



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců JUDr. Zory Šmolkové, a JUDr. Petra Hluštíka, Ph.D., ve věci

žalobce: J. V.

proti  
žalovanému: **Krajský úřad Moravskoslezského kraje**  
sídlem 28. října 117, 702 18 Ostrava

za účasti: 1) **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu osada Žilina**  
sídlem Budovatelů 1774/6, 741 01 Nový Jičín  
2) **Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.**  
sídlem 28. října 1235/169, 709 00 Ostrava  
3) **Město Nový Jičín**  
sídlem Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 12. 2022, č. j. MSK 62765/2022,  
ve věci společného povolení

takto:

I. Rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 22. 12. 2022 č. j. MSK 62765/2022 se **zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.

- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 3 000 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou soudu dne 31. 1. 2023 se žalobce domáhal zrušení výše uvedeného rozhodnutí žalovaného, jímž bylo částečně změněno a ve zbytku potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Nový Jičín (dále „*správní orgán I. stupně*“) ze dne 3. 3. 2022, č. j. MUNJ-20036/2022/ÚPSŘ-Vyv, jímž byl schválen záměr „*Novostavba RD X*“, a to na pozemcích parc. č. XA a XB, vše v katastrálním území X.
2. Žalobce namítal, že správní orgán I. stupně zasáhl do legitimního očekávání zákonnosti správního řízení žalobce tím, že opakovaně přerušoval řízení a adekvátně nereagoval na nedodržení lhůt stanovených stavebníkovi. To je v kontrastu s odmítnutím opožděného odvolání D. V.
3. Dále podle žalobce žalovaný pochybil tím, že opakovaně 3. posouzení důvodů pro přezkum závazného stanoviska zpracovala tatáž osoba, která hrubě chybovala při 2. takovém posouzení, tím, že zkopírovala nesprávný text včetně jména projektanta jiného projektu do tohoto posouzení.
4. Závazná stanoviska odborů územního plánování městského i krajského úřadu posuzují vyhovění stavebního záměru územního plánu jen odkazem na regulativ v územním plánu uvedený, který je podle žalobce nespecifický a tedy nepřezkoumatelný, čímž je nepřezkoumatelné i takto vydané podkladové stanovisko. K tomu žalobce navrhl přezkoumat aplikovatelnost regulativu BI – bydlení individuální územního plánu Nového Jičína.
5. Žalovaný pak vyložil podústavní předpisy způsobem, který znevýhodňuje žalobce oproti stavebníkovi. Tím dochází k porušení zásady rovného přístupu. Umístěním stavby rodinného domu na sousední parcele č. XA dojde k omezení zastavitelnosti parcely č. XC. K tomu žalobce obsáhle polemizuje s umístěním oken, rozlohou a pojmenováním místností a procentuálním podílem obytných místností k celkové zastavěné ploše. Jako podstatné žalobce uvádí, že v důsledku umístění stavby a oken v ní na pozemku č. XA se jeho parcela č. XC stane nezastavitelnou. V souvislosti s tím dojde k poklesu ceny nemovitostí, a tedy majetkové újmě na straně žalobce.
6. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. K žalobní námitce ohledně přerušování řízení žalovaný uvedl, že nedodržením stanovených lhůt přerušování se stavebník sám vystavoval riziku zastavení řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu. K přerušování z důvodu předběžné otázky žalovaný uvedl, že pro ně nebyl zákonný důvod, stavební úřad postupoval v neprospěch stavebníka (žadatele). V konečném důsledku však k vydání společného rozhodnutí došlo a postup proto byl hodnocen jako bezpředmětný. K namítané objektivitě oprávněné úřední osoby žalovaný uvedl, že se evidentně jedná o chybu v psaní, v závazném stanovisku je zpracovatel projektové dokumentace jednoznačně identifikován. K nepřezkoumatelnosti konkrétního regulativu územního plánu žalovaný uvedl, že územní

plán je pro něj při rozhodování závazným dokumentem. Taktéž pro vydání společného povolení je nezbytným podkladem závazné stanovisko orgánu územního plánování. Toto bylo přezkoumáno i nadřízeným orgánem a žalovaný nemá důvod závěry tam uvedené zpochybňovat. K námitce týkající se výsledného budoucího omezení případné zástavby pozemku č. XC, žalovaný podotkl, že o takové dosud není ani zahájeno žádné řízení. Vzájemná vzdálenost dvou rodinných domů se podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., (ve výměře 7 m) váže na existenci či návrh dvou konkrétních staveb, nejedná se tedy o nyní projednávaný případ. V souvislosti s tím již v napadeném rozhodnutí také žalovaný konstatoval, že pro posouzení souladu stavebního záměru s § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. není umístění oken obytných místností v obvodových zdech navrhované stavby rozhodující. Doplnující námitka o případném poklesu ceny nemovitostí žalobce pak postrádá souvislost s předmětným řízením o umístění a povolení stavby.

7. V replice k vyjádření žalovaného žalobce zejména rozvinul svou úvahu o omezení zastavitelnosti svého pozemku tak, že podle něj v důsledku povolení předmětné stavby rodinného domu dojde k nemožnosti povolit stavbu na sousedním pozemku, aniž by současně nedošlo k porušení § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Na projednávanou věc pak podle žalobce zcela dopadají závěry vyslovené v rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2022, č. j. 30 A 1/2020-133. Podle žalobce je třeba důsledně určit, které místnosti záměru jsou obytné, kam směřují jejich okna, a tedy zda je případná stavba na sousedním pozemku umístitelná ve vzdálenosti 4 m, 7 m, nebo zda se pozemek stane nezastavitelným.
8. Krajský soud přezkoumal v mezích žalobních bodů [§ 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“)] napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.
9. Ze správního spisu soud zjistil, že správní orgán I. stupně k žádosti stavebníka (odlišného od žalobce) ze dne 25. 11. 2020 vydal dne 3. 3. 2022 rozhodnutí – společné povolení stavebního záměru „Novostavba RD X p. č. XA,“ kterým na pozemcích parc. č. XA, XB umístil a povolil stavbu rodinného domu. Žalobce je vlastníkem sousedního pozemku parc. č. XC a v řízení předcházejícím vydání rozhodnutí správního orgánu I. stupně opakovaně uplatňoval námitky mj. ohledně zastínění pozemků, zastavitelnosti, imisí a znehodnocení. K námitkám žalobce správní orgán I. stupně též opakovaně vyzval stavebníka k odstranění nedostatků žádosti a společné řízení přerušil. Proti rozhodnutí správního orgánu I. stupně podal žalobce odvolání. Předmětná stavba rodinného domu byla umístěna na obdélníkovém pozemku stavebníka (stavba je situována podélně) v půdorysu 5,0 x 14,2 m a ve vzdálenosti 2 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. XD a 2,02 m s pozemkem žalobce. Předmětná stavba tedy téměř maximalizuje využití šíře pozemku stavebníka. Žalobou napadeným rozhodnutím žalovaný rozhodnutí správního orgánu I. stupně částečně změnil (v části týkající se skřívky z plochy záboru ZPF nesouvisející se žalobními body) a ve zbytku je potvrdil.
10. Podle ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2022 se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

11. Podle ustanovení § 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.
12. Krajský soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je ve vztahu k námitce celkové budoucí nezastavitelnosti žalobcova pozemku nepřezkoumatelné. Žalobce v průběhu řízení před správním orgánem I. stupně (a zejm. pak na str. 7 odvolání), opakovaně namítal, že uplatněním odstupových vzdáleností podle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se sousední pozemky včetně jeho vlastního pozemku stanou nezastavitelnými. Tato námitka v této formě však zůstala bez odezvy. Napadené rozhodnutí sice obsahuje odůvodnění týkající se vzdálenosti od společné hranice pozemku, neobsahuje však konkrétní argumentaci vyvracející žalobcovu námitku budoucí nezastavitelnosti, tedy jakoukoliv argumentaci o tom, že pozemek žalobce tak stále v nějakém rozsahu zastavitelný bude. K tomu krajský soud odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2022, č. j. 30 A 1/2020-133, zejména na odst. 29. *„Od zákonného požadavku dodržení vzájemných odstupů staveb je třeba odlišovat zákaz znemožnit zástavbu sousedního pozemku. Ten je zakotven v § 23 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území a zní: „Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.“ Typickým případem znemožnění zástavby bude umístění stavby na samé společné hranici, přičemž ve stěně přivrácené k sousedovi bude navržen stavební otvor, např. okno. Takový záměr je pochopitelně nepřipustný (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2011, čj. 10 A 138/2010–101, č. 2577/2012 Sb. NSS). Znemožnění zástavby ale může mít i méně zjevnou, subtilnější podobu. Důvodem je fakt, že vyhláška o obecných požadavcích na využívání území stanovuje výše rozebranou povinnost dodržet vzájemné odstupy staveb. Citovaný § 23 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území proto chrání dosud nezastavěné pozemky i před takovými záměry v jejich okolí, které by ve svém důsledku zástavbu pozemku určeného k zastavění do budoucna znemožnily tím, že by se natolik přiblížily ke společné hranici, až by na dosud nezastavěném pozemku jednoduše nezbylo žádné místo, kam by bylo možno v budoucnu stavbu umístit a při tom dodržet požadavky citované vyhlášky.“ Z napadeného rozhodnutí tak jasně neplyne, zda bude žalobcův pozemek v budoucnosti vůbec zastavitelný (mj. ohledem na umístění oken v povolované stavbě).*
13. Ačkoliv žalobce explicitně nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí ve vztahu k nezastavitelnosti svého pozemku nenamítal, absence jejího řádného vypořádání brání soudu v dalším přezkumu napadeného rozhodnutí. K tomu soud odkazuje na usnesení Nejvyššího správního soudu dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006–73, část VI. (publ. pod. č. 1546/2008 Sb. NSS). Rozšířený senát NSS tam uvedl, že *„ustanovení § 76 odst. 1 s. ř. s. upravuje postup soudu v případech, kdy soud může rozhodnutí zrušit i bez nařízení jednání – z toho lze dovodit jen to, že případy tam uvedené jsou důvodem ke zrušení správního rozhodnutí. Výslovně předpokládá postup z moci úřední - tj. bez návrhu – pouze v případě nicotnosti rozhodnutí, kterou lze vyslovit podle odst. 2 cit. ustanovení. Z povahy vady pak postup z moci úřední přichází v úvahu i u vad spočívajících v nepřezkoumatelnosti podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s., a to proto, že nepřezkoumatelnost brání zpravidla věcnému přezkumu a posouzení důvodnosti žalobních námitek“.*

14. S ohledem na konstatovanou nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí se tak soud dalšími žalobními námitkami nemohl prozatím plnohodnotně zabývat. Není-li v nyní projednávané věci postaveno na jisto, že předmětnou stavbu lze s ohledem na specifický charakter pozemku stavebníka a též pozemků okolních umístit tak, aby v případném povolovacím procesu budoucích staveb na sousedních pozemcích a tedy i pozemku žalobce nevznikla kolize s § 23 výše citované vyhlášky, další posuzování možných vad procesního charakteru pozbývá významu.
15. Napadené rozhodnutí je tak stíženo nepřezkoumatelností spočívající v nedostatku důvodů rozhodnutí. Proto krajský soud napadené rozhodnutí pro vady spočívající v nepřezkoumatelnosti rozhodnutí podle § 78 odst. 1 a 7' § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. zrušil a věc podle § 78 odst. 4 s. ř. s. vrátil žalovanému k dalšímu řízení, v němž jsou správní orgány vázány právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
16. O náhradě nákladů řízení účastníků bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., když procesně úspěšnému žalobci vznikly podle obsahu spisu toliko náklady řízení představované zaplaceným soudním poplatkem ve výši 3 000 Kč.
17. O náhradě nákladů řízení osob zúčastněných rozhodl soud podle § 60 odst. 5 s. ř. s. s tím, že osobám zúčastněným nebyla v řízení uložena žádná povinnost.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Ostrava 26. března 2024

Mgr. Jiří Gottwald  
předseda senátu