



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Veroniky Juříčkové, soudce Filipa Dienstbiera a soudkyně Jiřiny Chmelové v právní věci žalobců: **a) Ing. M. Ř., b) M. V.**, oba zastoupeni JUDr. Alešem Klechem, LL.M., advokátem, sídlem 28. října 3159/29, Ostrava, proti žalovanému: **Krajský úřad Moravskoslezského kraje**, sídlem 28. října 2771/117, Ostrava, **za účasti:** Mgr. J. O., týkající se žaloby proti rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 3. 2023, č. j. MSK 79357/2022, o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 14. 12. 2023, č. j. 25 A 25/2023-62,

**t a k t o :**

- I. Kasační stížnost žalobců **se zamítá**.
- II. Žalobci **nemají** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

**Odůvodnění:**

### I. Vymezení případu

[1] Žalovaný rozhodnutím označeným v záhlaví tohoto rozsudku částečně změnil (pouze formálně), avšak ve vztahu k odvolacím námitkám žalobců potvrdil prvostupňové rozhodnutí Městského úřadu Hradec nad Moravicí (dále jen „stavební úřad“) ze dne 27. 5. 2020, č. j. měúh 2033/2020. Tímto rozhodnutím bylo k žádosti osoby

zúčastněné na řízení (dále též „stavebník“) ve společném územním a stavebním řízení rozhodnuto o umístění a povolení stavby rodinného domu (zastavěná plocha 77,5 m<sup>2</sup>), vsakovací jímky, terasy a dalších souvisejících staveb na pozemcích parc. č. XC a parc. č. XD v katastrálním území B. u O. (dále též „stavba“; všechny dále uváděné pozemky se nacházejí v uvedeném katastrálním území).

[2] Stavba rodinného domu byla umístěna na pozemek parc. č. XD o délce přibližně 58 m a šířce přibližně 11 m (o výměře 655 m<sup>2</sup>; po zakreslení stavby rodinného domu č. p. X je parcela rozdělena na č. XD a XE). Žalobce a) vlastní sousední pozemek parc. č. XA o velikosti cca 22,7 x 103 m (o výměře 2 405 m<sup>2</sup>), který přiléhá k pozemku stavebníka ze západní podélné strany a je na něm v severní části umístěn rodinný dům (rodinný dům stavebníka je umístěn v jižní části sousedního pozemku). Žalobkyně b) vlastní pozemek parc. č. XB na východní straně pozemku stavebníka o rozměrech cca 11,8 x 123 m (o výměře 1 547 m<sup>2</sup>), který není zastavěn a je evidován jako orná půda.

[3] Ve věci je mezi účastníky a osobou zúčastněnou na řízení veden spor o výjimku z povinnosti dodržet vzájemný odstup staveb dle § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích“). Stavební úřad snížil minimální odstupovou vzdálenost od sousedních staveb na pozemcích žalobců na vzdálenost 4,1 m, ačkoli by měla z důvodu umístění oken obytných místností odpovídat alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, tedy činit přibližně 5 m. Stavební úřad odůvodnil výjimku charakterem pozemku stavebníka, na němž není možné nalézt vhodnější umístění stavby rodinného domu. Bez výjimky by stavbu nebylo možné realizovat, její výstavbou se dle správních orgánů nezhorší pohoda bydlení na sousedních pozemcích, bude zachována kvalita prostředí ve smyslu § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích a žalobcům nebude znemožněno sousední pozemky zastavět.

[4] Krajský soud v Ostravě rozhodoval ve věci podruhé. Prvním rozsudkem ze dne 22. 3. 2022, č. j. 25 A 255/2020-82, dřívější rozhodnutí žalovaného zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, neboť shledal nepřezkoumatelnými závěry žalovaného o nepoužitelnosti vyjádření Ing. E. P. ve vztahu k odstupovým vzdálenostem umístované stavby z požárně bezpečnostního hlediska. Závěr žalovaného o nedůvodnosti požadavku na zpracování odborného posudku neměl dle krajského soudu oporu ve spise. Kasační stížnost stavebníka Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 26. 9. 2023, č. j. 2 As 129/2022-95, zamítl. Žalovaný poté v dalším řízení požádal hasičský záchranný sbor o vyjádření k požárně bezpečnostnímu řešení Ing. P. B. z listopadu 2019, předloženého v řízení stavebníkem. Stavebník následně předložil nové požárně bezpečnostní posouzení Ing. P. B. z prosince 2022. K jeho obsahu žalovaný v rozhodnutí o odvolání uvedl, že v zásadě koresponduje se závěry obsaženými ve vyjádření Ing. E. P. Požárně nebezpečný prostor zasahuje 7,8 m na pozemek žalobce a) a 7,4 m na pozemek žalobkyně b). Žalovaný vycházel z toho, že čl. 10.2.1. normy ČSN 73 0802 stanoví, že *požárně nebezpečný prostor nemá zasahovat přes hranici stavebního pozemku*. Výjimečně však dle žalovaného takový zásah možný je. Podle žalovaného prostor nezasahuje do stávajících staveb, neboť pozemky nejsou zastavěny. K částečnému omezení majitelů sousedních pozemků sice dojde, podmínky výstavby i omezení vlastnických práv jsou však předurčeny šířkou pozemků nacházejících se v dané lokalitě.

pokračování

[5] V pořadí druhou žalobu krajský soud v záhlaví označeným rozsudkem zamítl. V odůvodnění napadeného rozsudku konstatoval, že záměr stavebníka nelze realizovat bez udělení výjimky. Pozemek ve vlastnictví stavebníka je úzký, avšak *a priori* zástavbu nevyklučuje. Úzký je rovněž sousední pozemek ve vlastnictví žalobkyně b); žalobce a) pak umístil navržený záměr těsně k hranici svého pozemku, ačkoliv má pozemek dostatečně velký, aby případnou stavbu umístil jinde. Stavebníkův rodinný dům zároveň není nepřiměřeně velký a jeho umístění nebylo bezdůvodně zvoleno tak, aby bylo nutné žádat o výjimku. Stavba je umístěna podélně, kopíruje tvar pozemku a má rozměry 6,8 x 11 m. Dle krajského soudu ji nelze umístit tak, aby výjimka nebyla potřeba. I přes výjimku pak zůstane v rozptýlené zástavbě zachována kvalita prostředí a pohoda bydlení. Krajský soud nepřisvědčil námitkám žalobců, že bylo povinností žalovaného obstarat kladné stanovisko hasičského záchranného sboru. Dle krajského soudu posuzovaná stavba spadá do kategorie I, která představuje podle § 39 odst. 1 a 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve spojení s vyhláškou č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (dále jen „kategorizační vyhláška“), mírné nebezpečí. U těchto staveb se nevykonává státní požární dozor, a proto nebylo třeba závazné stanovisko hasičského záchranného sboru. Podle krajského soudu žalovaný správně posoudil i otázku přesahu požárně nebezpečného prostoru na sousední pozemky. Rovněž zohlednil, zda umístěním stavby nebude znemožněna zastavitelnost sousedních pozemků a zda stavebník volbou tvaru, velikosti a umístění stavby učinil vše, aby přesahy na sousední pozemky eliminoval.

## II. Kasační stížnost a vyjádření žalovaného

[6] Žalobci (dále jen „stěžovatelé“) podali proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost, v níž nesouhlasili s přiznáním výjimky z odstupových vzdáleností. Dle stěžovatelů měl stavebník dbát na řádnou přípravu a provádění stavby dle § 152 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tedy i na šetrnost k sousedním pozemkům, což neučinil. Jeho záměr naopak bezohledně zasahuje pozemky ve vlastnictví stěžovatelů. Krajský soud a správní orgány se dle stěžovatelů měly zabývat především možností změny stavebního záměru tak, aby nebylo nutné výjimku udělovat. Stavebník mohl a měl upravit stavební záměr tak, aby odpovídal stavbám běžně v okolí umístěným a aby stavba nezasahovala do vlastnického práva stěžovatelů. K přiměřenosti stavebního záměru a možnému zásahu do práv sousedních pozemků stěžovatelé odkázali na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2019, č. j. 5 As 190/2019-43, a ze dne 18. 2. 2005, č. j. 4 As 33/2003-106. Dále stěžovatelé namítali, že nezákonná výjimka představuje závažný zásah do jejich práv, neboť jsou fakticky omezeni v nakládání se svými pozemky. Stěžovatel a) např. nemůže provést dělení na více stavebních parcel a nemůže na pozemku realizovat stavbu bezbariérového domu pro manželčiny rodiče, neboť mu k povolení schází výjimka z odstupových vzdáleností od stavby osoby zúčastněné na řízení. Podle stěžovatelů je výjimka neodůvodněná, dle jejich názoru se nejedná o jednotlivý odůvodněný případ. Výjimka též nevede k dosažení cílů sledovaných obecnými požadavky na výstavbu, neboť souladu s cíli bylo možné dosáhnout přiměřenou úpravou záměru stavebníka.

[7] Vadné byly dle stěžovatelů také podklady pro vydání výjimky z odstupových vzdáleností, což potvrdilo i stanovisko hasičského záchranného sboru. Výjimku má stavebník udělenou na 4,1 m a nové rozhodnutí žalovaného vydané na základě doplněného požárně bezpečnostního řešení zvyšuje vliv stavby na pozemky stěžovatelů. Podle stěžovatelů povolené technické a dispoziční řešení s rozsáhlým požárně nebezpečným prostorem nepřiměřeně přenáší náklady na stěžovatele, neboť nebyla přijata opatření, která by dopady stavby vyloučila. Stěžovatelé v této souvislosti odkázali na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 30. 6. 2021, č. j. 30 A 16/2020-86. Povolení výjimky není dle jejich názoru ani ve veřejném zájmu. Krajský soud napadeným rozsudkem potvrdil nevhodné řešení záměru stavebníka spočívající ve směřování oken pobytových místností na sousední pozemky, včetně provedení podkroví a materiálového řešení stavby za použití dřevěné nosné konstrukce. Dle stěžovatelů není pravdivý ani závěr krajského soudu, že pozemek parc. č. XD nelze zastavět bez ovlivnění sousedních pozemků. Pozemek parc. č. XC, resp. XF je obdobně velký a je na něm umístěna stavba, která výjimku nepotřebovala (konstrukce z cihel, obvodové zdivo do výšky 4 m). Zastavění bez výjimky tedy možné bylo. Stěžovatelé odkázali také na stanovisko Ministerstva vnitra ze dne 10. 12. 2009, č. j. MV-81589-2/PO-2009, podle kterého lze připustit přesah požárně nebezpečného prostoru jenom tehdy, je-li sousední pozemek nezastavitelný a neomezí-li jeho přesah budoucí záměry vlastníka sousedního pozemku.

[8] Podle stěžovatelů krajský soud pochybil také při hodnocení žalobních námitek ve vztahu k požárně bezpečnostnímu posouzení Ing. P. B. z roku 2022. Stěžovatelé krajskému soudu vytýkají, že se zaměřil toliko na to, zda bylo nutné předložit stanovisko hasičského záchranného sboru. Ve shodě s žalovaným přěšel, že požárně bezpečnostní řešení je pro odlišné stanovení rozhodných vzdáleností a kót a neplatnost posudku LUMBRE, z něhož posouzení vychází, vnitřně rozporné. Zároveň nereflektuje stávající stav, ač to uvádí. Rozhodnutí žalovaného podle stěžovatelů neobsahuje ani potřebné náležitosti jako zobrazení vlivu záměru stavebníka na sousední pozemky nebo skutečný stav území. Krajský soud ani žalovaný neřešili dopady nového požárně bezpečnostního řešení na zbytek projektové dokumentace. Nové požárně bezpečnostní řešení zásadně změnilo vliv záměru stavebníka na sousední pozemky a vydání rozhodnutí až žalovaným odebralo stěžovatelům možnost bránit se odvoláním.

[9] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti zrekapituloval dosavadní průběh řízení a zopakoval závěry obsažené v rozhodnutí o odvolání a napadeném rozsudku krajského soudu. Krajský soud se dle žalovaného zabýval veškerými námitkami stěžovatelů a podrobně je vypořádal. K námitce stěžovatelů, že správní orgány měly donutit stavebníka změnit záměr tak, aby nevyžadoval výjimku, žalovaný podotkl, že stavební úřad je povinen objektivně posoudit naplnění podmínek pro udělení výjimky a povolení stavby. Z rozhodnutí správních orgánů je zřejmé, že naplnění podmínek pro udělení výjimky bylo prokázáno. Dle žalovaného stavební záměr nebrání stěžovatelům v možnosti požádat o dělení pozemků ani v realizaci jejich budoucích stavebních záměrů.

[10] Osoba zúčastněná na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřila.

pokračování

### III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[11] Nejvyšší správní soud kasační stížnost posoudil a dospěl k závěru, že není důvodná.

[12] Na úvod Nejvyšší správní soud konstatuje, že stěžovatelé své námitky vztahující se ke konkrétním problémovým prvkům stavby a ke konkrétním nedostatkům požárně bezpečnostního posouzení Ing. P. B. z roku 2022, k nedostatkům rozhodnutí žalovaného v podobě absence zobrazení vlivu záměru stavebníka na sousední pozemky a na skutečný stav území, jakož i k tomu, že nebyl řešen dopad nového požárně bezpečnostního řešení na zbytek projektové dokumentace, neuplatnili v řízení před krajským soudem, nýbrž až v kasační stížnosti. Totéž platí také pro argumentaci stěžovatelů stanoviskem Ministerstva vnitra, včetně odkazu stěžovatelů na další stavbu nacházející se na obdobně širokém pozemku, která dle jejich tvrzení výjimku nepotřebovala, jakož i pro námitku, že rozhodnutí věci žalovaným odebralo stěžovatelům možnost bránit se odvoláním. Jelikož stěžovatelé mohli tuto argumentaci uplatnit dříve již v řízení před krajským soudem, jsou tyto námitky v řízení o kasační stížnosti nepřipustné dle § 104 odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

[13] K věci samé stěžovatelé především namítají, že stavební záměr stavebníka po udělení výjimky z odstupových vzdáleností nepřiměřeně zasahuje na jejich pozemky a omezuje jejich vlastnická práva, přičemž stavebník mohl a měl svůj záměr změnit tak, aby udělení výjimky nevyžadoval. Rozhodující pro posouzení věci tedy je, zda byly naplněny zákonné podmínky pro udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu.

[14] Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona platí, že *výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu* (pozn.: zvýraznění podtržením doplnil soud).

[15] Podle § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích musejí vzájemné odstupy staveb *splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.*

[16] Podle odst. 2 téhož ustanovení vyhlášky platí, že *je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.*

[17] Odstavec 4 téhož ustanovení vyhlášky upravuje, že *jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle*

*odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*

[18] Podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích lze z § 25 odst. 2 až 7 udělit za podmínek § 169 stavebního zákona výjimku.

[19] K námitce stěžovatelů, že se krajský soud a žalovaný měli sami zabývat možností změny záměru stavebníka tak, aby nevyžadoval výjimku, Nejvyšší správní soud upozorňuje, že veškerá dotčená řízení – společné územní a stavební řízení i řízení o udělení výjimky – jsou řízeními o žádosti. Správní orgány tedy rozhodovaly o žádostech stavebníka (osoby zúčastněné na řízení), přičemž bylo jejich úkolem posoudit naplnění veškerých podmínek příslušné právní úpravy k umístění a povolení požadovaného záměru, včetně podmínek pro udělení výjimky z povinnosti zachovat vzájemné odstupy staveb. Správní orgány tedy samy nemohou měnit žádost stavebníka, to jim však nikterak nebrání v tom, aby záměr, který vyhodnotí jako nepřiměřený a zatěžující sousední pozemky, neumístily či nepovolily s vysvětlením, proč nelze konkrétnímu záměru v podobě navržené v žádosti vyhovět. Zejména při vydávání územního rozhodnutí správní orgány musejí dbát základních cílů a úkolů územního plánování, k nimž podle § 18 odst. 2 stavebního zákona patří mj. zajišťování předpokladů *pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.*

[20] Úkolem správních orgánů tedy není vyhledávání alternativ k záměru stavebníka, které by v daném případě více vyhovovaly stěžovatelům. To však správní orgány nezabavuje povinnosti hodnotit při umístování stavby širší územní souvislosti v kontextu cílů územního plánování (viz výše) a v rámci stavebního řízení pak soulad s územním rozhodnutím, včetně toho, zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu [§ 111 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona]. Stavební zákon v tomto ohledu poskytuje orgánům na úsecích územního plánování a stavebního řádu dostatečný prostor a nástroje k tomu, aby mohly reagovat na situace, v nichž navrhovaný stavební záměr není co do velikosti či umístění přiměřený místním poměrům.

[21] V projednávané věci Nejvyšší správní soud neshledal, že by krajský soud a žalovaný v tomto ohledu postupovali v rozporu se zákonem. Právní úprava udělení výjimky umožňuje, přičemž pouze z toho důvodu, že záměr vyžadoval udělení výjimky, nelze bez dalšího dovozovat, že stavebník postupoval při přípravě stavby v rozporu s § 152 odst. 1 stavebního zákona. Možnost udělení výjimky zákon předpokládá a stanoví, v jakých konkrétních případech je možné ji udělit. Jelikož stavebník v souladu s touto úpravou postupoval, nelze dovozovat, že tím porušil jiné ustanovení stavebního zákona, jak namítali stěžovatelé.

[22] Nejvyšší správní soud se problematikou výjimky z odstupové vzdálenosti ve své rozhodovací činnosti již zabýval, přičemž shrnul, že dle citované právní úpravy je výjimka „*možná tehdy, jestliže (i) právní předpis její povolení výslovně umožňuje, (ii) neohrozí se tím bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a (iii) řešením podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu (srov. § 169 odst. 2 stavebního zákona)*“ (viz stěžovateli výše odkazovaný rozsudek č. j. 5 As 190/2019-43, bod 21). Zároveň musejí odstupy mezi stavbami splňovat podmínky dle § 25 odst. 1 vyhlášky

pokračování

o obecných požadavcích. Smysl výjimek z požadavků na výstavbu spočívá v tom, že obecně stanovené požadavky mohou být v některých situacích s ohledem na místní okolnosti příliš přísné. Proto je nutné v konkrétních případech posoudit individuální okolnosti, místní podmínky a vhodnost stavby v dané lokalitě, včetně typu zástavby (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2011, č. j. 1 As 96/2010-141). Zároveň je třeba zvážit, zda povolení výjimky v přímém sousedství dalších pozemků s obytnými stavbami nezasahuje do práv uživatelů těchto dalších pozemků nad přípustnou míru (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 33/2003-106, též odkazovaný stěžovateli).

[23] V návaznosti na výše citovanou judikaturu bylo nutno v souzené věci zohlednit specifické skutkové okolnosti věci spočívající v tom, že relevantní části sousedních pozemků vůči umístěnému záměru stavebníka nejsou zastavěny, přičemž stěžovatelé deklarovali záměr je zastavět až ve vazbě na učiněný návrh stavebníka. To samozřejmě neznamená, že by jejich subjektivním právům nenáležela ochrana, nicméně v tomto kontextu bylo třeba přistupovat i k hodnocení postupu správních orgánů, které se v řízení zabývaly vztahem záměru stavebníka a s tím souvisejícími námitkami a podáními toliko vůči budoucím (hypotetickým) stavebním záměrům stěžovatelů. Tomu odpovídají i úvahy ohledně zachování zastavitelnosti sousedních pozemků (viz dále). Pozadí daného případu pak dokresluje také to, že stěžovatelé žádosti podané společně s žádostí stavebníka následně vzali zpět, aby je téhož dne podali opakovaně (konkrétně 27. 12. 2017, jak vyplývá z původního rozhodnutí stavebního úřadu o výjimce ze dne 8. 1. 2018, č. j. měúh 112/2018). Ve druhém rozhodnutí o povolení výjimky ze dne 17. 10. 2018, č. j. měúh 4546/2018, pak stavební úřad po vrácení věci žalovaným doplnil, že řízení o umístění staveb stěžovatelů zastavil, což následně potvrdil také žalovaný. Žalovaný dne 11. 10. 2018 potvrdil zastavení řízení i o další žádosti stěžovatele a) ze dne 12. 6. 2018 o vydání územního rozhodnutí pro stavbu rodinného domu, neboť nedoložil projektovou dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou. Stěžovatel a) podal další žádost o umístění stavby dne 2. 7. 2018, stěžovatelka b) dne 5. 9. 2018. Oba navrhli umístit své záměry ve vzdálenosti 2 m od hranic pozemku stavebníka.

[24] Z tvrzení stěžovatelů ani ze spisového materiálu navíc neplyne, že by se územní či stavební řízení zahájená vlastními žádostmi stěžovatelé pokoušeli dovést do příslovečného zdárného konce a že by dostupnými právními prostředky usilovali o umístění vlastních staveb či získání stavebního povolení. Výraznou procesní aktivitu stěžovatelé soustřeďují a soudní ochrany se domáhají toliko ve vztahu k záměru stavebníka s argumentací, že kvůli němu nemohou sami stavět. Ačkoli stavebník podal žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení již v červenci roku 2017, poslední rozhodnutí správních orgánů ve věci samé, tj. rozhodnutí žalovaného o podaném odvolání stěžovatelů, bylo vydáno až v březnu roku 2023. Oba stěžovatelé tak měli dostatek času na předložení a projednání vlastních zamýšlených stavebních záměrů, jejich postup však vykazuje znaky účelovosti a je namířen proti stavebníkovi a jeho vůli legálně postavit vlastní stavbu pro bydlení tak, aby vyhovovala požadavkům právních předpisů.

[25] Z hlediska vlastního posouzení věci má význam především orientace záměru stavebníka a navrhovaných (budoucích) staveb stěžovatelů. Nejvyšší správní soud ze správního spisu zjistil, že na západní stranu, tedy směrem k pozemku stěžovatele a) má namířena okna obytných místností stavebník, z východní strany umístila okna obytných

místností do návrhu stěžovatelka b), přičemž stavebník má na stranu stěžovatelky b) namířena dvě menší sklopná okna z technické místnosti a ze schodiště. V obou případech by tedy odstup staveb měl být podle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn [na západní stranu má směřována okna obytných místností přímo stavebník, z východní strany je směřuje návrh stěžovatelky b)], což činí v obou případech přibližně 5 m. Stavební úřad stavebníkovi povolil výjimku, aby odstup od navrhovaných staveb odpovídal 4,1 m. Vzdálenost stavebníkova domu od sousedních hranic je přitom 2,0 až 2,5 m, takže hraniční odstup ve smyslu § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích je zachován. Odstupy od staveb pak správní orgány rozložily poměrně mezi stavebníka i oba stěžovatele. Všichni totiž zamýšleli umístit stavbu (bez ohledu na důvod, který je k tomu vedl) s minimálním možným odstupem od hranic vlastních pozemků. Takovým přístupem společně vytvořili (s přihlédnutím k úzkému charakteru pozemků) zvláště stísněnou situaci. S ohledem na popsané konkrétní okolnosti věci proto bylo možno vyhodnotit jako přiměřené, pokud stavební úřad určil vzájemný odstup tak, že zátěž v podobě větší blízkosti staveb nesou všechny pozemky a jejich vlastníci přibližně ve stejné (srovnatelné) míře.

[26] V případě stěžovatele a) je významné rovněž to, že pro svůj stavební záměr výjimku z odstupových vzdáleností mezi stavbami nezískal. K tomu Nejvyšší správní soud odkazuje na závěry již ve věci prvně vydaného zrušujícího rozsudku krajského soudu č. j. 25 A 255/2020-82, v němž soud konstatoval, že pokud stěžovateli a) nebyla na rozdíl od stavebníka udělena výjimka z odstupových vzdáleností, nejednalo se o nerovné zacházení, neboť pozemek v jeho vlastnictví umožňuje co do velikosti, rozměrů a dispozic větší variabilitu pro možné umístění stavby. Stěžovatel a) proti tomuto závěru v žalobě, o níž krajský soud rozhodl nyní napadeným rozsudkem, žádné námítky nevznesl. Zároveň z ničeho neplyne [a stěžovatel a) to ani netvrdil], že by se domáhal vydání správních rozhodnutí o vlastním záměru, případně následného soudního přezkumu.

[27] Stěžovatelovi a) tak nespědí právo umístit stavbu ve dvoumetrové vzdálenosti od hranice pozemku, jak požadoval. Stavbu by musel umístit nejméně do vzdálenosti odpovídající výšce vyšší z protilehlých stěn od záměru stavebníka, resp. se zachováním odstupů 7 m, pokud by v jeho případě nebyly prokázány zvlášť stísněné územní podmínky (viz znění § 25 odst. 2 a 4 vyhlášky o obecných požadavcích). Z ničeho pak neplyne, že by o výjimku z odstupových vzdáleností požádala stěžovatelka b), která v tomto směru žádnou argumentaci v řízení nevznesla. Stěžovatelé tak netvrdili, natož aby prokázali, že mají právo umístit vlastní stavební záměry co nejbližší k hranicím pozemků, jak požadují.

[28] Z odůvodnění napadeného rozsudku krajského soudu vyplývá, že se při rozhodování řídil shora citovanými judikaturními východisky (viz bod [22]). Dospěl-li k jinému výsledku než stěžovatelé, neznamená to, že by postupoval nezákonně, nýbrž pouze to, že má na rozdíl od stěžovatelů na věc odlišný právní názor. Záměr stavebníka odpovídá rodinnému domu, který s přihlédnutím k poměrům v dané lokalitě je v zásadě běžných rozměrů (6,8 x 11 m) a dispozice, a to i ve vztahu k druhu zástavby (rozptýlená individuální, venkovská). Je tedy zřejmé, že stavebník nezvolil řešení, jež by se v daném místě vymykalo obvyklým poměrům. Závažné důvody k udělení výjimky v posuzovaném případě shledal krajský soud ve shodě se správními orgány v následujících faktorech: (i) samotný pozemek je úzký, *a priori* však nevyklučuje zástavbu, (ii) úzký je rovněž pozemek ve vlastnictví stěžovatelky b) a (iii)

pokračování

stěžovatel a) umístil navrhovaný záměr těsně k hranici svého pozemku, ačkoli je jeho pozemek dostatečně velký na to, aby stavbu umístil jinde. Tyto okolnosti dle krajského soudu předurčily, že spornou stavbu nebylo možno umístit tak, aby výjimku nepotřebovala. Současně byla stavba v souladu s územním plánem umisťována do zastavitelného území a výjimka z odstupových vzdáleností výslovně umožňuje výše citovaná právní úprava. Nejvyšší správní soud tedy nepřisvědčil kasační námitce stěžovatelů, že by závěr krajského soudu, že se v případě záměru stavebníka jednalo o *jednotlivý odůvodněný případ* podle § 169 odst. 2 stavebního zákona, byl nezákonný.

[29] Důvodnými Nejvyšší správní soud neshledal ani kasační námitky, že udělením výjimky bylo nepřiměřeně zasaženo do práv stěžovatelů. Jak v této souvislosti správně poznamenal již krajský soud, žalovaný zohlednil případné omezení možností využití sousedních pozemků, přičemž dospěl k závěru, že jak podmínky výstavby, tak rozsah omezení vlastnických práv jsou předurčeny již samotnými dispozicemi (šířkou) pozemků v dané lokalitě. S ohledem na charakter lokality a zástavby bylo dle žalovaného zjevné, že kvalita prostředí i pohoda bydlení budou i při realizaci veškerých budoucích záměrů (stavebníka i stěžovatelů) zachovány, a tedy budou naplněny obecné požadavky na výstavbu. Správní orgány udělení výjimky dostatečně odůvodnily, při rozhodování vycházely z relevantních kritérií a nepostupovaly svévolně.

[30] Nejvyšší správní soud přisvědčil rovněž závěru krajského soudu, že žalovaný správně vyhodnotil, zda umístěním stavby nebude znemožněna budoucí zastavitelnost pozemků stěžovatelů. Argumentuje-li stěžovatel a) nově až v kasační stížnosti omezením při dělení pozemků, je tato část námitek nepřípustná dle § 104 odst. 4 s. ř. s. Pozemek ve vlastnictví stěžovatele a) je natolik rozsáhlý, že jej lze zastavět, a to i při přesahu požárně nebezpečného prostoru z pozemku stavebníka. K tomu Nejvyšší správní soud odkazuje na již výše citované závěry prvního zrušujícího rozsudku krajského soudu č. j. 25 A 255/2020-82, dle kterých nebyla-li stěžovateli a) na rozdíl od stavebníka udělena výjimka z odstupových vzdáleností, nejednalo se o nerovné zacházení, jelikož jeho pozemek umožňuje s ohledem na velikost a dispozice vícero možností pro umístění stavby. Stěžovatelka b) má sice pozemek užší, avšak i jeho celkové rozměry nadále zastavění umožňují. Omezení stěžovatelů tak bylo vyhodnoceno jako přiměřené konkrétním okolnostem případu a místním podmínkám popsaným výše. Situaci by nadto nevyřešilo ani jiné umístění stavby na pozemku stavebníka parc. č. XD, jehož šíře je po celé jeho délce téměř stejná, takže i odstupy od hranic sousedních pozemků by zůstaly obdobné (a to i při případném posunu stavby).

[31] K námitkám zpochybňujícím závěry krajského soudu ohledně přesahu požárně nebezpečného prostoru a požárně bezpečnostního řešení Nejvyšší správní soud podotýká, že krajskému soudu nelze v tomto ohledu vytýkat, že se v napadeném rozsudku zabýval otázkou, zda v řízení bylo třeba opatřit závazné stanovisko hasičského záchranného sboru. Krajský soud tím reagoval na žalobní námitku výslovně vznesenou stěžovateli, podle níž žalovaný pochybil tím, že rozhodl bez takového stanoviska. Proti závěru krajského soudu o zařazení sporné stavby do kategorie I dle zákona o požární ochraně a kategorizační vyhlášky stěžovatelé v kasační stížnosti nebrojí, Nejvyššímu správnímu soudu proto nepřísluší se touto otázkou s ohledem na vázanost důvody kasační stížnosti dále vyjadřovat (§ 109 odst. 4 s. ř. s.).

[32] Zbylé výtky stěžovatelů směřující do obsahu požárně bezpečnostního řešení a jeho vnitřní rozpornosti jsou nepřijatelné pro jejich neuplatnění v řízení před krajským soudem. To Nejvyšší správní soud předeslal již výše. Žalobní argumentace stěžovatelů spočívala v tom, že přesah požárně nebezpečného prostoru vůbec není možný a že z tohoto důvodu nebude možné jejich pozemky zastavět. S touto argumentací se krajský soud v napadeném rozsudku vypořádal. Posouvají-li stěžovatelé v kasační stížnosti svou argumentaci jiným směrem, je nutné jejich námitky hodnotit jako částečně se míjející s důvody přezkoumávaného rozsudku, jimiž se Nejvyšší správní soud nemohl zabývat.

[33] Nejvyšší správní soud se neztotožňuje s poukazem stěžovatelů na to, že se krajský soud vadně vypořádal se závěry rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 6. 2021, č. j. 30 A 16/2020-86. Mezi oběma krajskými soudy panuje shoda na tom, že § 11 odst. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb (ve spojení s čl. 10.2.1. ČSN 730802) umožňuje, aby ve výjimečných případech požárně nebezpečný prostor zasáhl i přes hranici stavebního pozemku, a to bez souhlasu vlastníka sousedního pozemku. Dotčený článek technické normy mj. uvádí, že *požárně nebezpečný prostor nemá zasahovat přes hranici stavebního pozemku*, neobsahuje tedy výslovný zákaz přesahu. Nejvyšší správní soud navíc v rozsudku ze dne 24. 7. 2023, č. j. 4 As 122/2021-52 (bod 47), výjimečný přesah požárně nebezpečných prostor i na sousední stavbu připustil.

[34] Krajský soud v této souvislosti v napadeném rozsudku uvedl, že specifické okolnosti umožňující přesah požárně nebezpečného prostoru v posuzované věci spočívají především v místních poměrech, které jsou dány zejména úzkou šíří sousedních pozemků (k tomu shodně viz výše). Nejvyšší správní soud doplňuje, že považuje za podstatné rovněž to, že požárně nebezpečný prostor nezasahuje žádné objekty na pozemcích stěžovatelů. Článek 10.2.2 ČSN 730802 umožňuje při dodržení stanovených požadavků umístění objektů i v požárně nebezpečném prostoru a § 23 odst. 2 věta druhá vyhlášky o obecných požadavcích stanoví, že *umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku*. K tomu v projednávaném případě nedošlo.

[35] Závěry rozsudku Krajského soudu v Brně č. j. 30 A 16/2020-86 pak je nutno vykládat v kontextu skutkových okolností tehdy řešeného případu, který se týkal výjimky k rozšíření rodinného domu v zastavěné ploše tak, že by jeho přístavba končila na samotné hranici pozemku (tj. zkrácení povinného odstupu 2 m od hranic pozemku na 0 m). V tehdejší věci Krajský soud v Brně z projektové dokumentace zjistil, že takovým umístěním záměru dojde zároveň k jeho přiblížení k sousednímu domu na méně než 7 m v rozporu s § 25 odst. 2 vyhlášky o obecných požadavcích, k čemuž ovšem již výjimka udělena nebyla. V nyní řešené věci oproti tomu stavebník dvoumetrovy odstup od hranice pozemku dodržel, o výjimku z odstupové vzdálenosti mezi stavbami požádal a v návaznosti na dřívější zrušovací rozsudek krajského soudu zajistil také nové (aktualizované) požárně bezpečnostní řešení. Jeho stavba také s žádnou další stavbou nesousedí.

[36] Jde-li o námitku stěžovatelů, že povolení výjimky a přesah požárně nebezpečného prostoru nejsou ve veřejném zájmu, Nejvyšší správní soud k uvedenému podotýká, že stěžovatelé zmiňují pouze obecnou citaci z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2003, č. j. 2 As 11/2003-164, o tom, že věc ve veřejném zájmu nemůže být

pokračování

v rozporu s právními předpisy a že je vyžadován soulad stavby s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými zvláštními předpisy. Na takto obecně formulovanou námitku Nejvyšší správní soud reaguje též pouze obecně tak, že při přezkumu rozsudku krajského soudu v mezích uplatněných kasačních námitek neshledal, že by povolení záměru stavebníka bylo zatíženo tvrzenými rozpory či vadami.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[37] Na základě výše uvedených skutečností Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl.

[38] O nákladech řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1, 5 a 7 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalobci (stěžovatelé) neměli ve věci úspěch, nemají proto právo na náhradu nákladů řízení. Úspěšnému žalovanému žádné náklady nad rámec obvyklé úřední činnosti nevznikly, náhrada nákladů řízení se mu tudíž nepřiznává. Osoba zúčastněná na řízení (stavebník) nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť jí Nejvyšší správní soud neuložil žádnou povinnost ani neshledal důvody hodné zvláštního zřetele k přiznání tohoto práva.

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

V Brně dne 27. září 2024

Mgr. Ing. Veronika Juříčková  
předsedkyně senátu