úrovni 1. NP podél jižního průčelí přístavby a podél západního, jižního i východního průčelí původní hmoty rodinného domu, u přístavby je navržena nezastřešená terasa na úrovni 2. NP, orientovaná na západ (do zahrady). Žalobkyně a) je spoluvlastníkem (v SJM) pozemku parc. č. XC v k. ú. X, žalobce b) je vlastníkem pozemků parc. č. XD a XE v k. ú. X. Jedná se o pozemky sousedící s pozemkem, na němž má dojít k realizaci záměru.
2. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 24. 8. 2021, č. j. X podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ve společném územním a stavebním řízení záměr schválil. Žalovaný následně napadeným rozhodnutím odvolání žalobců zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

II. Argumentace stran

Žaloba

3. Žalobci se domáhali zrušení napadeného rozhodnutí.
4. Předně namítali, že zásadně nesouhlasí s vypořádáním námítky nepřiměřené míry zásahu do jejich soukromí vybudováním terasy. Již v odvolání namítali ztrátu soukromí na svých pozemcích přilehlých k jejich rodinným domům, které využívají mj. k odpočinku a relaxaci, z důvodu přístavby nezastřešené terasy ve 2. nadzemním podlaží. Argumentovali mj. rozsudkem NSS 4 As 97/2013, přičemž žalovaný jejich argumentaci odmítl s poukazem na to, že dle jeho názoru nedojde k významné změně, tj. nahlížení do dosud uzavřených prostor. S takovým závěrem žalobci nesouhlasí. Žalovaný připouští, že v místě realizace záměru dosud existuje určitý stav zachovávající jistou míru soukromí, zároveň však uvádí, že tento stav je již nyní ovlivněn sídlištěm ulice J. Porovnáním intenzity obtěžování pohledem z okna a terasy se přitom zabýval uvedený rozsudek NSS. Rovněž dle žalobců nelze srovnat intenzitu rušení pohledem z místa, které je v obdobné výšce (pohled ze zahrady do zahrady) a z místa, které je umístěno několik metrů nad terénem. Vybudování terasy v lokalitě s rodinnými domy, kde žádný z nich terasu nemá a jejich uživatelé jsou zvyklí využívat pozemky kolem svých domů k rekreaci, je významnou změnou, která zasáhne do dosavadních poměrů v místě a do budoucna způsobí nárůst pohledových emisí nad míru přiměřenou poměrům. Nová terasa představuje vytvoření pohledu zcela nové kvality. Zahrada žalobců představuje relativně uzavřený prostor, ohraničený plotem a ovocnými stromy. Takovéto ohraničení zabezpečuje určitou míru soukromí, přičemž tento stav zjevně existuje dlouhodobě a žalobci jej i takto vnímali. Z nové terasy není ale třeba vynakládat zvláštní úsilí, aby bylo vidět do oken a na pozemek žalobců. Jde tak o podstatný

zásah do klidu a soukromí žalobců, neboť se jedná o pohled shora na jejich pozemek. Terasa představuje stavbu určenou primárně k relaxaci a z povahy jde tedy o budoucí zásahy soustavné a dlouhotrvající. Vzniku pohledových emisí nemusí zabránit ani instalace „květníků se zelení podél zábradlí“, neboť nejsou předmětem povolení, jejich umístění tedy nelze nijak vymáhat. Správní orgány v rozporu s judikaturou NSS neučinili vše, co by mohlo budoucím sousedským sporům předcházet, neboť se spokojili pouze s tvrzením stavebníků o instalaci květníků.

5. Dále žalobce b) namítal, že by stavební úřad měl zohlednit i to, ze které světové strany je stavba umísťována vzhledem k sousednímu pozemku, a vliv na oslunění. Stavebníci chtějí svůj záměr realizovat tak, že ze severní strany bude severní stěna jejich rozšířeného domu vzdálena od společné hranice s pozemkem žalobce b) (parc. č. XD) 2,10 m až 2,00 m, jde tedy o absolutní ještě přípustné minimum vzdálenosti stavby od hranice sousedního pozemku. Žalobce b) však poukázal na skutečnost, že tato severní stěna je štítová a dosahuje dle dokumentace výšky 9,50 m, vzhledem ke svažitosti terénu však je tato výška ve vztahu k povrchu země větší, a to až o dalšího 0,5 m. S ohledem na blízkost severní stěny k pozemku parc. č. XD dojde k významnému zastínění tohoto sousedního pozemku v době největší sluneční intenzity.
6. Žalobce b) dále namítal, že by stavební úřad měl přihlížet i k dalším možnostem využití území. Stavba domu v jeho vlastnictví stojící na pozemku parc. č. XF je od společné hranice pozemku s pozemkem ve vlastnictví stavebníků vzdálena cca 10 m. Po vybudování povolované přístavby bude vzájemná vzdálenost staveb činit cca 12 m. Přitom s ohledem na výšku severní štítové zdi (9,5 m, vzhledem k terénu však vyšší) a s odkazem na § 25 odst. 2 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška č. 501/2006“), kdy v přilehlé stěně domu žalobce b) se nachází okna obytných místností, by byl žalobce b) do budoucna omezen v případném rozšiřování své stavby tak, že by ji nemohl rozšířit o více než cca 2,5 m. Není pravdou, že by žalobce b) mohl i v nyní navrhovaném stavu realizovat stavbu ve srovnatelné šířce, tj. 5,5 m, jak tvrdí žalovaný na str. 53 napadeného rozhodnutí. Povolením rozšíření stavby stavebníků tak došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva žalobce b) spočívajícího v případné nemožnosti rozšíření jeho stavby na jeho pozemku. Zmenšení odstupové vzdálenosti staveb ovlivňuje i pohodu bydlení (rozsudek NSS 8 As 27/2012).
7. Žalobkyně a) dále namítla, že se žalovaný vůbec nezabýval její odvolací námitkou, že závazné stanovisko orgánu územního plánování č. j. X bylo vydáno na základě neúplných podkladů, neboť k doplnění žádosti stavebníků došlo až 22. 2. 2021. Žalobkyně nadále trvá na tom, že pokud orgánu územního plánování nebyla předložena kompletní žádost stavebníků, nemůže být jím vydané závazné stanovisko založeno na stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Vyjádření žalovaného

8. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby. Uvedl, že není nutné orgánu územního plánování pro vydání závazného stanoviska předkládat kompletní dokumentaci v rozsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., ale postačí pouze relevantní části této dokumentace. Stavebníci sice doplnili předloženou dokumentaci pro společné řízení, avšak z porovnání obou částí dokumentace vyplývá, že doplňované (či měněné) části se netýkaly umístění stavby na pozemku jako takového, ani jeho architektonického řešení. Byly doplněny podklady (mj. i studie oslunění), jejichž posouzení se týká výhradně působnosti stavebního úřadu. K námitce o zásahu do

soukromí žalobců uvedl, že zásah nelze vnímat jako nepřiměřeně intenzivní, neboť vývoj zástavby související se zvyšující se hustotou osídlení ve městě Šternberk vždy z povahy věci přináší určité narušení soukromí. Změna komfortu vnímaná žalobci rovněž nemůže obecně vést k závěru o nepřípustnosti stavby. Vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. Za imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížet na pozemek případně do okna v sousední budově, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. V projednávané věci nepředstavuje budoucí užívání rodinného domu obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v souvislé zástavbě. Stávající stav v daném území z hlediska vnímání soukromí je již v dnešní době ovlivněn navazujícím sídlištěm ulice J., zejména obytnými domy o 8. NP orientovanými západním směrem od rodinných domů žalobců, z nichž se nabízí přímý pohled do jejich zahrad a stejně tak stávajícími okolními vícepodlažními rodinnými domy, z jejichž oken je možné navzájem sledovat dění na sousedních pozemcích. Pozemky žalobců navíc nejsou nijak chráněny před nechtěnými pohledy kolemjdoucích. Pohled z terasy předmětného rodinného domu působí při dodržování základních pravidel slušnosti jen jako nahodilý zásah do soukromí žalobců, pročez hranice míry nepřiměřené místním poměrům nebude překročena. Žalobci vyžadují vyšší míru ochrany soukromí, než je v daném místě obvyklé. K námitkám žalobce b) žalovaný uvedl, že dle studie oslunění předložené stavebníky bylo zjištěno, že pozemky žalobců jsou při návrhovém stavu dostatečně prosluněny v souladu s normou ČSN 73 43 01. Nyní posuzovaná stavba dále ani neznemožní další zástavbu sousedního pozemku žalobce b), a to ve srovnatelné šířce směrem k pozemku stavebníků za předpokladu, že ve stěně směrem k povolené stavbě nebudou okna obytných místností. Žalobce b) pouze hypoteticky uvažuje nad budoucí výstavbou, aniž by činil konkrétní kroky k realizaci záměru. Každá stavba nějakým způsobem ovlivní možnost zástavby na okolních pozemcích a stavebníci, kteří přijdou se svým návrhem do území jako další v pořadí, musí faktický stav v území při plánování svého záměru zohlednit. Přístavbou nedochází k výraznému snížení odstupové vzdálenosti, kdy se tato ani neblíží minimální vzdálenosti dané právními předpisy (tj. 9,51 m), a tím ani k nepřípustnému snížení pohody bydlení.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

9. Stavebník, osoba zúčastněná na řízení IV., ve vyjádření k podané žalobě v první řadě zdůraznil, že záměr má sloužit k zajištění bytové potřeby jeho rodiny z důvodu nepříznivé rodinné situace. Dále uvedl, že nikdy neměli zájem o pozorování sousedů a současně sami nechtějí být na terase pozorování, proto zábradlí terasy hodlali řešit neprůhledným sklem. K tvrzení, že z terasy uvidí sousedům do oken, uvedl, že u domu K. nejsou za těmito okny obytné místnosti, ale chodba se schodištěm. Okna manželů H. jsou pak tak malá, že by za nimi nebylo možné cokoliv vidět. Plánovanou instalací květníků připouštěli pouze to, že by k nahodilým pohledům mohlo dojít při průchodu terasou. Nadto terasa nebude užívána trvale. V budoucnu terasa poslouží zejména k tomu, aby se vnučka při zhoršení zdravotního stavu dostala občas na lůžku i s přístroji ven na čerstvý vzduch. Za účelem společenských rodinných akcí plánují využívat terasu v 1. NP, jež je rovněž součástí záměru, nikoli terasu, proti které žalobci brojí. Vznikem terasy tedy nedojde ke vzniku imisí nad míru přiměřenou poměrům a současně k nahlížení do dosud uzavřených prostor. Stavebník nadto ani nemá za to, že by sousedé na zahradách měli aktuálně zachovánu nějakou větší míru soukromí, což doložil fotografiemi zobrazujícími místní situaci. Z osmipodlažních domů sídliště J. se nabízí přímý pohled do zahrad žalobců. Pozemky obou žalobců jsou navíc otevřeny

pohledům z okolních domů i z ulice, přičemž ani na jednom z pozemků nelze spatřit nic, co by poutalo pozornost (např. bazén). K námitce týkající se odstupových vzdáleností uvedl, že záměr dodržuje všechny odstupové vzdálenosti i veškeré ostatní podmínky dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stavební řízení by mělo vycházet z aktuální situace, a nikoliv z účelových spekulací o tom, kdy a jestli vůbec bude nějaká přístavba na sousedním pozemku realizována. K záměru byla vypracována studie oslunění/zastínění, která dokládá, že nedojde k ovlivnění oslunění obytných místností rodinných domů a také k takovému zastínění pozemků, které by se vymylo standardním poměrům v daném území či bylo v rozporu s normou ČSN. K vypořádání námítky žalobkyně a) pak odkázal na str. 29-30 napadeného rozhodnutí.

Replika žalobců

10. V replice žalobci uvedli, že z projektové dokumentace a nákrešů v ní obsažených není jednoznačně zřejmé, jaká bude skutečná výška stavby v části řešené přístavby. V dokumentaci je uvažováno s výškou 9,50 m, avšak není nikde zohledněna svažitost terénu, která má za následek, že výška stavby v její severní části (nově vybudovaná štítová zeď) musí být vyšší, než udávaných 9,50 m. Nikde z dokumentace se však tato skutečná výška nedá vyčíst, v textu se objevují různé údaje (9 260 cm, 9 510 cm, 8 850 cm, 10 160 cm, 9 500 – 11 500 cm). Žalobci tak předpokládají, že skutečnou výšku stavby neznal ani stavební úřad, a stavební povolení proto nemohlo být vydáno na základě zjištěného stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, jak požaduje správní řád v § 3. Zejména pro posouzení dotčení vlastnických práv žalobce b) je přesné stanovení výšky povolované přístavby důležité, neboť bez něj není možné vyhodnotit, zda stavba splňuje požadavky na minimální odstupové vzdálenosti od stavby ve vlastnictví žalobce b). Závěr o tom, že je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, které by jej chránilo před pohledy ze strany sousedů, je dle žalobců nepřiléhavý. Zejména žalobkyně a) by za účelem zamezení nežádoucím pohledům z nově budované terasy musela vystavět bariéru několik metrů vysokou, což po ní nelze spravedlivě požadovat. Sídliště na ulici J. bylo podle žalobců vybudováno již v 80. letech 20. století v době, kdy soukromé zájmy a práva jednotlivců nepožívaly téměř žádné ochrany a rozhodně nebylo možné do procesu povolování stavby sídliště z pozice dotčeného souseda jakkoliv zasáhnout. Fakt, že v minulosti byly v lokalitě umístěny stavby, které významnou měrou zasahují do práva na soukromí původních obyvatel, však nemůže být argumentem pro to, aby k takovým zásahům mohlo docházet i v budoucnu. Žalobkyně a) plánovanou přístavbu vnímá jako obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v souvislé zástavbě. Přístavba celou svojí hmotou vybočuje z pásu rodinných domů, které jsou postaveny v zákrytech za sebou. Terasa má být umístěna do pásu klidové zóny za domy, čímž výrazně naruší soukromí v této jediné chráněné ploše zahrady žalobkyně a). Vzhledem k tomu, že podlaha terasy má být ve výšce 5,5 m nad povrchem, žalobkyně a) nikdy nemůže docílit odclonění svého pozemku ani plotem, ani vzrostlou zelení. Žalobkyně a) dále reagovala na popis snahy o nalezení vzájemně vyhovujícího řešení se stavebníky. Žalobce b) se pak obsáhle vyjadřoval k doložené fotodokumentaci.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení

11. Stavebník, osoba zúčastněná na řízení IV., k replice podal další vyjádření, ve kterém uvedl, že výška záměru je v projektové dokumentaci i v napadeném rozhodnutí uvedena správně a není o nich pochyb. Z projektové dokumentace je zřejmá i svažitost terénu. Výškové údaje o stavbě se určují od podlaží v 1. NP, jelikož tato hodnota (0) je neměnná. K podrobnostem odkázal na příložené vyjádření projektanta. Z výkresové dokumentace je zřejmé výškové

uspořádání stavby, v projektové dokumentaci jsou dále uvedeny výšky jak terénu upraveného, tak stávajícího a jsou také příslušně zakótovány i jednotlivé výškové úrovně všech důležitých konstrukčních částí stavby. Žalobci uváděná výška 9,26 m se ve schválené projektové dokumentaci nikde nenachází, vyskytla se pouze v pracovní verzi projektové dokumentace. Stavební úřad znal výšku stavby, v napadeném rozhodnutí se žalovaný rovněž obsáhle zabýval výškou i odstupovou vzdáleností stavby (např. na str. 13, 38, 43, 52, 53). Dále se vyjádřil k odstupovým vzdálenostem, které splňují požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vzdálenost přístavby od hranice pozemku se pohybuje v rozmezí cca 2,1 – 2 m. Vzdálenost mezi domy je 12,2 metrů, a je tedy větší než 7 metrů a také než výšky protilehlých stěn obou rodinných domů. Výška stěny stavby v místě přístavby činí 9,51 m vztaženo k čisté podlaze v 1. NP, 10,5 m v nejnižší úrovni terénu. Výška přiléhající stěny domu žalobce b) je v nejvyšším bodě nižší než výška stěny stavebníků. Žalobci b) stále zůstává dostatečný prostor, aby v budoucnu případně mohl stavbu i rozšířit až o 5,2 m za předpokladu, že do štitové stěny neumístí okna do obytných místností. K tvrzení žalobkyně a) o pásu klidové zóny za domy jako jediné chráněné ploše její zahrady stavebník odkázal na již přiložené fotografie, z nichž je zřejmé, že taková chráněná plocha zahrady téměř neexistuje, neboť na zastřešené posezení jde vidět jak z frekventované ulice P., tak ze zahrady i oken stavebníků, tak i z oken domu na adrese X. Stavebník dále nadnesl varianty, jejichž prostřednictvím by žalobkyně a) mohla docílit odclonění před nechtěnými náhodnými pohledy. Tvrzení o původu sídliště stavebník odmítl jako irelevantní, jelikož nic nemění na tom, že z hlediska stávajícího stavu je pocit vnímání narušen. Dále se vyjadřoval k průběhu komunikace mezi stavebníky a žalobci a komentoval vyjádření žalobce b) k doloženým fotografiím.

12. Následně žalobci i stavebník zaslali soudu svá další vyjádření, která však již nepřinesla novou, pro posouzení věci rozhodnou argumentaci.

III. Posouzení věci soudem

13. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu dle podané žaloby a v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 s. ř. s., přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). V souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. rozhodl bez jednání.
14. Zcela na úvod je nezbytné zabývat se řádností uplatněných žalobních bodů a vymezit tak rozsah soudního přezkumu nyní projednávané věci.
15. Náležitosti žaloby upravuje § 71 s. ř. s., který mj. pod písmenem d) ukládá žalobci povinnost uvést v žalobě žalobní body ve smyslu konkrétních skutkových tvrzení doprovázených konkrétní právní argumentací, z nichž plyne, z jakých důvodů žalobce považuje napadené výroky rozhodnutí za nezákonné. Řízení před správním soudem je kromě zásady dispoziční, jež mj. ukládá soudu povinnost přezkoumat napadené rozhodnutí v zásadě pouze v rozsahu uplatněných žalobních bodů, ovládáno i zásadou koncentrační zakotvenou v § 71 odst. 2 s. ř. s., dle které lze nové žalobní body uplatňovat jen ve lhůtě pro podání žaloby, jež dle § 72 odst. 1 s. ř. s. činí dva měsíce od doručení napadeného rozhodnutí.
16. V nyní projednávané věci bylo napadené rozhodnutí žalobkyní a) doručeno 16. 2. 2022, lhůta pro podání žaloby tak uplynula dne 19. 4. 2022. V replice ze dne 1. 8. 2022 žalobci poprvé uplatnili tvrzení o tom, že stavební úřad v rozporu s § 3 správního řádu nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to stran výšky stavby, jež je předmětem záměru. Jedná se tak o nový žalobní bod, neboť v podané žalobě se nenachází ani základ takového

žalobního bodu, který by potenciálně mohl být rozšířen i po uplynutí lhůty pro podání žaloby. K námitce nesprávně zjištěné výšky stavby proto krajský soud pro opožděnost tohoto nového žalobního bodu nepřihlížel. Předmětem soudního přezkumu se tak staly pouze žalobní body uplatněné v samotné žalobě.

17. Toliko nad rámec však krajský soud považuje vzhledem k panující povaze vztahů mezi žalobci a stavebníky za vhodné uvést, že ze správního spisu, konkrétně z projektové dokumentace, např. z autorizovaného výkresu D.1.1.2, výkres 17, Pohledy 1, ověřil, že výška stavby byla jednoznačně určena. Při pohledu z východu bude štitová zeď protilehlá k domu žalobce b), který tuto námitku uplatnil, po realizaci záměru ve výšce 9,510 m. S touto výškou pak počítal i žalovaný v napadeném rozhodnutí a ostatně i sami žalobci v žalobě. Z uvedeného výkresu je zřejmé, že záměr je umístěn na pozemku s rozdílnou výškou terénu, v závislosti na ní se proto zdánlivě mění i údaj o výšce stavby. Všechny tyto údaje jsou však čitelné z uvedeného výkresu, ze kterého je zřejmé, že výška stavby je vztažena k výšce čisté podlahy, tj. + -0,000, a rozdílné údaje výšek pak reflektují pevně danou výšku stavby zvýšenou či sniženou o patřičnou výšku terénu v konkrétním místě pozemku.

K zásahu do soukromí v důsledku vybudování terasy

18. Žalovaný se s námitkou nepřiměřeného zásahu do soukromí žalobců v důsledku nově vybudované terasy ve 2. NP zabýval zcela vyčerpávajícím způsobem na str. 29, 44-47 napadeného rozhodnutí. Krajský soud argumentaci žalovaného navíc shledal jako správnou a plně se s ní ztotožňuje, proto na uvedené strany napadeného rozhodnutí v podrobnostech odkazuje.
19. Na úvod jako jakési vytknutí před závorku ve vztahu k prakticky celé žalobě krajský soud považuje za vhodné zdůraznit, že žalobci jakožto vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území. Mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě. V bodě 30 rozsudku ze dne 10. 12. 2020, č. j. 4 As 216/2020-30, NSS uvedl, že „[k]aždá stavba logicky způsobuje určité zatížení svého okolí. Po stávajících vlastnících okolních pozemků a staveb vůči plánovanému záměru tak lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecně vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě“ (zvýraznění provedeno krajským soudem). V rozsudku ze dne 12. 10. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, NSS mimo jiné uvedl: „Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí.“ S těmito závěry se krajský soud ztotožňuje.
20. Přímo ve vztahu k imisím pohledem, které mohou představovat žalobci tvrzený zásah do jejich soukromí, judikatura správních soudů setrvale odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu, ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, kde Nejvyšší soud dovodil, že „[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o **mimořádnou** situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. (...) Proto je - v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi - na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod.,

těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.“

21. Jak plyne z citovaného rozsudku, sama skutečnost, že z jedné nemovitosti je možné nahlížet do druhé, nepředstavuje imisi i přes potenciálně obtěžující charakter. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o mimořádnou situaci, kdy předmětná stavební úprava neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob (zejména vlastníků sousedních nemovitostí), tj. například pokud je prováděna především s úmyslem nahlížet na pozemek souseda nebo pokud se dotýká dosud uzavřených prostor sousední nemovitosti (viz bod 19 rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37).
22. Rozhodujícím kritériem je tedy přiměřenost zásahu představovaného posuzovaným záměrem, kterou je nutno vztáhnout k poměrům panujícím v daném místě. Místní poměry dotčené lokality žalovaný popsal na str. 45 napadeného rozhodnutí. Krajský soud z obsahu správního spisu a nahlédnutím do map na webových stránkách www.mapy.cz ověřil, že dotčená lokalita představuje stávající městskou zástavbu, jde převážně o stavby patrových rodinných domů s přílehlými zahradami. Krajský soud rovněž dospěl ke shodnému závěru jako žalovaný, že ani jeden z pozemků žalobců není za stávající situace zcela uchráněn jak od nahodilých pohledů kolemjdoucích, tak z oken navzájem sousedních patrových rodinných domů. Jako zcela zásadní prvek určující míru zachování soukromí v dané lokalitě pak krajský soud spatřuje blízké navazující osmipodlažní panelové domy na J. ulici, z nichž lze pro jejich blízkost nevyhnutelně nahlížet do prostorů zahrad obou žalobců. Panující místní poměry tedy již za stávající situace neposkytují možnost úplného soukromí v prostorách zahrad žalobců, nejedná se o žádné dosud uzavřené prostory chráněné před pohledy z okolí. Polemika žalobců o historickém původu sídliště z doby, kdy nebyla respektována práva jednotlivců, je z tohoto pohledu irelevantní, neboť podoba místních poměrů musí být logicky určena existujícím stavem bez ohledu na to, za jakých podmínek vznikl.
23. Dále má krajský soud na rozdíl od žalobců za to, že vybudování terasy nepředstavuje mimořádný prvek, který by byl v daném místě neobvyklý. Jak již bylo uvedeno, jedná se o zástavbu rodinných domů s přílehlými zahradami. Je běžné, že si vlastníci zahrad u rodinných domů budují přinejmenším přízemní terasy za účelem rekreace. Skutečnost, že zahrady v dané lokalitě jsou jejich vlastníky využívány především za účelem rekreace ostatně potvrzují sami žalobci. Není přitom rozhodné, zda se jedná o přízemní terasu (jinak označována, zřejmě i žalobci, jako posezení) či o terasu nad úrovní terénu, její primární účel (rekreace) totiž zůstává stejný. Žalobci mají pravdu v tom, že vybudování terasy v 2. NP oproti terasám přízemním bude představovat pohled nové kvality a umožňovat širší rozhled do okolí. Tato skutečnost však sama o sobě neznamená nepřiměřenost takového záměru. Pouze z důvodu, že žalobci nejsou zvyklí, že by v jejich okolí existovaly terasy nadzemní, nýbrž pouze ty v úrovni terénu, nelze záměr stavebníků nepovolit. Domněnky žalobců, že nová terasa bude využívána k soustavným a dlouhotrvajícím obtěžujícím pohledům narušujících jejich soukromí, je třeba odmítnout jako přehnané a neodůvodněné. Nelze očekávat, že stavebníci zamýšlejí vybudovat terasu za účelem obtěžování sousedů. Jak již bylo uvedeno, terasa slouží primárně k rekreaci a rekreace jako taková málokdy spočívá v soustavném soustředěném pozorování okolí. Daleko spíše ji naplňují jiné formy činnosti jako konverzace, četba, stolování, opalování apod. Při dodržování základních pravidel slušnosti tak pohledy do okolí i z nově vybudované terasy budou toliko nahodilé stejně jako

pohledy z ulice či oken okolních domů (zejména panelového sídliště), kterým žalobci čelí už nyní. Z obsahu spisu ani z tvrzení žalobců přitom nelze dovodit žádnou skutečnost, jež by důvodně naznačovala, že by dotčená terasa měla být využívána v rozporu s takovými pravidly sousedské slušnosti. Naopak sami stavebníci již v průběhu stavebního řízení poukazovali na to, že terasa bude v 2. NP vybudována z důvodu, že bude přímo přiléhat k tam nově vybudované bytové jednotce a bude sloužit k obvyklému účelu občasně rekreace s tím, že za účelem společenských akcí bude primárně využívána terasa v 1. NP. Důležitým důvodem pro vybudování dotčené terasy je dle jejich tvrzení rovněž zajištění možnosti pobytu na čerstvém vzduchu jejich těžce zdravotně postižené vnučce, která se svou rodinou bude obývat právě nově vybudovanou bytovou jednotku v 2. NP. Jakkoliv krajský soud těžké rodinné situaci stavebníků při svém rozhodování nepřikládal význam (neboť nepředstavuje žádné zákonem zohledňované kritérium), nemůže se ubránit poznámce o politováníhodném přístupu žalobců především v průběhu samotného stavebního řízení svědčícím o jejich omezeném vnímání základní mezilidské soudržnosti.

24. Na základě uvedeného tedy krajský soud učinil závěr, že nově vybudovaná terasa v 2. NP nebude představovat zásah do soukromí žalobců z důvodu pohledových imisí nad míru přiměřenou již stávajícím místním poměrům, pročez v povolení záměru včetně této terasy neshledal nezákonnost napadeného rozhodnutí. Z tohoto důvodu je pak otázka instalace květníků či jiných pohledových zábran nerozhodná, stejně jako polemika o tom, jakými prostředky může žalobkyně a) sama odclonit nechtěné pohledy na klidovou zónu své zahrady.
25. K žalobcům odkazovanému rozsudku NSS ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, pak krajský soud odkazuje na vypořádání žalovaného na str. 29 napadeného rozhodnutí. Citovaný rozsudek je na nyní projednávanou věc nepřiléhavý, neboť, jak krajský soud odůvodnil výše, v dotčené lokalitě nepanuje dlouhodobě zavedená úroveň soukromí v takové míře, se kterou by byla nově budovaná terasa v rozporu. Pokud pak jde o tam uvedený závěr o vyšší intenzitě obtěžování při pohledu z terasy oproti pohledu z okna, jedná se o logický závěr vyplývající z povahy věci, který však nevylučuje ani nepředchází výše uvedené judikurní závěry o nezbytné mimořádnosti zásahu vzhledem k místním poměrům. Krajský soud proto nepovažuje závěry přijaté v nyní posuzované věci za rozporné s citovaným rozsudkem.
26. K povinnosti stavebních úřadů předcházet sousedským sporům pak krajský soud uvádí, že i tato povinnost byla judikaturou dovozena právě pro případy překročení míry přiměřené místním poměrům, nikoliv jako povinnost obecná. V rozsudku ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, NSS shledal, že „[n]a základě vyhodnocení námitek činí stavební úřad rozhodnutí, zda je stavební záměr přijatelný, nebo zda by **nepřiměřeně** zasahoval do zájmů určitých účastníků ve prospěch jiných a přijatelný není. Kromě hledání výsledku v souladu s veřejným zájmem je úkolem stavebního úřadu i ochrana práv vlastníků sousedních nemovitostí.“ (zdůraznění provedeno krajským soudem). V rozsudku ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37, bod 20, pak NSS doplnil, že „[p]ovinnost přecházet potenciálním sporům mezi sousedy v důsledku imisí pohledem je přitom třeba vykládat ve vztahu ke konkrétnímu stavebnímu návrhu a místním poměrům, tj. objektivním hlediskům. Existence konfliktních vztahů mezi sousedy sama o sobě není skutečností, k níž by stavební úřad ve stavebním řízení mohl přihlížet.“ Dospěl-li krajský soud (shodně jako oba správní orgány) v nyní posuzované věci v rámci prvního kroku posouzení věci, že záměr stavebníků nepředstavuje zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí v míře nepřiměřené místním poměrům, pak vzhledem k uvedenému odpadá

relevance jakýchkoliv námitek porušení povinností stavebních úřadů dovozených pro případy potenciálního překročení takové míry, a to v souladu s citovanou judikaturou včetně povinnosti předcházet potenciálním sousedským sporům.

K zastínění pozemku

27. V první řadě je nezbytné poukázat na značnou obecnost této námítky. Z dlouhodobé ustálené judikatury NSS vyplývá, že žalobní bod je způsobilý projednání v té míře obecnosti, v jaké byl formulován (např. rozsudek rozšířeného senátu ze dne 20. 12. 2005, čj. 2 Azs 92/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS). Obsah a kvalita žaloby tak v zásadě předurčuje i obsah a rozsah soudního přezkumu. Soud není oprávněn (a tím méně povinen) za žalobce domýšlet a dotvářet žalobní námítky či různé důvody nezákonnosti napadeného rozhodnutí z vlastní iniciativy (např. rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/202-64, bod 48).
28. Žalobce b) přitom toliko tvrdí, že realizací záměru dojde k významnému zastínění pozemku parc. č. XD v době největší sluneční intenzity, aniž by toto tvrzení jakkoliv dále konkretizoval, např. z čeho takový závěr činí, z jakých podkladů takový závěr vyplývá, v jakém rozsahu bude překročena norma apod.
29. Požadavky na oslunění obytných budov a pozemků sloužících k rekreaci normuje norma ČSN 73 43 01, dle jejíhož čl. 4.3 mají mít obytné budovy a pozemky v okolí obytných budov sloužících k rekreaci alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března. Jak vyplývá z napadeného rozhodnutí, záměr stavebníků bude oproti původní úrovni hřebene zvýšen o 0,6 m, vzhledem k jeho umístění k sousednímu pozemku žalobce b) ze severní strany tak vznikl předpoklad možného ovlivnění oslunění sousedních pozemků. Z tohoto důvodu byla stavebníky v řízení doložena Studie oslunění a denního osvětlení z dubna 2021. Jak krajský soud ověřil ze správního spisu, z uvedené studie bylo zjištěno, že sousední pozemky ve vlastnictví žalobce b) včetně pozemku parc. č. XD jsou při návrhovém stavu (realizace záměru) dostatečně osluněny. Doba oslunění je dne 1. března na více než polovinu plochy těchto pozemků delší než 180 minut, konkrétně 73,9 % plochy (poslední odst. na str. 10 studie). Žalobce b) přitom v žalobě nikterak závěry studie nezpochybil.
30. Námitkou nepřiměřeného zastínění se žalovaný velice podrobně zabýval na str. 36-40 napadeného rozhodnutí. Krajský soud se s tam uvedeným vypořádáním ztotožňuje, a proto na něj v podrobnostech odkazuje. Lze tak uzavřít, že požadavky na oslunění pozemků žalobce b) budou i po realizaci záměru splněny ve větším než povinném rozsahu.

K možnosti dalšího využití pozemku žalobce b)

31. K této námitce se krajskému soudu jeví vhodné na úvod připomenout, že ochrana vlastnického práva není neomezená a ani vlastnické právo samotné není co do rozsahu dispozičního oprávnění s jeho předmětem bezbřehé. Naopak již z čl. 11 Listiny základních práv a svobod vyplývá, že i vlastnické právo, byť právo absolutní, je ovládáno zásadou, že „svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého“. Žalobce b) tudíž z podstaty věci nemá z titulu vlastníka žádným předpisem garantováno právo na zcela libovolné, ničím neomezené úpravy nemovitých věcí ve svém vlastnictví. Takové právo nemá garantováno žádný vlastník věci. Využili-li stavebníci možnosti rozšíření svého domu v zákonem připuštěném rozsahu v maximální možné míře, nedopustili se tím ničeho jiného, než že pouze na maximum využili svých práv. V takovém postupu však ve vztahu k žalobci b) nelze shledat nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

32. Podle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. *je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.*
33. Podle odst. 4 téhož ustanovení *jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*
34. Jak vyplývá z citovaných ustanovení, žalobce b) má částečně pravdu v tom, že tvrzení žalovaného na str. 53 napadeného rozhodnutí o zachování možnosti rozšířit svůj dům ke společné hranici pozemků až o cca 5 m není pravdivé bez dalšího. Platilo by pouze za předpokladu, že by v rozšiřované stěně domu žalobce b) nebylo v souladu s § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. umístěno žádné okno obytné místnosti (v dotčené protilehlé stěně záměru stavebníků okno obytné místnosti umístěno není). V případě stavby rodinného domu je totiž nutno aplikovat oba odstavce citovaného ustanovení společně, tj. jak odst. 2, tak odst. 4 (jak vyplývá např. z rozsudku NSS ze dne 12. 10. 2016, č. j. 1 As 118/2016-32, body 22-25).
35. Otázka přesné kvantifikace možného rozšíření domu žalobce b) však pro posouzení této námitky není podstatná. Pro věc rozhodující je totiž skutečnost, že při rozhodování ve věci nelze přihlížet k dosud neexistujícím, pouze hypoteticky plánovaným záměrům. Jak vyplývá z konstantní judikatury správních soudů, stavebním úřadům je při umísťování staveb uloženo přihlížet jen k takovým stavebním záměrům na sousedních pozemcích, které už postoupily do určité kvalifikované procesní fáze – minimálně fáze běžícího územního řízení (viz např. rozsudek NSS ze dne 10. 10. 2022, č. j. 10 As 409/2020-35, bod 14 a tam uvedená judikatura). Přímou z ustanovení § 90 stavebního zákona vyplývá, že stavební úřad při posuzování stavebního záměru posuzuje soulad stavby s požadavky na využívání území a na infrastrukturu, s územně plánovací dokumentací a s cíli územního plánování, s rozhodnutími dotčených orgánů a závaznými stanovisky. „*Nemůže však posuzovat soulad stavby s budoucím nejistým záměrem, o němž není známo nic než to, že jej majitel sousedního pozemku chová.*“ (bod 13 posledně citovaného rozsudku NSS). V nyní projednávané věci přitom žalobce b) argumentuje pouze takovým tvrzeným hypotetickým, a tudíž nejistým budoucím záměrem. Sám žalobce b) netvrdí, že by za účelem realizace svého záměru na rozšíření domu směrem ke společné hranici s pozemkem stavebníků již činil příslušné právní kroky (podání žádosti o umístění stavby). S touto argumentací proto vzhledem k uvedenému nemůže být úspěšný.
36. Pouze pro doplnění však krajský soud považuje za vhodné žalobce b) upozornit, že v každém případě platí, že vlastníci sousedních pozemků nemohou nárokovat, aby záměry žadatelů (sousedů) byly upraveny v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon a související prováděcí předpisy (viz např. rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67, č. 2793/2013 Sb. NSS). Jak již soud výše uvedl, ochrana vlastnického práva není bezbřehá a stejně jako vlastníci nemovitostí nemají garantováno právo na neměnné poměry v území, nemají garantováno ani právo na realizaci přesně takové stavby, jakou plánují (k tomu viz bod 30 rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2022, č. j. 30 A 1/2020-133, č. 4339/2022 Sb. NSS). Rozhodujícím korektivem je dodržení právem

stanovených požadavků. Při jejich dodržení se tak vlastníci sousedních pozemků nemohou domáhat úpravy posuzovaných záměrů z důvodu své nelibosti a případného zásahu do jejich komfortu v míře, na kterou byli doposud zvyklí.

37. Zcela na závěr pak krajský soud k žalobcům odkazovanému rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113 uvádí, že s tam přijatou právní větou ve smyslu, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, se ztotožňuje. To však nic nemění na výše popsaném závěru o nedůvodnosti posuzované žalobní námitky z důvodu její hypotetické povahy, s níž se závěr přijatý v citovaném rozsudku nikterak neprotíná. Nadto je třeba uvést, že v tam posuzované věci šlo o nedodržení vyhláškou stanovených odstupových vzdáleností mezi budovami, což však není nyní projednáváný případ.

K úplnosti podkladů závazného stanoviska

38. V první řadě je nutno odmítnout tvrzení žalobkyně a) o tom, že se její odvolací námitkou neúplnosti podkladů závazného stanoviska orgánu územního plánování žalovaný vůbec nezabýval. Žalovaný tuto odvolací námitku vypořádal na str. 29-30 napadeného rozhodnutí.
39. Ze správního spisu krajský soud ověřil, že po podání žádosti o vydání společného povolení záměru ze dne 21. 12. 2020 byli stavebníci stavebním úřadem výzvou ze dne 4. 1. 2021 vyzváni k doplnění žádosti o tam uvedené podklady. Na základě uvedené výzvy pak stavebníci žádost doplnili dne 22. 2. 2021, přičemž k vydání dotčeného závazného stanoviska orgánu územního plánování došlo již dne 27. 1. 2021. V něm orgán územního plánování Městského úřadu Šternberk na str. 2 uvedl, že i přes neúplnost předložená část dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro věcné posouzení záměru a vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování. Tento postup, jakož i posouzení záměru aproboval i odbor strategického rozvoje kraje žalovaného v závazném stanovisku nadřízeného orgánu ze dne 3. 12. 2021, č. j. X.
40. Krajský soud rovněž na tomto místě odkazuje na vypořádání dotčené odvolací námitky žalovaným na str. 30 napadeného rozhodnutí, které shledává správným, a to zejména včetně odkazu na bod 2.7 metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj Závazná stanoviska orgánů územního plánování, dle kterého za účelem vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování „*není nutné orgánu územního plánování předkládat kompletní dokumentaci v rozsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., ale postačí pouze relevantní části této dokumentace*“. Vyhodnotil-li dotčený správní orgán, že předložená dokumentace i přes dílčí neúplnost poskytuje dostatečný podklad pro jeho posouzení, nelze v souladu s uvedeným takový postup označit bez dalšího za nezákonný. Na tomto místě je třeba opětovně vytknout obecnost uplatněné námitky, jelikož žalobkyně nikterak nekonkretizovala, které podklady nezbytné pro posouzení záměru dle § 96b odst. 3 stavebního zákona orgán územního plánování neměl k dispozici, a bez kterého tudíž nemohl soulad záměru s územně plánovacími nástroji náležitě posoudit. Žalobkyně pouze obecně poukazuje na skutečnost, že dokumentace byla ze strany stavebníků doplněna až po vydání prvostupňového závazného stanoviska, aniž by současně tvrdila, v čem konkrétně spočívají nedostatky zjištěného stavu věci.
41. Krajský soud však mimo již uvedené námitku hodnotí jako nedůvodnou především proto, že nadřízený orgán územního plánování v době vydání závazného stanoviska nadřízeného orgánu již měl k dispozici doplněnou dokumentaci, na jejímž základě tak optikou úvah žalobkyně musel zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Nadřízený orgán

územního plánování přezkoumal jak postup podřízeného orgánu, tak správnost jeho závěru a dospěl přitom ke stejnému závěru, a sice, že záměr je z hlediska souladu s územně plánovacími nástroji přípustný, a závazné stanovisko prvostupňového orgánu proto potvrdil. Proti závěrům závazného stanoviska nadřízeného orgánu pak žalobkyně nikterak nebrojila.

IV. Závěr a náklady řízení

42. Jelikož krajský soud neshledal žalobní body důvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
43. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., jelikož procesně úspěšnému žalovanému nevznikly podle obsahu spisu žádné náklady přesahující jeho obvyklou úřední činnost.
44. O náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s., když soud jim v řízení neuložil žádnou povinnost.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Olomouc 20. února 2024

Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu