



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

žalobce: **Ing. M. P.**
bytem X
zastoupený advokátkou Mgr. Alexandrou Langošovou
sídlem K. Čapka 1049, 753 01 Hranice

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

za účasti: **T. B.**
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 10. 2022, č. j. KUOK 95319/2022 ve věci společného povolení stavebního záměru,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 10. 2022, č. j. KUOK 95319/2022, **se zrušuje** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 9 800 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupkyně žalobce, advokátky Mgr. Alexandry Langošové, sídlem K. Čapka 1049, 753 01 Hranice.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

I. Vymezení věci

1. Mgr. L. B. jakožto stavebník požádal Městský úřad Šternberk, Odbor stavební (dále jen „stavební úřad“) o vydání společného povolení na stavbu garáže o rozměrech 10,5 x 7,6 m a výšky 4,5 m u rodinného domu, včetně venkovního rozvodu elektřiny, rozvodu dešťové kanalizace a zděného oplocení výšky 2,55 až 3,5 m, na pozemku parc. č. X v k. ú. X. Stavební úřad rozhodnutím ze dne 29. 4. 2022, č. j. MEST 38794/2022 uvedený stavební záměr schválil.
2. Žalobce je spoluvlastníkem pozemku parc. č. XB v k. ú. X, který s výše uvedeným pozemkem stavebníka sousedí. Proti rozhodnutí stavebního úřadu žalobce brojil odvoláním.
3. Žalovaný napadeným rozhodnutím změnil rozhodnutí stavebního úřadu tak, že do výroku rozhodnutí doplnil podmínku pro umístění a provedení záměru spočívající v opatření stavby sněhovými zábranami, ve zbytku rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

II. Argumentace stran

4. Žalobce se domáhal zrušení napadeného rozhodnutí, jelikož jej považoval za nepřezkoumatelné a provedené právní posouzení za nesprávné.
5. Nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí žalobce spatřoval jednak v tom, že žalovaný na str. 7 napadeného rozhodnutí s odkazem na použití § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání zemí, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), uvedl, že lze umístit garáž na hranici pozemku, je-li v souladu s charakterem území. Citované ustanovení však termín charakter území neuvádí, umístění podmiňuje charakterem *zástavby*. Byť žalovaný v odůvodnění vyjmenovává charakteristiky relevantní pro charakter zástavby, podle žalobce nelze rozdílné pojmy zaměňovat a jejich směšování působí nesrozumitelnost důvodů rozhodnutí. Dále má žalobce rozhodnutí za nepřezkoumatelné z důvodu, že se žalovaný při posouzení charakteru zástavby vůbec nezabýval zohledněním výšky posuzované stavby a jejím srovnáním s dalšími stavbami v okolí.
6. Žalobce dále namítal nesprávné posouzení záměru podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stavba rozlehlé garáže byla povolena ve vzdálenosti menší než 2 metry od společných hranic pozemků v rozporu s § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Bylo tak porušeno ve vyhlášce zakotvené pravidlo požadující minimálně dvoumetrový odstup. Při připuštění výjimky z tohoto pravidla postupoval žalovaný extenzivně a nepřiměřeným způsobem zasáhl do oprávněných zájmů žalobce. Žalobce se domáhal umístění stavby více než 2 m od společných hranic, jelikož pozemek stavebníka je dostatečně rozlehlý a umístění garáže za zachování tohoto požadavku je možné. Nebyl zde legitimní důvod na straně stavebníka ani důvod spočívající v charakteru zástavby, pro který by bylo možné nad míru předvídanou obecnými požadavky na výstavbu omezit práva vlastníků sousedních pozemků. Správní orgány při aplikaci § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nesprávně posoudily charakter zástavby. Při posuzování velikosti jedné stavby nelze podle žalobce pro srovnání použít součet objemů a rozměrů více různých sousedních staveb na různých pozemcích, byť by byly umístěny vedle nebo blízko sebe. Jednalo by se o nepřípustné překročení mezí správního uvážení. Pro posouzení charakteru zástavby je třeba porovnávat rozměry jednotlivých staveb. I kdyby byly porovnávány součty rozloh blízkých či přiléhajících staveb, bude posuzovaná stavba s rozlohou 80 m² a objemem znatelně větší a bude se tak odchylovat od charakteru okolní zástavby. Poukázal na to, že garáž dosahuje téměř rozlohy

rodinného domu stavebníka (96 m²). Žalobce dále uvedl výčet rozměrů doplňkových staveb na okolních pozemcích. Namítal též, že na zmíněné stavby byla ve všech případech za souhlasu všech sousedů povolena výjimka z obecných požadavků na výstavbu spočívající v zachování minimální odstupové vzdálenosti [§ 169 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023]. Při hodnocení bylo též nutné zohlednit výšku posuzované stavby a její srovnání s dalšími doplňkovými stavbami v okolí. Pokud by žalovaný otázku zkoumal, musel by dojít k závěru, že posuzovaná stavba převyšuje doplňkové stavby v okolí, jejichž výška činí max. 2,5 m. Charakteru okolní zástavby tak záměr neodpovídá. K posouzení charakteru zástavby žalobce dále namítal, že je nutné uvážit také účel a využití stávajících doplňkových staveb v hraničním pásmu. Jedná se o zahradní domky a posezení, posuzovaná stavba jako jediná vnáší do území provoz motorových vozidel. Garáže rodinných domů jsou v území vždy spojeny s rodinným domem a nejsou umístěny v zadních částech zahrad.

7. K části rozhodnutí týkající se oplocení žalobce namítal, že se též výrazně odlišuje od podoby oplocení v okolí mezi zahradami ulic A., Z. a V., kde se nachází výhradně pletivové oplocení vysoké cca 2 m. Povolené oplocení je na samé hranici pozemku v délce 11 m vysoké 3,5 m a v délce 6 m vysoké 2,5 m.
8. Závěrem žalobce namítal, že stavba nutně zasáhne do kvality užívání pozemků sousedních vlastníků a naruší pohodu bydlení. Oblast je rezidenční, zahrady jsou využívány k odpočinku a skutečnost, že kromě stávající garáže přibude garáž na tři vozidla, nepříznivě ovlivní světelné, rozhledové podmínky, hluchost, prašnost, kvalitu ovzduší a růstové podmínky rostlin v přilehlém sousedství. Umístění takové stavby při společných hranicích sousedních pozemků je v rozporu s legitimním očekáváním sousedů a představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva žalobce.
9. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby. Uvedl, že uvedení pojmu „charakter území“ v napadeném rozhodnutí bylo zřejmou chybou. Z obsahu rozhodnutí vyplývá, že se jedná o posouzení charakteru zástavby podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V dalších částech pak napadené rozhodnutí uvádí termín charakter zástavby. K překročení mezi správního uvážení při použití součtu objemů a rozměrů více staveb v rámci srovnání žalovaný uvedl, že žalobce nerozvedl, v čem konkrétně spatruje takové překročení a z jakého důvodu jej má za nepřípustné. K námitce týkající se oplocení žalovaný odkázal na § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, podle něhož předmětné oplocení nepodléhá žádné regulaci podle stavebního zákona. Žalobce má za hranici s pozemkem stavebníka vzrostlé třešně, oplocení přes ně nebude téměř vidět a bude omezen i pohled na stavbu garáže. K námitce zásahu do kvality užívání pozemků okolních vlastníků, zásahu do pohody bydlení a imisí žalovaný popsal postup řešení občanskoprávních námitek uvedl, že v napadeném rozhodnutí doplnil podmínku č. 10 k zamezení spadu sněhu na pozemek parc. č. XA. Má za to, že se v rozhodnutí vypořádal se všemi námitkami v tom rozsahu, v jakém je žalobce uplatnil ve svém odvolání, tj. čím obecnější námitky, tím obecněji k nim správní orgán přistoupí a posoudí je. Žalovaný i stavební úřad námitky dostatečně a přezkoumatelně odůvodnili.
10. Osoba zúčastněná na řízení se ve svém vyjádření ztotožnila s podanou žalobou. Nadto uvedla, že příjezdová cesta k plánované garáži je v těsné blízkosti jejího pozemku a je vzdálená jen 2 metry od oken obytné části domu. Při pohybu vozidel bude obtěžována výfukovými plyny a hlukem, směřujícími přímo do ložnice. V prostoru na pozemku určeném pro odpočinek bude rušena hlukem a výpary při parkování a vjezdu vozidel. Stavba

je tak vysoká, že bude vyčnívat nad ostatní zahradní domky a vlastně všechny stavby v okolí, půjde o rušivý element, který nebude zapadat do místního charakteru zástavby.

III. Posouzení věci soudem

11. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v rozsahu dle podané žaloby a v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „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.
12. Krajský soud se předně zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, jelikož důvodnost takové námitky by sama o sobě vedla ke zrušení napadeného rozhodnutí bez nutnosti posouzení jeho zákonnosti. Shledal, že námitka je důvodná.
13. Podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. soud zruší napadené rozhodnutí pro vady řízení bez jednání rozsudkem pro nepřezkoumatelnost spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí. Nepřezkoumatelným pro nesrozumitelnost je takové rozhodnutí, z něhož nelze seznat, jak správní orgán vůbec rozhodl. V ostatních případech je nepřezkoumatelnost rozhodnutí vadou, která souvisí zpravidla s nedodržením požadavků kladených procesním právním předpisem na výrok a odůvodnění správních rozhodnutí (§ 68 odst. 2 a 3 a § 90 s. ř.). Podstatou nepřezkoumatelnosti, ať již pro nesrozumitelnost, nebo pro nedostatek důvodů, je, že rozhodnutí trpí takovými nedostatky, které neumožňují seznat obsah napadeného rozhodnutí nebo jeho důvody, tedy věcně ho přezkoumat.
14. Z ustálené judikatury NSS týkající se požadavků na odůvodnění správního rozhodnutí vyplývá, že z něj musí být seznatelné, proč správní orgán považuje námitky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené, které skutečnosti vzal za podklad svého rozhodnutí, proč považuje skutečnosti předestřené účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené, podle které právní normy rozhodl a jakými úvahami se řídil při hodnocení důkazů (viz např. rozsudky NSS ze dne 13. 6. 2007, č. j. 5 Afs 115/2006-91, ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71, či ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45). Pokud se odvolací orgán nevypořádá s odvolacími námitkami účastníka, je jeho rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů (srov. rozsudky NSS ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71, nebo ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45).
15. O nevypořádání námitek lze hovořit zejména tehdy, opomene-li správní orgán na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64). Správní orgány nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí (rozsudky NSS ze dne 12. 3. 2015, č. j. 9 As 221/2014-43, nebo ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38). Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro nedostatek důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat.
16. Žalobce spojil namítanou nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí jednak s chybným použitím termínu „charakter území“ místo termínu „charakter zástavby“, který je třeba posuzovat v souladu s § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
17. Podle § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m*. Podle odst. 6 pak platí, že *s ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení*

související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

18. Žalovaný skutečně na str. 7 napadeného rozhodnutí nesprávně uvedl termín „charakter území“ místo termínu „charakter zástavby“. Podle krajského soudu je však zřejmé, že se v tomto případě jedná o chybu v psaní, což je patrné i s ohledem na odkaz na § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který uvádí právě termín charakter zástavby. Žalovaný pak dál v textu (str. 9 a 10) již používal termín charakter zástavby a použil jej zároveň i u vypořádání námítky žalobce, v níž odkazoval na vypořádání námítky týkající se uvedeného ustanovení na stranách 7-8. Podle krajského soudu tak žalobce nemohl pochybovat o tom, že žalovaný skutečně pracuje s termínem charakter zástavby. Za takové situace krajský soud nemá za to, že by chybné uvedení termínu „charakter území“ mohlo být takovým pochybením, které by vedlo k nepřezkoumatelnosti rozhodnutí.
19. Dále je podle žalobce napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné v tom, že žalovaný při posuzování charakteru zástavby nezohlednil výšku posuzované stavby ve srovnání se stavbami v okolí.
20. Krajský soud ze správního spisu zjistil, že záměrem je samostatně stojící stavba garáže o celkové zastavěné ploše 80 m² s maximální výškou stavby 4,5 m, která má plnit doplňkovou funkci k rodinnému domu č. p. XB v obci X. Určena je k parkování dvou osobních aut a jednoho obytného vozu. Umístění garáže na pozemku parc. č. X je na jihozápadní části pozemku ve vzdálenosti 0,5 m od společné hranice s pozemkem parc. č. XC, ve vzdálenosti 0,2 m od pozemku parc. č. XA (pozemek žalobce), přičemž při hranici zde bude oplocení o tloušťce 0,2 m, na které navazuje stavba garáže. Vzdálenost od společné hranice s pozemkem parc. č. XD je 6 metrů. Z uvedeného vyplývá, že stavebník žádal o společné povolení pro stavbu, která byla navrhována ve vzdálenosti menší než 2 metry od společné hranice pozemků. Stavba tedy nesplňovala podmínku odstupových vzdáleností, jak ji stanovuje výše citovaný § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Jelikož zde nebylo rozhodnutí o výjimce podle § 169 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb., stavební úřad musel posuzovat splnění podmínek § 25 odst. 6 téže vyhlášky pro umístění stavby na hranici pozemku.
21. Výše citovaný § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pak umožňuje umístit stavbu na hranici pozemku s ohledem na charakter zástavby. Pojem charakter zástavby se již zabývala judikatura správních soudů. V rozsudku ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37, NSS konstatoval, že uvedený pojem může zahrnovat např. objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb (obdobně např. i nedávný rozsudek NSS ze dne 26. 8. 2020, č. j. 4 As 34/2020-23). Shodné parametry vymezil také žalovaný na str. 7 napadeného rozhodnutí. Za situace, kdy byly správní orgány povinny posoudit charakter zástavby, bylo nutné, aby jej posoudily komplexně a zohlednily relevantní složky, které tento charakter utvářejí. Uvedené koresponduje i s výše uvedenými, judikaturou vymezenými parametry.
22. Krajský soud ze správního spisu zjistil, že žalobce již v námítkách v řízení před stavebním úřadem poukazoval mj. na to, že velikost stavby není zvolena s ohledem na charakter okolní zástavby. Stavební úřad na str. 11 svého rozhodnutí při posuzování splnění podmínek § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. uvedl, že v lokalitě stavebního záměru vymezené ulicemi A., Z., V., P. a K P. je charakteristické umísťování staveb hlavních i doplňkových

na hranicích pozemků, resp. v jejich bezprostřední blízkosti. U doplňkových staveb je umístění při hranici pozemku zastoupeno více než v 50 % případů a lokalita je tím charakteristická. V lokalitě se nachází 35 RD a minimálně u 20 z nich se doplňkové stavby nacházejí blíže než 2 m od hranice. Uvedl, že je splněna podmínka, že se ve stěně při hranici pozemku nenachází stavební otvory, je zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu a stavba ani její část nepřesahuje na sousední pozemek. Dále sdělil, že výška střechy garáže je navržena v nejnižší části + 3,5 m po max 4,5 m. Odkázal na vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a uvedl, že volná výška v prostoru garáže pro vozidla skupiny 1 (lehká užitková vozidla) s pohybem vozidel vlastní silou se navrhuje nejméně o 0,2 m větší, než je výška nejvyššího projektem předpokládaného vozidla. Výška obytných vozidel se běžně pohybuje kolem 3 m a konstrukční výška garáže je tak odpovídající. Dále na str. 20 uvedl, že návrh splňuje normové hodnoty světlé výšky garáží.

23. Žalobce následně ve svém odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu namítal, že stavební úřad nedostatečně posoudil charakter místní zástavby. K odkazu stavebního úřadu na pozemky v okolí s doplňkovými stavbami stojícími blíže než 2 m k sousednímu pozemku namítal, že umístění doplňkových staveb bylo v těchto případech dosaženo udělením výjimky za předchozího souhlasu majitelů sousedních pozemků. Dále nesouhlasil s tvrzením stavebního úřadu, že se v případě povoleného oplocení jedná o běžný způsob oplocení, který není v obci X ničím výjimečný. Namítal, že v navrhované výšce 3,5 m, resp. 2,5 metru se oplocení vyskytuje jen výjimečně. V lokalitě ulic A., Z. a V. je pak použit drátěný plot téměř po celé délce.
24. Žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl na str. 7 (k námitkám Mgr. Bc. R., MBA) k podmínkám § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., že *„pojem charakter území v sobě může zahrnovat např. objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb“*. Popsal posuzovanou stavbu s tím, že jde-li o rozměry, je stavbou větší, než jsou jiné jednotlivé doplňkové stavby v daném území. Uvedl však, že *„na některých okolních pozemcích se nachází více těchto staveb současně“*, přičemž odkázal na konkrétní parcely. Zmínil též pozemky, na jejichž hranicích jsou *„doplňkové stavby, které jsou k sobě jakoby „přistavěny“*. *Dvě a více těchto menších doplňkových staveb realizovaných vedle či blízko sebe pak v součtu svým objemem a rozměry spoluutváří takový charakter zástavby, který umožňuje až na hranici pozemku umístit i stavbu větších rozměrů a objemu, tedy stavbu, která je předmětem tohoto řízení“*. Výšce posuzované stavby se žalovaný věnoval v dalším odstavci, v jehož rámci řešil námitku narušení původního rázu místa umístěním vysoké garáže, avšak jen s ohledem na potencialitu změny charakteru místa. Konkrétně uvedl, že *„4 metrová stěna garáže při hranici pozemku může zcela jistě změnit stávající charakter místa. Ovšem je na posouzení, jak by byla či mohla být zasažena vlastnická práva odvolatelky“*. V této souvislosti pak řešil právo odvolatelky na užívání zahrady a vliv stavby na rekreační funkci její zahrady. Dále žalovaný na str. 9 uvedl, že garáž je stavbou související s bydlením a je tedy na tomto pozemku stavbou přípustnou. Uvedl, že vyhláška nestanovuje, že by se na pozemcích rodinných domů měly nacházet pouze stavby malých rozměrů. Následně na str. 10, kde se žalovaný věnoval již námitkám žalobce, odkázal u námitky nedostatečného posouzení charakteru zástavby právě na vypořádání námitky odvolatelky na str. 7-8.
25. Výše uvedené posouzení charakteru zástavby podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je podle krajského soudu nepřezkoumatelné. Je třeba zdůraznit, že uvedené ustanovení má charakter výjimky z jinak povinných odstupových vzdáleností staveb, přičemž ke každé výjimce je nutno v právu přistupovat restriktivně. Správní orgány tak měly posoudit

charakter zástavby důsledně a komplexně. Vymezená kritéria měly konkrétním způsobem aplikovat na skutkové okolnosti dané věci, tedy na charakteristické prvky okolních staveb. Žalobce ve svých námitkách poukazoval na nesoulad mj. velikosti stavby s charakterem okolní zástavby a nedostatečné posouzení charakteru zástavby namítal i v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu. Jak však vyplývá z výše shrnutých obsahů odůvodnění obou rozhodnutí, správní orgány se při posouzení charakteru zástavby zabývaly jednoduše řečeno jen tím, jak velkou plochu zabírají drobné stavby v zahradách daného území. Nadto se i tímto hlediskem zabývaly nedostatečně, jak soud vyloží níže. V případě, kdy posuzovaným záměrem byla stavba vysoká až 4,5 m, musely správní orgány nutně zohlednit charakter zástavby i se zřetelem k tomuto parametru, tedy posoudit, zda s ohledem na charakter zástavby lze umístit na hranici pozemku i takto vysokou a objemnou stavbu garáže. Pokud správní orgány argumentovaly tím, že okolní zástavba je typická doplňkovými stavbami na hranicích pozemků, mělo jejich odůvodnění tedy obsahovat též úvahu zohledňující výšku těchto staveb, případně další složky, např. hmotové řešení, typ zastřešení apod. Správní orgány postavily svoji úvahu odůvodňující soulad stavby s charakterem zástavby pouze na existenci doplňkových staveb na hranicích pozemků, aniž by bylo zřejmé, o jaký typ staveb se jedná a jaké jsou jejich rozměry. Není tedy jasné, zda jde např. o jednoduché kůlny, altány, zahradní domky atp. (což tvrdí žalobce v žalobě), u nichž krajský soud s ohledem na běžný stav věcí nepředpokládá, že by dosahovaly takové výšky jako posuzovaná stavba, ani obdobné velikosti půdorysu. Argumentace stavbami „přistavěnými“ k sobě podle krajského soudu není na místě, jelikož posuzovaná stavba je při 80 m² zastavěné plochy a 4,5 m výšky natolik objemově výrazná, že pouze poukaz na vedle sebe stojící doplňkové stavby, jejichž výměra navíc není ani uvedena, nesvědčí o tom, že by takový záměr odpovídal charakteru zástavby. Správní orgány při posouzení charakteru zástavby navíc nezohlednily, že garáže v okolní zástavbě na ulici A. přiléhají k rodinným domům, což je podle krajského soudu též hledisko, které vypovídá o určitém charakteru okolní zástavby.

26. Žalovaný ve svém vyjádření k námitce nezohlednění výšky stavby uváděl, že odkazoval na odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu. To je sice pravda, avšak ani rozhodnutí stavebního úřadu neobsahovalo argumentaci k posouzení charakteru zástavby s ohledem na výšku staveb. Jak vyplývá z výše uvedeného, stavební úřad řešil pouze výšku stavby samotné garáže, a to v souvislosti se splněním technických požadavků na stavbu. Žalovaný jako odvolací správní orgán byl povinen v souladu s výše uvedenou judikaturou na námitku, byť implicitně, reagovat, zabývat se řádně její podstatou a případně vysvětlit, proč nepovažuje argumentaci žalobce za správnou. To však žalovaný neučinil.
27. Žalobce dále namítal, že u srovnávaných okolních staveb byla ve všech případech za souhlasu všech sousedů povolena výjimka z obecných požadavků na výstavbu spočívající v zachování minimální odstupové vzdálenosti. Tuto zcela konkrétní námitku žalobce žalovaný nijak nevypořádal, byť v napadeném rozhodnutí ve výčtu námitek žalobce na str. 2 uvedl. Žalovaný pouze na str. 7 při vypořádání námitek Mgr. Bc. R., MBA, na které odkázal u vypořádání námitek žalobce, opět popsal, jak na některých pozemcích je víc doplňkových staveb současně, jak jsou na hranicích pozemků k sobě přistavěny doplňkové stavby nebo jsou blízko sebe. Jeho rozhodnutí (ani rozhodnutí stavebního úřadu) však neobsahuje argumentaci, která by byť implicitně na uvedené tvrzení žalobce reagovala. Žalovaný ani nevyvrátil tvrzení žalobce o existenci výjimek z obecných požadavků na umístění staveb. Nijak též nevysvětlil, jaký vliv na posouzení souladu stavby s charakterem zástavby by měla skutečnost, že by srovnávané stavby na zahradách byly umístěny až na základě vydaných výjimek z obecných požadavků na výstavbu podle § 169 stavebního zákona ve spojení s § 26

vyhlášky č. 501/2006 Sb. Krajský soud proto shledal, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné též z toho důvodu, že se žalovaný nijak nevypořádal s touto konkrétní námitkou žalobce.

28. Nepřezkoumatelnost krajský soud shledal i v nevypořádání námitky žalobce týkající se oplocení. Žalobce v žalobě namítal, že se oplocení též výrazně odlišuje od podoby oplocení v okolí, kde se nachází výhradně pletivové oplocení vysoké cca 2 m. Krajský soud zjistil, že stavební úřad k posuzovanému oplocení na str. 16 svého rozhodnutí uvedl, že se jedná o běžný způsob oplocení pozemku, které není v obci X ničím výjimečným, v obci není charakteristický jeden druh oplocení pozemků u RD a v centrální části obce. Na str. 17 svého rozhodnutí pak dále argumentoval koeficientem zastavění pozemku. Žalobce v odvolání poukazoval na to, že stavební úřad odkazoval na stav v celé obci a namítal, že v navrhované výšce 2,5 až 3,5 metrů se oplocení vyskytuje jen výjimečně. Zdůraznil, že je třeba zaměřit se na specifickou lokalitu ulic A., V. a Z., kde je použit drátěný plot po celé délce. Žalovaný na tuto konkrétní námitku žalobce opět nereagoval, pouze na str. 11 napadeného rozhodnutí v předposledním odstavci zmínil právo stavebníka umístit plot až do výšky 2 metrů na hranici stavebního pozemku bez povolení stavebního úřadu, a to v rámci argumentace k zachování zeleného pásu mezi pozemky při umístění stavby garáže 2 m od hranice pozemků. Je zřejmé, že zde žalovaný odkazoval na § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, podle kterého rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavby oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše. Obdobné tvrzení žalovaný uvedl i ve svém vyjádření k žalobě. V nyní posuzovaném případě se však jedná o stavbu zděného oplocení výšky 2,55 až 3,5 metrů, která tedy neodpovídá podmínkám § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Taková stavba naopak schválení stavebního úřadu vyžadovala. Nelze tak mít za to, že by tato argumentace žalovaného reagovala i na výše uvedenou námitku žalobce. Žalovaný se nijak nevyjádřil k oplocení v rámci konkrétní lokality a nereagoval na argumentaci žalobce zpochybňující odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu, které se týkalo umísťovaného oplocení. Žalovaný tedy nereagoval na uvedenou námitku a neodůvodnil přípustnost umístění oplocení, krajský soud má proto i v tomto ohledu napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné.
29. Krajský soud tak shrnuje, že správní orgány se zcela nedostatečně zabývaly splněním podmínek § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který při posuzování záměru aplikovaly, a neposoudily přezkoumatelně charakter okolní zástavby. Napadené rozhodnutí je podle krajského soudu nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů též proto, že se žalovaný nevypořádal s výše uvedenými námitkami žalobce. Krajskému soudu tak nezbývá než zrušit napadené rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost spočívající v nedostatku důvodů rozhodnutí podle § 76 odst. 1 a) s. ř. s.
30. Krajský soud za této situace neprovedl žalobcem navržený důkaz – celkový pohled na charakter místní zástavby se zakreslením zamýšlené stavby, jelikož z důvodu nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí nemohl posuzovat věcnou správnost hodnocení charakteru zástavby.
31. Byť krajský soud shledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným, považuje za vhodné se vyjádřit též ke zbývajícím žalobním námitkám.
32. Ohledně žalobcem tvrzené možnosti stavbu umístit v požadovaném odstupu krajský soud pro úplnost uvádí, že stavební úřad rozhoduje o podané žádosti, přičemž je v dispozici

stavebníka, jak záměr navrhne. Stavební úřad posuzuje záměr ve smyslu § 94o stavebního zákona, tedy zda je v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, zvláštních právních předpisů, závazných stanovisek aj. Nejsou-li splněny podmínky pro zastavení řízení (např. v důsledku neúplné a následně nedoplněné žádosti podle § 94l odst. 6 stavebního zákona), stavební úřad řízení provede a o záměru rozhodne tak, že buď vydá společné povolení, nebo žádost zamítne, není-li v souladu s požadavky uvedenými v § 94o stavebního zákona. Správní orgány tedy neřešily jiné možnosti umístění záměru a posuzovaly záměr v podobě navržené v žádosti stavebníka přesně tak, jak jim ukládá zákon.

33. Námitka vlivu stavby na užívání pozemků sousedních vlastníků, narušení pohody bydlení a souvisejícího nepřiměřeného zásahu do vlastnických práv je podle krajského soudu značně obecná. Jak vyplývá z ustálené judikatury NSS, žalobní bod je způsobilý k projednání v té míře obecnosti, v jaké byl formulován (např. rozsudek rozšířeného senátu ze dne 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS). Obsah a kvalita žaloby tedy v zásadě předurčují i obsah a rozsah soudního přezkumu. Soud není oprávněn za žalobce domýšlet a dotvářet žalobní námitky 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). Žalobce nijak nekonkretizoval, jaký dopad má tvrzený zásah do kvality užívání pozemků do jeho práv a jak naruší konkrétně jeho pohodu bydlení. Obecně pouze poukazoval na nepříznivé ovlivnění přilehlého sousedství stavby hlukem, prašností atp. K tomu krajský soud obecně uvádí, že žalobce jako vlastník sousední nemovitosti nemá garantované právo na neměnné poměry v území. Má právo pouze na ochranu 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 vlastních 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“. Žalobce však neuvedl žádná tvrzení, z nichž by mohl soud shledat extenzivní zásah do jeho práv. Nekonkretizoval, jak by byly nad míru přiměřenou poměrům v lokalitě zastavěné rodinnými domy ovlivněny světelné či rozhledové podmínky stavbou garáže. Ohledně hluku a prašnosti krajský soud uvádí, že si je vědom toho, že se v posuzovaném případě jedná o garáž určenou pro tři vozidla, jejíž umístění je v klidové zóně zahrad a existuje zde tedy možnost ovlivnění vlastníků sousedních pozemků imisemi souvisejícími s parkováním aut. Je však třeba vzít v úvahu též to, že stavebník již disponuje garáží vedle rodinného domu, jejíž vjezd je napojen přímo na komunikaci v ulici A. Lze tak předpokládat, že bude stále užívána i tato garáž, čímž argumentoval i stavební úřadu na str. 14 svého rozhodnutí. V tomto ohledu tedy podle krajského soudu nelze předpokládat, že by občasným vyjetím či zjetím vozidla do posuzované stavby docházelo v klidové zóně zahrad ke zvýšení prašnosti, hluku, případně zhoršení kvality ovzduší atp. nad míru přiměřenou poměrům. Žalobce nijak nekonkretizoval ani možné ovlivnění růstových podmínek rostlin. Stavební úřad se s námitkami žalobce ohledně vlivu stavby na její okolí vypořádal na str. 13 a násl. svého rozhodnutí. Žalobce v odvolání pouze obecně vyjádřil svůj nesouhlas se závěrem stavebního úřadu a uvedl, že zjevně bude docházet ke zvýšení imisí při nutném manévrování s vozidly. Konkrétněji uvedené odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu nezpochybňoval. Ani v žalobě následně námitku týkající se vlivu stavby a možných imisí nerozvedl a nereagoval tak v tomto ohledu ani na odůvodnění napadeného rozhodnutí.

IV. Závěr a náklady řízení

34. S ohledem na výše uvedené soud napadené rozhodnutí zrušil pro nepřezkoumatelnost spočívající ve výše popsanych nedostatcích jeho odůvodnění podle 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.).
35. V dalším řízení je žalovaný vázán právním názorem, který vyslovil soud v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Žalovaný se bude náležitě zabývat splněním podmínek § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a komplexně zhodnotí charakter zástavby v daném místě. Bude se též zabývat výše uvedenými námitkami žalobce, jejichž vypořádání v napadeném rozhodnutí neprovedl.
36. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že žalovaný byl s ohledem na úspěch žalobce ve věci zavázán k náhradě žalobcem účelně vynaložených nákladů. Takovým nákladem je zaplacený soudní poplatek za žalobu proti rozhodnutí žalovaného ve výši 3 000 Kč. Žalobcem zaplacený soudní poplatek za návrh na přiznání odkladného účinku žalobě krajský soud zhodnotil jako nedůvodně vynaložený náklad řízení, neboť mu nevyhověl (srov. usnesení ze dne 23. 1. 2023, č. j. 65 A 23/2022-41). Proto jeho náhradu žalovanému krajský soud neuložil. Dále náklady řízení žalobce spočívají ve dvou úkonech právní služby zástupkyně žalobce podle § 11 odst. 1 písm. a), a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), tj. příprava a převzetí zastoupení a podání žaloby. Odměna za jeden úkon právní služby činí podle § 7 bod 5 ve spojení s § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu 3 100 Kč, celkem tedy 6 200 Kč. K tomu žalobci náleží za každý úkon právní služby paušální náhrada hotových výdajů advokáta ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Osvědčení o registraci plátce DPH ve smyslu § 14a advokátního tarifu zástupkyně žalobce soudu nedoložila. Celkové náklady žalobce činí 9 800 Kč.
37. O náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s., jelikož jí v řízení neuložil žádnou povinnost.

Poučení:

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

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

Olomouc 24. dubna 2024

Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu