



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Šimůnkové a soudců Mgr. Josefa Straky a Mgr. et. Mgr. Karla Ulíka ve věci

žalobců: a) M. L.
bytem X

b) D. L.
bytem X

oba zastoupeni advokátem JUDr. Tomášem Opletalem
sídlem Dlouhá 714/36, 110 00 Praha

proti

žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 81/11, 150 21 Praha

za účasti: **MUDr. P. L.**
bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 3. 2023, č. j. 038325/2023/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 3. 2023, č. j. 038325/2023/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.

II. Žalovaný je povinen každému ze žalobců zaplatit na náhradě nákladů řízení částku ve výši 18 411,10 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejich zástupce JUDr. Tomáše Opletala, advokáta.

III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci

1. Žalobci vlastní pozemky parc. č. XA, XB a st. XC, jehož součástí je rodinný dům č. p. X, vše v katastrálním území K. S. (shodně jako další níže uváděné pozemky; K. S. jsou součástí obce S. S.). V sousedství jižně od těchto pozemků byla MUDr. M. L. a MUDr. P. L. (dále jen „stavebníci“) ve společném řízení dle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 403/2020 Sb. (dále jen „stavební zákon“) povolena stavba spočívající v přístavbě a stavebních úpravách rodinného domu č. p. X spojených se změnou v užívání na bytový dům s 5 byty, včetně zpevněných ploch a parkovacích stání, garáže, bazénu a 2 venkovních jednotek tepelného čerpadla vzduch/voda, retenční nádrže a vsakovacího zařízení na dešťové vody a jímky na vyvážení, a to na pozemcích parc. č. st. XD, XE, XF (dále jen „stavba“).
2. Soud se na základě žaloby podané podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) zabývá zejména tím, zdali žalovaný řádně posoudil soulad stavby s charakterem území a zda stavba nebude zdrojem imisí nepřiměřených místním poměrům a nenaruší kvalitu prostředí.

Stručný průběh správního řízení

3. Ve společném územním a stavebním řízení zahájeném na základě žádosti stavebníků ze dne 5. 1. 2022 uplatnili žalobci námitky. Dle jejich názoru je stavební záměr v rozporu s územním plánem, neboť má být umístěn do klidné lokality s rodinnými domy, v níž se žádný bytový dům nenachází. Namítali, že plánovaná stavba je rovněž urbanisticky a architektonicky nevhodná a že se na pozemcích rodinných domů nenachází tak masivní zpevněné plochy a větší počet parkovacích míst (4 venkovní a 3 v garáži). Dle žalobců stavba zásadně ovlivňuje charakter území a hodnotu nemovitostí žalobců. Stavba nesplňuje ani požadavky na zachování kvality prostředí, zejména pro umístění garáže o výšce 7 m v délce 14,5 m s navazující zpevněnou plochou a bazénem v délce 11 m podél společné hranice. Zejména z toho důvodu žalobci vyjádřili obavu z nepřiměřených pohledových a hlukových imisí a značného zastínění jejich pozemků. Žalobci nesouhlasili ani s umístěním 2 tepelných čerpadel z důvodu hluku a obávali se i zvýšené koncentrace prachových částic vlivem zvýšené dopravy.
4. V návaznosti na podané námitky stavebníci doplnili projektovou dokumentaci o vyhodnocení vlivu stavby na okolí z pohledu oslnění sousedních pozemků vypracované Ing. T. M. v květnu 2022 (dále jen „studie oslnění“). Studie oslnění obsahuje závěr, že stavba neovlivní okolní pozemky nad přípustnou mírou. Pozemek žalobců parc. č. XB bude zastíněn garáží maximálně z 10 %.
5. Městský úřad Kostelec nad Černými lesy (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 29. 6. 2022, č. j. 05218/2022/KNCL/SU (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), stavbu povolil. Konstatoval, že stavba je podle závazného stanoviska Městského úřadu v Říčanech ze dne 7. 2. 2022, č. j. 23956/2022-MURI/OUPRR/1624 (dále jen „závazné stanovisko MěÚ Říčany“),

v souladu s územně plánovací dokumentací i cíli a úkoly územního plánování. Stavba též splňuje požadavky § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Pro řešení území nestanovuje územní plán zvláštní urbanistické či architektonické požadavky. Stavba nebude mít vliv ani na kvalitu prostředí, neboť jde o stavbu pro bydlení bez negativních účinků na okolí při jejím užívání. Požadavky na denní oslunění a osvětlení rodinného domu a pozemků žalobců jsou naplněny, což prokazuje studie oslunění. Omezení soukromí bazénem a bytovým domem nepřekračuje míru přiměřenou místním poměrům, kterou stavební úřad dovodil z funkčního využití plochy v územním plánu. Stanovené regulativy jsou splněny a vlastníkem sousedních pozemků nenáleží právo na vyloučení každé stavební změny v jejich sousedství. Stavebnímu úřadu nepřísluší měnit parametry ani umístění staveb. Je vázán rozsahem žádosti. Posouzením hluku ze stavby se zabývala Krajská hygienická stanice Středočeského kraje (dále jen „KHS“), jež vydala souhlasné závazné stanovisko. Stavební úřad přejal do výroku rozhodnutí jí stanovenou podmínku o povinnosti při kolaudaci doložit výsledky měření hluku z tepelných čerpadel. Není prokázáno, že by stavbou, která splňuje podmínky pro její povolení, došlo ke snížení hodnoty nemovitostí žalobců.

6. V odvolání žalobci zopakovali již dříve uplatněné námitky. Nadto zdůraznili, že brojí proti nevhodnému umístění jednotlivých částí stavby, které není šetrné k jejich oprávněným zájmům. Stavebníci mají dostatečně velký pozemek, na němž mohou stavbu umístit vhodněji. Současně brojili i proti vydaným závazným stanoviskům.
7. Žalovaný v odvolacím řízení správní spis doplnil o potvrzení závazných stanovisek a v záhlaví označeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“) částečně prvostupňové rozhodnutí změnil (v rozsahu jedné z uložených podmínek pro provedení stavby) a ve zbytku je potvrdil. Žalovaný především rekapituloval obsah souhlasných závazných stanovisek orgánů nadřízených dotčeným orgánům, jimiž vyvracel odvolací námitky žalobců. Stavba je dle územního plánu přípustná a svým charakterem i rozměry nevybočuje ze stanovených limitů. Odpovídá též poměrům v území. Doplnkové stavby jsou umístěny ve vzdálenosti 2 m od společné hranice nebo dále. Při vypořádání námitky narušení soukromí pohledem žalovaný odkázal na judikaturu a konstatoval, že i stavebníci jistě budou chtít zajistit potřebnou míru soukromí u bazénu. Je na jejich uvážení, jakým způsobem to udělají. Stejnou možnost mají i žalobci. Za splnění podmínek vyhlášky č. 501/2006 Sb. má každý stavebník právo na umístění staveb na pozemku tak, jak mu to vyhovuje. Výška garáže činí 5 m, v hřebeni téměř 7 m, tím je umožněno parkování obytného vozu. Dotčené orgány nezjistily překročení hygienických limitů u hluku a prachových částic. Námitku nepřiměřeného zastínění vyvrací studie oslunění. K námitce snížení hodnoty nemovitostí odkázal na usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. I. ÚS 3197/18.

Obsah podání účastníků

8. Žalobci v žalobě namítají, že umístění garáže vysoké 7 m ve vzdálenosti 2 m od jejich pozemku parc. č. X, v délce 14,5 m, s navazující zpevněnou plochou a bazénem v délce 11 m podél hranice pozemku žalobců je nepřiměřené místním poměrům a ve svém důsledku podstatně omezuje obvyklé užívání jejich pozemků a staveb. Bazén se má nacházet přímo proti rodinnému domu se zahradou. Koupajícím se tak nabídne přímý výhled na nemovitosti žalobců, což povede ke ztrátě soukromí, intimity prostředí, klidu a kvality prostředí. Jelikož se jedná o bytový dům, koupajících a opalujících se osob bude zvýšené množství. V okolí jsou bazény situovány s ohledem na šetrnost k sousedství. Blízkost stavby garáže nadto vyvolá zcela nepřiměřené zastínění zahrady, která je využívána k drobnému

hospodaření a zahrádkaření, a oken obytných místností domu žalobců. Žalovaný se s těmito námitkami dostatečně nevypořádal. Nezohlednil zastavěnost celé jižní stany zahrady žalobců jako nejcenější části jejich pozemků. Kvalita prostředí by byla snížena i tím, že by žalobci byli nuceni hledět na vysokou zeď garáže v bezprostřední blízkosti.

9. Podle žalobců se značně zvýší i intenzita dopravy v dané lokalitě, čímž se zhorší plynulost a bezpečnost provozu na komunikacích užívaných i žalobci. Změnou užívání na bytový dům s 5 apartmány a zvýšenou potřebou parkovacích míst bude zcela narušena územní struktura lokality, v níž se žádný bytový dům dosud nenachází. Provádění stavebního záměru bude navíc zdrojem značného hluku, prachu, pachu, vibrací a dalších imisí. Žalobci se dále obávají, že tepelné čerpadlo naruší velmi poklidnou atmosféru malebné vsi z důvodu zvýšeného hluku. Opotřebením se bude hluk postupně zvyšovat a překračovat normové hodnoty.
10. Žalobci rovněž tvrdí, že stavba je urbanisticky a architektonicky nevhodná a že negativně ovlivňuje charakter území. Opakují, že na pozemcích rodinných domů se nenacházejí tak masivní zpevněné plochy, s jakými počítá stavební záměr (zejména s větším počtem parkovacích míst, v tomto případě pro 4 automobily na pozemku a pro 3 automobily v garáži s dílnou). Namítají, že žalovaný rezignoval na řádné posouzení urbanistických hodnot v území a nevypořádal se se souladem stavby s § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V lokalitě stojí výhradně rodinné domy s velkými pozemky. Realizace stavby by byla excesem. Není jasné, proč stavebníci navrhují garáž mimo sjezd z komunikace, když mají dostatek prostoru pro její umístění při komunikaci. Stavba je v rozporu i s § 76 stavebního zákona, neboť není umístěna šetrně k zájmům sousedních vlastníků.
11. Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobci uplatnili shodné námitky jako v odvolacím řízení. S nimi se však již vypořádal v napadeném rozhodnutí, na které odkazuje.
12. Osoba zúčastněná se ve vyjádření k žalobě ztotožnila s rozhodnutími správních orgánů. Stavba dle ní byla povolena v souladu s právními předpisy, což dokládají stanoviska dotčených orgánů. Argumentace žalobců není opodstatněná ani podložená. Osazení stavby tepelným čerpadlem je obecně považováno za moderní a ekologické řešení, které v projednávaném případě zároveň vyhovuje všem hygienickým normám. Umístění stavby je také v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území.
13. V replice žalobci dodávají, že stavba není v souladu s platným územním plánem obce S. S. a ani s koncepcí nově připravovaného územního plánu. Stavba neodpovídá koncepci stávajícího vymezení území, jež je určeno k venkovské zástavbě pro individuální bydlení. Po shrnutí platných regulativů v územním plánu žalobci zdůrazňují, že stavba je v rozporu s nimi i s obecnou představou o venkovské zástavbě a o individuálním bydlení. Pokud je podle regulativů v zóně venkovské zástavby přípustnou funkcí pouze individuální rekreace ve stávajících objektech, je zřejmé, že (nová) stavba bazénu představuje funkci nepřípustnou. Garáž s výškou 7 m není přiměřená pro parkování osobních automobilů. Žalovaným uváděný obytný vůz je specifickým vozidlem zvláštního určení. Pokud má být dům vč. přístavby zastřešen polovalbovou střechou, žalobci uvádí, že regulativy v rámci architektonických zásad při rekonstrukci měnící současný způsob zastřešení požadují střechu sedlovou se štítem do ulice, popř. střechu valbovou. Stejně tak neodpovídá ani zastřešení garáže. Stavba negativně ovlivňuje hodnotu nemovitostí žalobců.

14. V doplněném vyjádření, jež žalobci označili za upřesňující a konkretizující jejich dosavadní tvrzení, uvedli, že v řízení předně nebyla zohledněna námitka, poukazující na to, že stavebníci mohli stavbu na pozemku umístit tak, aby nebylo natolik intenzivně zasahováno do práv žalobců. Pokud by byl zejména bazén umístěn vzdáleněji od společné hranice, rozsah imisí pohledem by byl nižší. Stavba je proto v rozporu s požadavkem přiměřenosti. S odkazem na judikaturu žalobci konstatují, že stavba nesplňuje ani kritéria kvality prostředí, která je třeba vnímat v kontextu konkrétní lokality – klidné vesnice s venkovskou zástavbou. V důsledku zastínění by žalobci museli přemístit skleník na prosluněné místo, čímž jim vzniknou značné náklady. Stavební úřad aplikoval § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nesprávně, jelikož ignoroval, že územní plán stanovuje architektonické požadavky mj. na střechy objektů, s nimiž je stavba v rozporu. Ani plánovaná garáž s ohledem na své rozměry nemůže vyhovovat požadavkům územního plánu. V daném území nemají být povolovány ani bytové domy. Žalobci dále rozvíjejí své předchozí námitky a nadto vytýkají i zmatečnost napadeného rozhodnutí.

Splnění procesních podmínek a rozsah soudního přezkumu

15. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobami k tomu oprávněnými, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou.
16. Soud vycházel při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).
17. Při ústním jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích a shrnuli jejich podstatné body.
18. Soud doplnil dokazování fotografiemi a mapovými podklady z webu mapy.cz, na nichž je zachyceno místo společné hranice pozemku stavebníků parc. č. XA a pozemků žalobců parc. č. st. XC a XB. Ze snímků stažených z funkcionality Panorama na webu mapy.cz, jež byly dle popisku pořízeny dne 3. 6. 2023, soud zjistil, že se na společné hranici jmenovaných pozemků nachází vrostlá zeleň, která částečně zakrývá skleník žalobců stojící v jihovýchodním rohu jejich pozemku parc. č. XB. Dále soud ze shodné webové stránky pořídil snímky z let 2014 a 2016, na nichž lze vidět stojící garáž (pravděpodobně pro zahradní techniku) v severovýchodním rohu pozemku stavebníků parc. č. XA, za níž byl již tehdy umístěn skleník žalobců.
19. Dokazování relevantními částmi Územního plánu obce S. S. schváleného usnesením zastupitelstva obce S. S. č. 1/2001 dne 17. 5. 2001 (dále jen „územní plán“) soud neprováděl, neboť mezi účastníky není sporné funkční vymezení území, v němž má být realizována stavba a v němž se nacházejí i pozemky žalobců (jedná se o zónu venkovské zástavby). Soud neprováděl dokazování ani nově připravovaným územním plánem uvedené obce, neboť při posouzení žaloby soud vychází z právního a skutkového stavu, jaký tu byl ke dni rozhodování žalovaného. Nadto tento důkazní návrh souvisel s žalobními námitkami, které byly uplatněny opožděně (viz níže).

Posouzení žalobních bodů

Nesoulad stavby s charakterem území

20. Soud se v první řadě zabýval námitkami žalobců, kterými brojili proti stavbě z důvodu namítaného nesouladu s charakterem území a její urbanistické a architektonické nevhodnosti.
21. Podle § 94o odst. 1 stavebního zákona „[v]e společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.“
22. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. „[v] souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.“
23. Z citovaných ustanovení stavebního zákona vyplývá, že i při vedení společného územního a stavebního řízení je stavební úřad povinen posoudit, zdali stavební záměr koresponduje s požadavky, které stanovuje mj. i vyhláška č. 501/2006 Sb. Z jejího § 20 odst. 1 lze dovodit, že při vymezení pozemků a umísťování staveb na nich je třeba dbát na stávající kvalitu prostředí a hodnotu území, a to s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a charakter území, v němž má být posuzovaný stavební záměr umístěn.
24. Základní východiska pro určování charakteru území byla do stavebního zákona zakotvena až s účinností od 24. 1. 2023, tj. po vydání napadeného rozhodnutí. Dle § 19a stavebního zákona v tomto znění se charakter území určuje „zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.“ Soud má nicméně za to, že charakter území lze podle uvedených hledisek určit i dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů ve znění rozhodném pro nyní projednávanou věc. Jmenované aspekty, na základě nichž lze na charakter území usuzovat, mohou totiž zcela jistě sloužit jako vodítko pro zhodnocení povahy zástavby a dalších hodnot v území, jež vykazují určitý urbanistický a architektonický ráz, obecně i za předchozí právní úpravy.
25. Pro nyní projednávanou věc je proto podstatné, že charakter území se neposuzuje jen s ohledem na architektonický a vnější ráz staveb a jejich rozměry a prostorovou dimenzi, ale rovněž se zřetelem k typu a funkčnímu využití převládající zástavby v lokalitě. Ostatně NSS v rozsudku ze dne 19. 9. 2019, č. j. 10 As 69/2019-48, v bodě 14, uvedl, že zástavbou „je třeba chápat jakékoliv stavby či jejich soubory v jejich celku, a to včetně půdorysu a řešení vertikálních stavebnětechnických prvků (pláště budov, střechy, okna, apod.) a to v kontextu území, v němž jsou stavby realizovány“. Přihlíží se přitom k charakteru zástavby, její urbanistické struktuře a způsobu jejího využití (viz VOMÁČKA, Vojtěch. *Charakter území v judikatuře správních soudů*. Soudní rozhledy, 2024, č. 1, s. 3-8, s. 6.).
26. V návaznosti na výše uvedené soud zkoumal, zdali správní orgány dostály své povinnosti a řádně odůvodnily, proč dle jejich uvážení povolená stavba neodporuje převládajícímu

charakteru území. Žalobci totiž konstantně od počátku správního řízení namítají, že stavba do klidné lokality s rodinnými domy, kde se žádný bytový dům nenachází, nezapadá a že strukturu a hodnotu dané lokality negativně ovlivní. V návaznosti na § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. žalobci též namítali, že stavba nenaplnuje zejména urbanistické požadavky.

27. Stavební úřad tuto námitku vypořádal toliko s poukazem na závazné stanovisko MěÚ Říčany s tím, že jde o námitku týkající se územního plánu. Dle tohoto závazného stanoviska je záměr stavebníků přípustný.
28. Soud souhlasí s tím, že pro posouzení souladu stavby s charakterem území je nutné se zabývat i tím, zda územní plán umožňuje požadovaný objekt v dané ploše umístit, neboť právě územní plán stanovuje charakter území a vymezuje typy a využití přípustných staveb (viz rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, č. j. 1 As 238/2022-46, bod 22). Soud nicméně dodává, že současně nelze odhlížet od faktického stavu řešeného území. Územní plán totiž může stanovovat poměrně benevolentní regulativy pro přípustná využití pozemků, které by mohly vést k různorodé zástavbě. Přesto však není vyloučeno, že se v dané lokalitě ustálí jednotící ráz staveb, který zástavbu učiní jak z hlediska vnějšího, tak i způsobu jejího využití poměrně homogenní. V tomto případě byl územní plán přijat již v roce 2001, pročez lze předpokládat, že se poměry v území za dobu více než 20 let stabilizovaly. Pokud se tak stane, je třeba, aby takto ustálená povaha území byla následně reflektována i v územně plánovací dokumentaci, jež bude z charakteru území vycházet [viz např. § 19 odst. 1 písm. a), b) a e) stavebního zákona].
29. Též platí, že posouzení, zda povolovaný stavební záměr odpovídá charakteru území, spadá do správního uvážení stavebního úřadu, přičemž právě jemu náleží učinit finální závěr o souladu stavby s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby (viz rozsudek NSS ze dne 5. 6. 2014, č. j. 9 As 95/2012-131, body 34-36, či rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, č. j. 1 As 238/2022-46, body 19 a 23). Jelikož tedy tato otázka spadá do diskreční pravomoci stavebního úřadu, který není vždy při svém rozhodování vázán přesnými kritérii stanovenými zákonem (jako tomu je v nynější věci), je třeba připomenout, že jeho rozhodnutí musí být přezkoumatelné a musí být zřejmé, že nevybočil z mezí a hledisek správního uvážení (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 11. 2004, č. j. 3 As 24/2004-79).
30. Odůvodnění prvostupňového rozhodnutí by proto bylo možné považovat za dostačující jen tehdy, pokud by MěÚ Říčany ve svém závazném stanovisku namísto stavebního úřadu řádně vyhodnotil, zdali stavba z charakteru území a urbanistických a architektonických hodnot v něm nevybočuje, a tím tak vypořádal námitky žalobců.
31. Podle § 75 odst. 2 s. ř. s. soud přezkoumává k žalobní námitce i zákonnost závazného stanoviska, které bylo podkladem pro žalobou napadené rozhodnutí. Podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) závazné stanovisko obsahuje odůvodnění, v němž dotčený orgán uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se dotčený orgán při jejich hodnocení při výkladu právních předpisů řídil. Již dříve povinnost zdůvodnění závazného stanoviska, které by alespoň v základní rovině odpovídalo požadavkům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí, dovozovala judikatura (viz rozsudek NSS ze dne 22. 10. 2009, č. j. 9 As 21/2009-150, č. 2381/2011 Sb. NSS). Jestliže je závazné stanovisko nepřezkoumatelné pro deficity v odůvodnění, trpí vadou nepřezkoumatelnosti i rozhodnutí správního orgánu (rozsudek NSS ze dne 27. 1. 2021, č. j. 7 As 222/2019-45, body 25 – 32).

32. Soud po přezkumu závazného stanoviska MěÚ Říčany konstatuje, že žádnou odpověď na námitky žalobců nedává. MěÚ Říčany v něm ve vztahu k platnému územnímu plánu shrnul relevantní regulativy a uzavřel, že záměr je splňuje. Konkrétně je stavba umisťována v ploše zóny venkovské zástavby, v níž je jako dominantní funkce stanoveno bydlení v objektech o max. 2 nadzemních podlaží včetně podkrovní. Přípustnou funkcí jsou mj. též garáže pro osobní automobily do počtu 3 stání. Dále dodal, že záměr je přípustný za předpokladu respektování vyhlášky č. 501/2006 Sb.
33. Z toho je zřejmé, že MěÚ Říčany nad rámec regulativů v územním plánu charakter území, do něhož je stavba umisťována, vůbec neposuzoval. Nijak se nezabýval tím, že dle žalobců se v území žádné bytové domy nenacházejí a že stavba je z hlediska urbanistického nevhodná. Ostatně i shrnuté regulativy územního plánu nasvědčují tomu, že v dané lokalitě budou převažovat rodinné domy pro individuální bydlení, neboť se má jednat o zónu venkovské zástavby s objekty pro bydlení do 2 nadzemních podlaží. Vzhledem k tomu bylo třeba se námitkami žalobců hlouběji zabývat. To však závazné stanovisko MěÚ Říčany nečiní. Z toho důvodu se o něj stavební úřad nemohl opřít při vypořádání námitek žalobců, kteří poukazovali na nesoulad stavby s charakterem území tvořeného rodinnými domy se zahradami, tj. nikoli bytovými domy. Žalobci rovněž argumentovali tím, že stavba z lokality vybočuje i zvýšenou potřebou parkovacích míst a značnou rozlohou zpevněných ploch. Stavební úřad se přesto faktickým stavem v území odmítl zabývat, neboť měl (vadně) za to, že námitky vypořádává závazné stanovisko MěÚ Říčany. Nadto MěÚ Říčany odkázal na nutnost respektovat vyhlášku č. 501/2006 Sb., již se ale stavební úřad v souvislosti s hodnocením charakteru území a urbanistických hodnot v území nezabýval (nad rámec znění územního plánu). Jestliže stavební úřad nebyl schopen vlastní úvahou tuto odbornou otázku posoudit, mohl a měl si od dotčeného orgánu MěÚ Říčany vyžádat doplnění vydaného závazného stanoviska, které by na námitky řádně a komplexně reagovalo (srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 4. 12. 2013, č. j. 5 A 241/2011-69, č. 3018/2014 Sb. NSS). Jelikož ale závazné stanovisko MěÚ Říčany námitky nevypořádává a neučinil tak ani sám stavební úřad, trpí prvostupňové rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti.
34. Shledaný nedostatek nenapravil ani žalovaný, ačkoli žalobci na svých námitkách setrvali i v odvolání. Rovněž v napadeném rozhodnutí je odkazováno na závazné stanovisko, tentokrát na potvrzení závazného stanoviska Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu, ze dne 13. 10. 2022, č. j. 125137/2022/KUSK ÚSŘ/Hr (dále jen „potvrzující závazné stanovisko“). Toto potvrzující závazné stanovisko je z hlediska obsahu obdobné jako závazné stanovisko MěÚ Říčany. Opět jsou v něm shrnuty regulativy územního plánu se závěrem, že je stavba splňuje. Namítaný charakter území však rovněž nezkoumá.
35. V napadeném rozhodnutí žalovaný toliko dodal, že žalobci nemají právo na vyloučení změn ve využití území, které jsou přirozenou součástí přirozeného vývoje společnosti. Uzavřel, že stavba svým charakterem i rozměry nevybočuje z limitů daných územním plánem a že jde o změnu přiměřenou a odpovídající poměrům v území. Tento závěr však žalovaný ničím nad rámec potvrzujícího (obsahově však zcela nedostačujícího) závazného stanoviska nedokládá. Zejména z napadeného rozhodnutí nevyplývá, na základě čeho žalovaný považuje stavbu za odpovídající poměrům v území, když žalobci konstantě poukazovali na to, že se v dané lokalitě žádná obdobná stavba bytového domu nenachází a že stavba z charakteru území vybočuje i rozlohou zpevněných ploch a potřebou parkovacích míst. Soud se v obecné rovině s žalovaným ztotožňuje, že změny v území vyloučit nelze a že každé

území se určitým způsobem přirozeně vyvíjí. Nicméně v tomto případě žalovaný zcela rezignoval na vypořádání námitek žalobců, kteří konkrétně poukazovali na nesoulad stavby s poměry a hodnotami panujícími v území a jeho charakterem. Sám žalovaný v napadeném rozhodnutí konstatoval, že se v daném území jedná o zástavbu rodinných domů na poměrně velkých pozemcích. Avšak již opomněl vysvětlit, jak do tohoto území zapadá stavba bytového domu s 5 apartmánovými byty a kapacitou pro parkovací stání 7 automobilů (dle projektové dokumentace pro 3 v garáži a 4 na zpevněných plochách na pozemku). Vznesené námitky, že stavba negativně ovlivní klidný charakter lokality, proto zůstaly nevypořádané. Soud konstatuje, že i napadené rozhodnutí je zatíženou vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů, a proto jej zrušil podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.

36. Zjištěná nepřezkoumatelnost správních rozhodnutí znemožňuje, aby se s námitkami nesouladu stavby s charakterem území pro její urbanistickou a architektonickou nevhodnost, resp. pro způsob jejího využití, zabýval jako první správní soud. Nepřípustně by totiž nahradil správní uvážení, které náleží správním orgánům. V dalším řízení se proto bude žalovaný opětovně zabývat námitkami žalobců a řádně odůvodní, zda posuzovaná stavba odpovídá charakteru území, do něhož je umisťována. Zejména se žalovaný vyjádří k námitce, že se v dané lokalitě žádný bytový dům dosud nenachází a že ani svým provedením (zastavěnými plochami) neodpovídá charakteru místní zástavby.

Námitky nepřiměřených imisí a narušení kvality prostředí

37. Soud dále přistoupil k posouzení námitek týkajících se tvrzených nepřiměřených imisí ze stavby a narušení pohody bydlení, resp. kvality prostředí.
38. Předně soud uvádí, že pojem „pohoda bydlení“ byl termínem předchozí právní úpravy, avšak nyníjší „kvalita prostředí“ má obdobný obsah [viz např. rozsudek NSS ze dne 27. 11. 2019, č. j. 9 As 55/2018-39, bod 16]. Z toho důvodu je možné judikaturu vztahující se k pohodě bydlení v plném rozsahu aplikovat i na pojem kvalita prostředí (rozsudek NSS ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018-66, bod 41).
39. Podle rozsudku NSS ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS, je nutné pohodou bydlení „rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.“ Současně je dle uvedeného rozsudku třeba přihlížet i k subjektivním hlediskům daným způsobem života osob, jichž se má stavba dotýkat, pokud tyto subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.
40. Na citovaný rozsudek navázal NSS v rozsudku ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, č. 2776/2013 Sb. NSS, dle něhož mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí.

41. V rámci tohoto neurčitého právního pojmu se posuzují i soukromoprávní námitky vztahující se k imisím [srov. např. § 89 odst. 6, § 94n odst. 4 a § 114 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 1013 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)], což potvrzuje ustálená judikatura Nejvyššího soudu (např. rozsudek ze dne 13. 12. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1889/97 či rozsudek ze dne 5. 9. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1150/99) i NSS [srov. rozsudek ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52, č. 1602/2008 Sb. (dále jen „rozsudek č. j. 9 As 61/2007-52“)].
42. Dle posledně uvedeného rozsudku NSS č. j. 9 As 61/2007-52 je rozhodným kritériem pro posouzení, zda došlo, či nedošlo k zásahu do pohody bydlení tzv. „přípustná míra“, kterou je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů, včetně ustanovení občanského zákoníku (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2929/99); jedná se o neurčitý právní pojem, což v případě námitek vznesených ve správním řízení znamená nutnost posuzování námitek tohoto typu vždy *ad hoc* (případ od případu).
43. Onu přípustnou míru je třeba posuzovat vždy individuálně, a to s ohledem na místní poměry a konkrétní okolnosti věci (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, bod 21). Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou nebo druhově (rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, č. 4076/2020 Sb. NSS, bod 39).
44. Ke způsobu vypořádání tzv. občanskoprávních námitek, mezi něž námitky budoucích imisí patří, lze odkázat na posledně zmíněný rozsudek NSS č. j. 6 As 171/2019-37. Dle něj by měl být správný postup takový, že stavební úřad nejprve občanskoprávní námitku, na jejímž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, posoudí (zejména z hlediska obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem), a neshledá-li v tomto směru rozpor, učiní si následně o důvodnosti občanskoprávních námitek vlastní úsudek, aby mohl rozhodnout ve věci samé.
45. Z výše citované judikatury vyplývá, že pro posouzení námitek imisí ze stavby je třeba zkoumat, zdali se imise nebudou svou intenzitou nebo druhově vymykat ustáleným poměrům v dané lokalitě. Pro jejich řádné posouzení je proto nejprve třeba se zabývat tím, jaký je charakter území, do něhož je stavba umísťována a jaké poměry v něm panují. V důsledku toho vypořádání námitek budoucích imisí ze stavby úzce souvisí s vypořádáním předcházející námitky, resp. se zjištěnou nepřezkoumatelností správních rozhodnutí.
46. Z prvostupňového rozhodnutí plyne, že i stavební úřad považoval za nutné vzít v úvahu charakter území a okolní zástavbu, a to pro zvážení *míry přiměřené místním poměrům*. Při vypořádání námitky nepřiměřených imisí souvisejících s užíváním bazénu proto opět vyšel ze závazného stanoviska MěÚ Říčany, dle něhož stavba splňuje stanovené regulativy. Z toho důvodu v zásadě konstatoval, že žalobci nemají právo na zachování *statu quo* a ani na to, aby se výstavba na sousedním pozemku omezila více, než vyžadují obecné poměry v území vyjádřené v územním plánu. Jak ale soud rozvedl výše, rozhodnutí stavebního úřadu i žalovaného jsou v části zabývající se charakterem území nepřezkoumatelná. To má zásadní dopad i na vypořádání této námitky, neboť pro absenci vyhodnocení, jaký charakter území v lokalitě převládá, nemohly správní orgány ani určit, jaká je ona *míra přiměřená místním poměrům*. Bez toho však nelze učinit závěr, zdali jsou namítané imise ještě přípustné či nikoli. Žalobci i v tomto případě namítali, že imise a narušení kvality prostředí pramení především

z toho, že bazén bude užívat větší počet koupajících se osob, které budou pobývat v bytovém domě, tedy stavbě, která se dle žalobců v jejich sousedství dosud nevyskytuje. Správní orgány se proto měly pečlivěji zabývat tím, zdali zejména užívání bazénu nebude vybočovat z místních poměrů. Tak ale neučinily. Stavební úřad proto i námitku nepřiměřených imisí z užívání bazénu přezkoumatelně nevypořádal.

47. Žalovaný v napadeném rozhodnutí doplnil odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, dle něhož lze obtěžování pohledem považovat za imisi, pokud jde o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Nejvyšší soud také konstatoval, že je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Žalovaný následně uzavřel, že i stavebníci budou jistě chtít zajistit soukromí u bazénu, přičemž tuto možnost budou mít i žalobci.
48. Soud na tomto místě shrnul závěry žalovaného, aby bylo zřejmé, že ani napadené rozhodnutí nijak nevysvětluje, zdali namítané imise vybočují z poměrů v lokalitě. Žalovaný toliko ocitoval rozsudek Nejvyššího soudu, ale již neuvedl, jaké závěry z něj na projednávaný případ vyvozuje, a zejména jaký to má význam ve vztahu k případnému narušení prostředí v sousedství schvalované stavby. Lze seznat pouze to, že jak stavebníci, tak žalobci si soukromí mohou zajistit dodatečnými opatřeními, pokud budou chtít. Nicméně z toho nelze zjistit, zdali podle žalovaného obtěžování pohledem, narušení soukromí a hluk přesahují přípustnou míru a jedná se tak o nepřipustné imise. Jelikož žalovaný námitce nepřisvědčil, lze dovodit, že imise za nepřipustné neshledal, nicméně pro takový závěr soud postrádá jakoukoliv argumentaci. Žalovanému jako podklad nemohlo posloužit ani prvostupňové rozhodnutí, neboť to je též nepřezkoumatelné. Žalovaný proto měl na základě odvolací námítky v první řadě uvést, zda užívání bazénu stavby odpovídá místním poměrům, aby mohl následně vysvětlit, proč namítané imise nepovažuje za nepřipustné. Takto ale žalovaný nepostupoval. Napadené rozhodnutí je proto i v této části nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.
49. Žalobci dále vznesli námitku nepřiměřeného zastínění zahrady a oken obytných místností jejich rodinného domu.
50. Osvětlením a prosluněním bytů a pobytových místností se zabývá § 11 až § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“). Daná ustanovení se však naproti tomu netýkají zastínění a oslunění pozemku, resp. zahrady. Míra proslunění pozemku tedy nepředstavuje žádný obecný požadavek na výstavbu.
51. Česká technická norma, která stanoví požadavky na proslunění pozemku užívaného k rekreaci, není v této části závazná, neboť z žádného ustanovení právního předpisu závazný charakter nevyplývá (k tomu viz rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2010, čj. 2 As 69/2010-122, bod 49; jinak je tomu v případě § 13 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., který činí závaznou normu pro oslunění bytů). To ale neznamená, že není možné proti zastínění pozemku úspěšně brojit občanskoprávní námitkou opírající se o právní úpravu imisí (viz rozsudek zdejšího soudu ze dne 6. 9. 2016, č. j. 46 A 78/2014-104). Při jejím posouzení je pak možné k technické normě ohledně proslunění přihlídnout, i když tato technická norma není právně závazná. Technická norma totiž může být pomocným vodítkem k výkladu neurčitého

právního pojmu *míra přiměřená místním poměrům* (srov. rozsudek NSS ze dne 11. 5. 2023, č. j. 10 As 429/2021-70, body 23 a 24).

52. Správní orgány této námitce nevyhověly zejména s tím, že stavba splňuje podmínky stanovené pro odstupové vzdálenosti a že splnění požadavků na denní osvětlení a oslunění je prokázáno projektovou dokumentací a stavebníky doloženou studií oslunění. V tomto bodě dává soud správním orgánům za pravdu, neboť jejich závěry považuje za dostatečně odůvodněné.
53. Předně soud poukazuje na závěry studie oslunění, kterou žalobci v podstatě nijak nezpochybňují a jen setrvávají na své argumentaci ze správního řízení, aniž by se studií oslunění relevantně polemizovali. Studie oslunění byla vypracována s přihlédnutím k čl. 4.3.5 české technické normy 73 4301, dle něhož mají mít venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvateli alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března. V případě pozemku žalobců parc. č. XA bylo zjištěno, že stín ze stavby (konkrétně z garáže umístované u společné hranice) na pozemek dopadá až po deváté hodině. V deset hodin je zastíněno 6,3 % přibližně dolní poloviny pozemku, v případě pozemku jako celku zastínění dosahuje asi 3 %. V jednu hodinu odpoledne se zastínění zvýší na 9,5 %, resp. 4,5 % v případě celého pozemku. Ve tři hodiny odpoledne je situace obdobná. Stín dopadá na jihovýchodní cíp pozemku v rozsahu 9,6 %, resp. 4,6 %. O hodinu později nastává situace podobná jako v ranních hodinách. Ze samotné stavby bytového domu stín na pozemky žalobců nedopadá.
54. Soud si povšiml, že studie oslunění pod pozemek parc. č. XA zahrnuje i pozemek parc. č. st. XC, přičemž dle výstupů z provedené simulace stín zejména v dopoledních hodinách dopadá i na něj. Nicméně tato skutečnost dle soudu nemá vliv na zjištění plynoucí ze studie oslunění, neboť z obrazových podkladů lze bezpochyby seznat, na jaké části pozemků stín ze stavby dopadá a v jakém rozsahu. Soud tedy i přes tuto nepřesnost shledal, že studie oslunění poskytuje dostatečný podklad pro závěr, že zastínění ze stavby nepřekročí u pozemku žalobců přípustnou míru.
55. Ze studie oslunění bezpečně plyne, že stín ze stavby v žádnou denní dobu ani zčásti nedosahuje rodinného domu žalobců. Ti se tak nemusejí obávat zastínění oken jejich obytných místností v příčinné souvislosti se stavbou na sousedním pozemku. V případě jejich zahrady, která se rozkládá na pozemcích parc. č. XB a st. XC, stín dopadá pouze na jižní stranu, případně jihovýchodní roh těchto pozemků, a to v rozsahu jednotek procent (konkrétně viz bod 53. výše) vzhledem k jejich celkové rozloze. Z toho důvodu nemá soud za to, že by takové zastínění vedlo k podstatnému omezení obvyklého užívání pozemku jako zahrady, a to i pro drobné pěstitelství a zahrádkaření. Drtivá většina rozlohy pozemků není stínem ze stavby jakkoliv dotčena. Jelikož se jedná o zastínění jen v řádu jednotek procent rozlohy pozemku, který je sám o sobě rozlehlý, soud nemíní, že by se jednalo o nepřiměřené omezení žalobců.
56. V řízení před soudem žalobci upřesnili, že v místě zastínění mají skleník. O něm se před správními orgány nezmínili, proto ho správní orgány ani nemohly zohlednit ve svých závěrech. Nicméně žalobci argumentovali využitím zahrady i k pěstování rostlin a zahrádkaření, proto soud tvrzení o skleníku považuje za upřesnění jejich argumentace.
57. Za účelem posouzení této námítky soud doplnil dokazování fotografiemi z webového portálu mapy.cz, z nichž je patrné, že se na společné hranici pozemků nachází vzrostlá a

bohatá zeleň, která roste jižně od skleníku, a to mezi ním a plánovaným umístěním stavby garáže. Z toho důvodu má soud za to, že skleník je z jižní strany již v současnosti zastíněn právě touto již existující zelení. Plánovaná garáž by tak na stávajícím stavu nemohla mnoho změnit. Nadto z fotografií místa z let 2014 a 2016 plyne, že jižně přímo před skleníkem stála na pozemku parc. č. XD garáž pro zahradní techniku, která rovněž musela skleník v určité míře zastínovat (byť byla nižší a ke skleníku orientována svou kratší stranou). Provedené dokazování tedy napomohlo objasnit poměry na společné hranici pozemků žalobců a stavebníků, přičemž je evidentní, že i v minulosti byl skleník žalobců přinejmenším zčásti zastíněn. Dále soud poukazuje na studii oslunění, z níž plyne možné zastínění skleníku až po desáté hodině. Přesný čas nelze ze studie vyčíst, neboť zachycuje stav v deset hodin dopoledne, kdy skleník stavbou zastíněn není, a dále až v jednu hodinu odpoledne, kdy by na skleník stín z garáže dopadal. I přesto lze dovodit, že po dobu nejméně tří hodin polovina skleníku jako venkovního zařízení nebude garáží stíněna (studie počítá s osluněním od 7:10, neboť v tuto dobu je dne 1. března Slunce výše než 5° nad obzorem). Soud proto námitku nepřiměřeného zastínění důvodnou neshledal.

58. Žalobci rovněž namítají snížení kvality prostředí v důsledku toho, že budou nuceni hledět na vysokou zeď garáže v jejich bezprostřední blízkosti. Žalobcům lez přisvědčit, že výhledové poměry patří mezi významné složky tvořící kvalitu prostředí. Nicméně nelze pominout, že společná hranice pozemků má podle žalobců délku přibližně 38 m. Garáž má být od této hranice umístěna ve vzdálenosti minimálně 2 m v délce 14,5 m. To znamená, že výhledové poměry zhruba na třech pětinách délky společné hranice zůstávají zdí garáže nedotčeny. Stavba bazénu pak výhledové poměry neomezuje. Nadto přítomná zeleň na společné hranici pohled na stavbu garáže částečně zakryje. Nikdo nemůže očekávat, že výhled z jeho nemovitosti bude absolutně neměnný (srov. např. rozsudek NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, bod 36).
59. K námitce, že žalovaný dostatečně nezohlednil navrhovanou zastavěnost celé jižní strany zahrady žalobců, soud konstatuje, že zastíněním způsobeným garáží se žalovaný zabýval a navrhovaný bazén ztrátu oslunění nezpůsobí. Žalovaný se však imisemi v případě bazénu bude v dalším řízení opětovně zabývat, a tedy bude muset odůvodnit, zdali bazén, případně i ve spojení s garáží kvalitu, nepovede ke zhoršení kvality prostředí. Soud se prozatím mohl vyjádřit pouze k imisím zastínění z garáže, přičemž ty nepřipustné neshledal. Není však vyloučeno, že ve spojení s možnými negativními účinky užívání bazénu z pohledu žalobců budou v souhrnu kvalitu prostředí zhoršovat nad přípustnou míru. Až v případě přezkoumatelného vypořádání všech občanskoprávních námitek bude možné relevantně posoudit, zdali veškeré plánované části stavby u jižní strany zahrady žalobců souhrnně nezpůsobují zhoršení kvality prostředí a zda nejsou v rozporu s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Takový závěr však pro nepřezkoumatelnost správních rozhodnutí soudu zatím nepřísluší vyslovit.
60. Soud nepřisvědčil námitce, dle níž bude samotné provádění stavebního záměru zdrojem hluku, prachu, pachu, vibrací a dalších imisí. Žalobci zmiňované imise jsou totiž pouze dočasného charakteru a po případné realizaci stavby pominou. Jedná se o přirozený důsledek povolení jakékoli obdobné stavební činnosti. Žalobci nezmiňují, že by provádění stavby mělo být spojeno s nepříznivými účinky na okolí, které by se jakkoliv vymykaly z rámce běžné stavební činnosti, a vzhledem k povaze dané stavby si takové vymykající se účinky ani nelze příliš představit. Stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí ve výroku III stanovil i podmínky pro provádění stavby, jejichž zjevným účelem je minimalizovat možné imise

z výstavby na okolí. Lze např. zmínit podmínku pod bodem 8., dle níže má být stavební činnost uskutečňována tak, aby vzhledem k okolní zástavbě byly veškeré její negativní vlivy sníženy na minimum. Práce, jejichž hluchnost by přesahovala 50 dB, nesmí být prováděny v době od 21 hodin do 7 hodin. Dále podle podmínky v bodě 9. nesmí být nad přípustnou míru znečišťováno životní prostředí a místní komunikace, okolní zástavba nesmí být nad přípustnou míru obtěžována hlukem, prachem a vibracemi. Pokud by stanovené podmínky nebyly dodržovány, mají žalobci možnost se na stavební úřad obrátit s podnětem k provedení stavebního dozoru podle § 132 a násl. stavebního zákona.

61. Další žalobní námitka spočívá v obavě před nepřiměřeným hlukem z tepelných čerpadel.
62. V té souvislosti žalobci zmiňují i porušení jejich práv v řízení před žalovaným, načež navazují konstatováním, že jejich odvolání výslovně směřovalo i proti závaznému stanovisku KHS ze dne 1. 12. 2021, č. j. KHSSC 53855/2021. Soud však žádné pochybení žalovaného v této souvislosti neshledal, neboť žalovaný si v odvolacím řízení vyžádal potvrzení nebo změnu vydaného závazného stanoviska od nadřízeného orgánu, tj. od Ministerstva zdravotnictví. Žalovaný tedy postupoval v souladu s § 149 odst. 7 správního řádu. Ministerstvo zdravotnictví následně vydalo změnu závazného stanoviska ze dne 30. 1. 2023, č. j. MZDR 34107/2022-4/OVZ, z níž vyplývá, že se stavbou souhlasí, ale pozměnilo podmínky stanovené KHS.
63. Z věcného hlediska Ministerstvo zdravotnictví vypořádalo námitky žalobců tak, že na základě výpočtu hlukové zátěže z provozu obou tepelných čerpadel lze v nejbližším chráněném venkovním prostoru rodinného domu žalobců předpokládat dodržení hygienických limitů hluku stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb. v denní i noční době. K ověření správnosti tohoto předpokladu byla stavebníkům určena podmínka, dle které jsou povinni krajské hygienické stanice předložit výsledky měření hluku za souběžného provozu obou tepelných čerpadel v denní i noční době. Bez souhlasného závazného stanoviska nebude možné stavbu užívat. Námitku, že se postupným používáním budou tepelná čerpadla opotřebovávat, čímž se bude hluk zvyšovat, označilo Ministerstvo zdravotnictví za spekulativní s tím, že opotřebení a možné zvýšení hluku nelze odborně predikovat. Dodržování těchto nařízením stanovených limitů lze ověřovat měřeními v rámci hygienického dozoru, v rámci něhož lze ukládat i omezující opatření, přičemž žalobci k tomu mohou dávat podnět.
64. V žalobě žalobci uplatnili obsahově totožné námitky. Za situace, kdy byly uvedené námitky přesvědčivě a logicky vypořádány Ministerstvem zdravotnictví v závazném stanovisku, jehož závěry žalovaný v napadeném rozhodnutí rekapituloval, nemohl se soud s námitkami žalobců ztotožnit. Nebylo zjištěno překročení žádných hygienických limitů hluku a před užíváním stavby budou stavebníci povinni doložit reprezentativní měření hluku z reálného provozu tepelných čerpadel. Mají-li žalobci pochybnosti o průkaznosti měření, lze je odkázat na § 32a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, dle něhož může měření hluku v životním prostředí člověka provádět pouze držitel osvědčení o akreditaci nebo držitel autorizace podle § 83c téhož zákona. Tato odborně způsobilá osoba pak odpovídá za to, že měření proběhlo v souladu s právními předpisy a že např. nebyl záměrně omezován výkon tepelných čerpadel, aby byla snížena hladina hluku. Soud považuje takové opatření za dostatečné. Bylo-li by později při užívání stavby zjištěno, že zdroj hluku překračuje stanovené limity, mohou se žalobci obrátit na příslušný správní orgán s podnětem k nápravě (např. omezení či zákazu zdroje hluku).

Nicméně tato skutečnost sama o sobě nemůže vést k zákazu celé stavby, neboť tepelné čerpadlo je její toliko dílčí a oddělitelnou součástí.

65. Soud souhlasí též s tím, že žalobci nijak nepodložili své tvrzení o postupném nárůstu hluku z důvodu opotřebení. Jestliže měření hluku před kolaudací stavby prokáže, že jsou hygienické limity hluku splněny, nelze správním orgánům vyčítat, že by nepředcházely případným budoucím sporům. Ministerstvo zdravotnictví žalobce pouze upozornilo na možnost domáhat se ochrany svých práv, pokud by došlo ke zhoršení situace předvídané při povolení stavby. Na tom soud nespatřuje nic závadného.
66. Dále soud dodává, že byť míra přiměřená místním poměrům nemusí odpovídat limitům, které pro přípustnost imisí stanovují veřejnoprávní předpisy (viz rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2016, čj. 9 As 68/2016-34), nemá v tomto případě za to, že by tepelná čerpadla byla způsobilá narušit poklidnou atmosféru panující v obci, jak žalobci namítají. Soud přihlíží k tomu, že zvýšený výkon tepelných čerpadel lze předpokládat zejména v zimních měsících, což je ale období, během něhož se zahrady u rodinných domů využívají k rekreačním účelům podstatně méně intenzivně než v letních měsících. V důsledku toho se nepříznivé dopady hluku na užívání pozemků žalobci snižují. Námitky proto soud nepokládá za důvodné.
67. Žalobci brojí i proti nárůstu intenzity dopravy v lokalitě, jenž má být spojen s narušením bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích. Tato námitka je však velmi obecná a nepodložená skutkovými okolnostmi a důkazy. Žalobci totiž nijak nepřibližují a nedokládají, proč by pozemní komunikace v jejich okolí neměly být způsobilé pojmout provoz jednotek motorových vozidel navíc. Je pravdou, že stavbu má užívat větší počet osob, neboť se jedná o bytový dům, nicméně žalobci neuvádějí, na základě jakých konkrétních skutečností mají o narušení bezpečnosti a plynulosti provozu obavy. Soud míní, že zvýšení zatížení pozemních komunikací o jednotky vozidel nepředstavuje takovou zátěž, která by sama o sobě vylučovala povolení stavby. Podstatné je, že žalobci své obavy ani rámcově neosvědčují.
68. Závěrem se soud zabýval tím, zdali je stavba v rozporu s § 76 odst. 2 stavebního zákona, dle něhož je každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, „*povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.*“ Žalobci se domáhali zejména z jejich pohledu vhodnějšího umístění garáže na jiném místě, např. při komunikaci, případně i bazénu. V dalším vyjádření v řízení před soudem se dovolávají řešení, které by bylo z hlediska jejich práv přiměřenější.
69. K tomuto ustanovení se přiléhavě vyjádřil již Krajský soud v Plzni v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67, č. 2793/2013 Sb. NSS, podle kterého § 76 odst. 2 stavebního zákona „*nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.*“ V případě dodržení požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek proto nemají vlastníci sousedních pozemků právo požadovat, aby byl stavební záměr upraven podle jejich představ. Požadavek dbát šetrnosti k sousedství lze považovat spíše za morální apel na navrhovatele, aby s ohledem na reálné poměry sousedních pozemků a staveb byli vůči svému záměru přísnější, než jim případně ukládají příslušné

stavebně právní předpisy (viz VÁVROVÁ, Eva, DOLEŽALOVÁ, Veronika, KNECHT, Michal, ZAHUMENSKÁ, Vendula, KONEČNÁ, Daniela, HUMLÍČKOVÁ, Petra, ČERNÍN, Karel, STRAKOŠ, Jan. Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2021, komentář k § 76 stavebního zákona).

70. Ve vztahu k umístění samotné garáže soud na podkladě uplatněných žalobních bodů nepřipustné dopady do práv žalobců neshledal. Správní orgány též posoudily dodržení minimální odstupové vzdálenosti. Avšak pro nepřezkoumatelné posouzení námitek týkajících se bazénu se soud nemůže s konečnou platností vyjádřit k tomu, zdali jsou vlivy stavby na práva žalobců ve svém souhrnu nepřiměřené, a tedy nepřipustné (viz výše), resp. zdali nejsou v rozporu s požadavky § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Soud v obecné rovině souhlasí se správními orgány v tom, že jsou vázány obsahem podané žádosti, načež předložený stavební záměr posuzují z hledisek stanovených v § 94o stavebního zákona a k občanskoprávním námitkám též z toho pohledu, zdali stavba nebude zdrojem nepřipustných imisí, které by nepřiměřeně zatěžovaly vlastníky sousedních nemovitostí. Nicméně soud musí zároveň úvahu správních orgánů korigovat, neboť stavební úřad má jistě možnost stanovit podmínky pro umístění a provedení stavby podle § 94p odst. 1 stavebního zákona, jejichž účelem je mj. i omezit nepříznivé dopady stavby na okolí. Kupříkladu se v této věci nabízí stanovení podmínek, které by případně omezily imise vznikající při užívání bazénu (např. realizace určité zástěny či živého plotu u bazénu, které by eliminovaly možnost hledět na sousední pozemek žalobců). To je ale věcí dalšího řízení, v němž správní orgány nejprve budou muset posoudit, zdali se jedná o imise nepřiměřené místním poměrům, což zatím přezkoumatelně neučinily. Až v návaznosti na toto posouzení budou moci správní orgány relevantně zhodnotit, zdali stavba vyhovuje všem požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a zda je i šetrná k zájmům žalobců.

Námítky uplatněné po uplynutí lhůty k podání žaloby

71. V posledku soud uvádí, že žalobci v replice ze dne 14. 8. 2023 a ve vyjádření ze dne 5. 2. 2024 uplatnili nové žalobní body. Jimi se však již soud nemohl zabývat, neboť je žalobci nepřipustně vznesli až po uplynutí lhůty k podání žaloby (viz § 71 odst. 2 s. ř. s.). Napadené rozhodnutí bylo dle doručenek založených ve správním spisu doručeno žalobkyni b) dne 31. 3. 2023 a žalobci a) fikcí po uplynutí 10denní úložní lhůty podle § 24 odst. 1 správního řádu dne 11. 4. 2023. V tomto odstavci jmenovaná podání proto byla zjevně učiněna až po uplynutí lhůty 2 měsíců k podání žaloby.
72. Soud tak nevypořádal námítky, dle nichž je stavba v rozporu s regulativy územního plánu a koncepcí nově připravovaného územního plánu obce S. S. Podstata dané námítky totiž nemá svůj základ v podané žalobě. V ní žalobci zpochybňují soulad stavby s charakterem území a urbanistickými a architektonickými hodnotami lokality, nikoli však s přípustným využitím funkční plochy, v níž se má stavba nacházet. Věcně proto soud neposuzoval, zdali je v dané ploše přípustné podle regulativů územního plánu umístit bytový dům, bazén, případně garáž o navržených rozměrech. Stejně tak soud nemohl posoudit, zdali stavba vyhovuje územnímu plánu z hlediska požadovaného zastřešení a zda stavební úřad nepochybil, pokud konstatoval, že územní plán nestanoví architektonické požadavky např. na střechy umísťovaných objektů. Z obdobného důvodu soud nemohl vypořádat žalobní bod, dle kterého se žalovaný dostatečně nevypořádal s námitkou snížení hodnoty nemovitostí žalobců. Opožděná je též námitka zmatečnosti napadeného rozhodnutí, která má být způsobena odkazem žalovaného na § 4 odst. 4 stavebního zákona.

Závěr a rozhodnutí o náhradě nákladů řízení

73. S ohledem na výše vytýkaná pochybení správních orgánů shledal soud žalobu důvodnou, a proto napadené rozhodnutí zrušil podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Věc soud vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s., výrok I). V dalším řízení je žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku dle § 78 odst. 5 s. ř. s. Žalovaný se tak v dalším řízení zejména přezkoumatelně vypořádá s námitkami stran souladu stavby s charakterem území a jeho urbanistickými a architektonickými hodnotami. V návaznosti na to žalovaný též posoudí, zdali žalobci zmiňované imise plynoucí z užívání bazénu stavebníků nepřekračují míru přiměřenou místním poměrům. Po tomto posouzení se žalovaný vyjádří k tomu, zdali tvrzené imise ze stavby ve svém souhrnu nepřípustně nezhoršují kvalitu prostředí.
74. Ke zrušení prvostupňového rozhodnutí soud nepřistoupil, neboť shledané vady jsou odstranitelné žalovaným v odvolacím řízení.
75. O náhradě nákladů řízení účastníků soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobci měli ve věci plný úspěch, a proto soud každému z nich přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 18 411,10 Kč (celkem tedy 36 822,20 Kč). Tato částka se skládá ze zaplacených soudních poplatků ve výši 8 000 Kč (2 x 3 000 Kč poplatek za žalobu a 2 x 1 000 Kč poplatek za podání návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě) a nákladů na zastoupení advokátem ve výši 28 822,20 Kč. V souladu s § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „advokátní tarif“) náleží advokátovi za společné zastupování dvou osob [žalobce a) a žalobkyně b)] odměna za každou takto zastupovanou osobu snižena o 20 %. Výše odměny advokáta tak zahrnuje čtyři úkony právní služby po 4 960 Kč [převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, sepsání vyjádření ze dne 5. 2. 2024 a účast na jednání nepřesahující dvě hodiny podle § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bodem 5, § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) a § 12 odst. 4 advokátního tarifu], dále jeden půlúkon právní služby po 2 480 Kč [za podání návrhu na přiznání odkladného účinku podle § 11 odst. 2 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu], a dále náhradu hotových výdajů za pět úkonů právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). Soud ověřil z obchodního rejstříku a veřejně dostupného administrativního registru ekonomických subjektů, že zástupce žalobců je společníkem právnické osoby vykonávající advokacii, která je plátcem daně z přidané hodnoty, a proto se částka náhrady nákladů řízení zvyšuje o tuto daň v sazbě 21 %, tedy o 5 002,20 Kč. Náhradu nákladů řízení soud uložil žalovanému zaplatit žalobcům ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.) k rukám jejich zástupce (§ 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 64 s. ř. s., výrok II).
76. Za repliku ze dne 14. 8. 2023 soud žalobcům náhradu nákladů nepřiznal, neboť v ní žalobci buď opakují tvrzení uvedená v žalobě, nebo uplatňují žalobní body po uplynutí lhůty k podání žaloby. Soud je proto nepovažuje za důvodně vynaložené podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Naproti tomu ve vyjádření ze dne 5. 2. 2024 žalobci i argumentačně rozvíjejí svá předchozí podání (např. ve vztahu k umístění skleníku či hluku z tepelných čerpadel).
77. Soud žalobcům přiznal i náklady související s podáním návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě, byť byl soudem zamítnut. Rozhodný je totiž (až na případy zcela neodůvodněných návrhů, což není tento případ) celkový úspěch ve věci, nikoli úspěch při

dílčích rozhodnutích předběžné povahy učiněných soudem v průběhu řízení (viz rozsudek NSS ze dne 14. 5. 2020, č. j. 5 As 296/2018-45, bod 29).

78. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí nebyla v řízení uložena žádná povinnost a soud neshledal okolnosti hodné zvláštního zřetele pro přiznání náhrady nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s. ř. s., výrok III).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů je stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 16. května 2024

JUDr. Věra Šimůnková, v. r.
předsedkyně senátu