



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Bursíkové a soudců Jana Peroutky a Kryštofa Horna ve věci

žalobce:

J. P.
bytem X

zastoupený advokátkou Mgr. Evou Průchovou
sídlem U Studánky 3, Praha 7

proti

žalovanému:

Krajský úřad Středočeského kraje
sídlem Zborovská 11, Praha 5

za účasti:

1) J. P.
bytem X

2) V. P.
bytem X

oba zastoupeni advokátem Mgr. Petrem Zílkou
sídlem Masarykovo náměstí 225, Benešov

3) CETIN, a.s., IČO: 04084063
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 9. 2023, č. j. 118640/2023/KUSK, ve znění opravného rozhodnutí ze dne 11. 10. 2023, č. j. 128658/2023/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 9. 2023, č. j. 118640/2023/KUSK, ve znění opravného rozhodnutí ze dne 11. 10. 2023, č. j. 128658/2023/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 16 342 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupkyně Mgr. Evy Průchové, advokátky.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Městský úřad Vlašim, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 20. 3. 2023, č. j. VYST/571/2023/NOJ (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), dodatečně povolil na žádost osob zúčastněných na řízení 1) a 2) [dále jen „stavebníci“] stavbu: „*Stavební úpravy, nástavba a přístavba budovy č. p. X, V. – SO 01 bytový dům, SO 02 polyfunkční objekt*“ na pozemku parc. č. X v katastrálním území V. (dále jen „stavba“).
2. Proti prvostupňovému rozhodnutí podali žalobce, O. P. a Z. P. odvolání, které žalovaný v záhlaví uvedeném rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“), zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. Opravným rozhodnutím ze dne 11. 10. 2023 žalovaný upřesnil označení prvostupňového rozhodnutí (původně nesprávně označený prvostupňový správní orgán jako Městský úřad Benešov byl správně uveden Městský úřad Vlašim).
3. Žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), se žalobce domáhá zrušení napadeného rozhodnutí.

II. Obsah žaloby a ostatních podání účastníků

4. Žalobce v žalobě poukázal na to, že stavební úřad a žalovaný dostatečně nekontrolovali a nevymáhali dodržování právních předpisů stavebníky. Stavební úřad sice v únoru roku 2022 vyzval stavebníky k bezodkladnému zastavení prací, stavebníci v nich však dále pokračovali. Začali s bouracími a stavebními pracemi již v září 2021. Stavba ale byla dodatečně povolena až v září 2023. Stavebníci dva roky nelegálně prováděli intenzivní bourací a stavební práce a nezajistili žádnou ochranu sousedů před hlukem, nepořádkem, prachem ani jinými imisemi. Hlučné bourací práce byly prováděny bez ohledu na denní dobu nebo dny klidu. Žalovaný k takové námitce uvedl pouze to, že stavba je téměř dokončena a námitky směřují proti provádění stavby v minulosti. V době vydání napadeného rozhodnutí ale nebyla stavba dokončena, proto bylo namístě, aby se žalovaný způsobem provádění stavby zabýval. Žalobce navíc nemohl podávat námitky proti provádění stavby do budoucnosti. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), měl stavební úřad povinnost kontrolovat způsob provádění stavby, porušování právních předpisů stavebníky však ignoroval. Žalobce též poukázal na to, že stavebníci porušili zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, přičemž k těmto námitkám se žalovaný nijak nevyjádřil.
5. Žalobce dále namítal, že stavba neodpovídá urbanistickému celku dané lokality (P. náměstí ve V.). Pro lokalitu je charakteristická zástavba s rodinnými domy do velikosti dvou

nadzemních podlaží s podkrovím. Oproti sousedním domům je stavba půdorysně, výškově i hmotově předimenzovaná. Žalovaný však nijak nezkoumal, jak stavba „zapadá“ do okolí, přičemž stavbou dojde k zásadní změně architektonického vzhledu řadové zástavby náměstí. Žalovaný neměl k dispozici výkresovou dokumentaci původní stavby, aby mohl změnu poměrů porovnat. Žalovaný ani nezkoumal, jaký vliv bude mít stavba na dopravu v okolí. V důsledku stavby s 18 bytovými jednotkami bude žít v lokalitě jeden a půl násobný počet lidí, což dopravu jednoznačně zatíží. Podle územního plánu a závazného stanoviska orgánu územního plánování sice mohou být v lokalitě stavěny polyfunkční domy, to ovšem neznamená, že stavební úřad rezignuje na urbanistické hodnoty a kvalitu prostředí a povolí jakoukoli stavbu. Obecný poukaz na soulad stavby s územním plánem nebo závazným stanoviskem není dostačující a je potřeba provést komplexní hodnocení stavby v daném prostředí s přihlédnutím k jejím zvláštostem.

6. Podle žalobce stavba také naruší kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení. V důsledku stavby dojde v žalobcově domě ke ztrátě výhledu z oken, úbytku oblohové složky, snížení slunečního osvitu obytných místností a sníží se tržní hodnota nemovitosti. Žalobce měl obavy i z imisí výfukovými plyny, hlukem a světly parkujících aut. Parkoviště pro 23 aut má být těsně vedle žalobcovy zahrady a pod okny jeho domu. Správní orgány pouze konstatovaly, že námitky ohledně narušení pohody bydlení nejsou důvodné, avšak zcela rezignovaly na jakékoli zjištění objektivního stavu. Pokud jde o námitku ztráty soukromí, žalovaný odkázal na rozsudek Krajského soudu v Praze, podle kterého je při vypořádání takové námitky potřebné zkoumat místní a druhové poměry. To ale žalovaný neučinil, pouze odkázal na soudní rozhodnutí, jehož podmínky stejně nenaplnil. Přitom z nově vybudované terasy a oken přístavby je vidět na žalobcův dvůr i do oken jeho domu a není potřeba k tomu vynakládat zvláštní úsilí. Terasa s neomezeným výhledem i přístavba do vnitrobloku může změnit místní podmínky a ovlivnit míru žalobcova soukromí nad míru přiměřenou místním poměrům. Dále měl žalobce před provedením úprav stavby (vybudováním přístavby do vnitrobloku) výhled na V. zámek a park. V současnosti má nicméně výhled na protější budovu s výtahem, na které budou umístěny venkovní jednotky tepelných čerpadel. Nedošlo tedy pouze ke zmenšení nebo zhoršení žalobcova výhledu, ale žalobce o svůj výhled zcela přišel. Žalovaný měl posoudit, jestli je omezení výhledu přiměřené poměrům a jestli lze na žalobci spravedlivě požadovat, aby takové omezení snášel. Pro zabezpečení pohody bydlení je totiž potřebné přihlédnout také k subjektivním hlediskům daných způsobem života osob, jichž se má stavba dotýkat. Žalobce též namítal, že pohodu bydlení ovlivní i umístění kontejnerů na odpad při hranici s jeho pozemkem a zajištění popelářských vozů do dvora. Podle žalovaného se stavebníci nebrání hledání lepšího řešení, takové vypořádání námitky ale není dostatečné a stavebníky k ničemu nezavazuje. I k námitce snížení tržní hodnoty nemovitosti se žalovaný vyjádřil nedostatečně, a to skrze odkaz na jedno soudní rozhodnutí.
7. Žalovaný ve *vyjádření k žalobě* zrekapituloval průběh správního řízení. Žalobce upozornil na to, že správní orgány nedostatečně vymáhaly dodržování právních předpisů stavebníky. K tomu žalovaný připomněl, že předmětem napadeného rozhodnutí není projednání přestupku stavebníků. Žalobce ani nedoložil, že by se v průběhu provádění stavby neúspěšně domáhal zjednání nápravy, k čemuž žalovaný připomněl zásadu *vigilantibus iura*. Pokud by žalobce podal podnět proti nečinnosti stavebního úřadu při provádění nepovolené stavby, žalovaný by podnět prošetřil a případně stavebnímu úřadu uložil opatření proti nečinnosti. Nelze řešit nebo ukládat opatření u staveb již provedených. Žalobce dále namítl porušení zákona o státní památkové péči bez toho, aniž by konkretizoval, jaký objekt měl být pod

památkovou ochranou nebo proč by měla být stavba se zákonem o státní památkové péči v rozporu.

8. Pokud jde o námitku narušení urbanistického celku, žalovaný považoval odkaz na souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování za její dostatečné vypořádání. Stavební úřad byl povinen rozhodnout v souladu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu. Žalobce také pomíjí skutečnost, že dodatečně povolovaná stavba je o 1,4 m nižší než původní stavba. Žalobce byl účastníkem řízení o umístění stavby, která měla v přízemí kavárnu. Stavebníci územní rozhodnutí nevyužili a změnili stavební záměr tak, že kavárnu, která by byla pravděpodobně větší zátěží pro vlastníky sousedních nemovitostí, nahradili byty v přízemí dodatečně povolované stavby. Žalovaný považoval za bezpředmětné zabývat se tím, že v průběhu provádění stavby byli vlastníci sousední stavby obtěžováni hlukem, prachem a jinými imisemi. Stavba je již téměř dokončena a imise byly produkovány prováděním stavby před lety.
9. Ve vztahu k případným imisím žalovaný konstatoval, že dodatečně povolovaná stavba je (oproti původní stavbě s uhelnou kotelnou) vytápěna tepelnými čerpadly, která nemají žádný vliv na čistotu vzduchu. K námitce snížení tržní hodnoty žalobcovy nemovitosti žalovaný odkázal na judikaturu, podle které musí vlastník nemovitosti sřezit svá práva především v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, jestliže má za to, že určité využití okolního území může snížit hodnotu jeho nemovitostí. K námitce umístění kontejnerů na odpad žalovaný uvedl, že umístění kontejnerů na vlastním pozemku je zákonnou povinností stavebníků, kteří jsou navíc otevření jinému (lepšímu) řešení, jež ovšem žalobce nenavrhuje. Podobně je i zajištění parkování zákonnou povinností stavebníků. Součástí stavby je i dostatečně velký pozemek pro umístění potřebného počtu parkovacích míst. Parkování na vlastním pozemku u stavby, která je v souladu s územním plánem, žalovaný nepovažoval za nepřiměřený zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí. Pokud jde o zásah do žalobcova soukromí, žalovaný uvedl, že okna stavby nejsou určena k nahlížení do žalobcovy nemovitosti. Žalobcův dvůr je v podstatě komunikační prostor a z oken přístavby není přímý výhled do žalobcových oken. Ke ztrátě výhledu a úbytku oblohové složky a slunečního osvitu žalovaný uvedl, že podle judikatury není ztráta výhledu nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv. Pokud jde o oblohovou složku a sluneční osvit, odstup přístavby od žalobcovy stavby a malý rozměr přístavby vylučují možnost, že by stavba mohla působit vyšší než povolený úbytek oblohové složky a slunečního osvitu. Závěrem žalovaný poznamenal, že žalobce může změnu v lokalitě vnímat výrazněji i z toho důvodu, že stavba nebyla mnoho let užívána a kromě stavební činnosti byl pozemek přilehlý ke stavbě oázou klidu.
10. Stavebníci ve *vyjádření* neměli za to, že by porušovali právní předpisy, jak tvrdil žalobce. Také neměli za to, že správní orgány v průběhu správního řízení řádně neplnily své povinnosti. Pokud jde o způsob provádění stavby, stavbu prováděli standardně v souladu s právními předpisy. Stavebníci prováděli bourací a stavební práce na základě rozhodnutí stavebního úřadu z roku 2009 a souhlasu s odstraněním stavby z roku 2021. Podle stavebníků je stavba v rámci lokality vhodná. Samotná skutečnost, že se žalobci stavba subjektivně nelíbí, a to zřejmě z důvodu negativního vztahu k nim (osobám zúčastněným na řízení), není důvod pro dodatečné nepovolání stavby. V otázkách případného narušení pohody bydlení se stavebníci ztotožnili s napadeným rozhodnutím.
11. Žalobce v *replíce* poukázal na to, že stavebníci byli orgánem státní památkové péče informováni o tom, že se v území mohou vyskytovat archeologické nálezy, a proto je

potřeba zahájení terénních prací ohlásit Archeologickému ústavu Akademie věd ČR. Stavebníci začali s bouracími pracemi již v srpnu 2021, oznámení Archeologickému ústavu však podali až dne 29. 11. 2022. K narušení urbanistického celku žalobce konstatoval, že souladné závazné stanovisko dotčeného orgánu ještě neznámá, že stavební úřad bez dalšího zkoumání stávající zástavby a kvality bydlení záměr schválí. Nelze ani souhlasit s tím, že došlo ke snížení stavby. Naopak je logické, že přístavěním jednoho nadzemního podlaží a podkroví dojde ke zvýšení stavby. Dále žalobce upozornil na to, že rozhodnutí o umístění stavby, která měla v přízemí kavárnu, není součástí správního spisu. Odkaz na 15 let starý projekt stavebníků nemá souvislost s posuzovanou věcí. Žalobce nijak nerozporoval, že v srpnu roku 2021 souhlasil s prováděním bouracích prací. Souhlasil ale pouze s demolicí střechy a podlahové konstrukce půdy na horní polovinu oken druhého nadzemního podlaží. Stavebníci ovšem bez dalšího na bourací práce navázali výstavbou, ke které neměli žádné povolení. Stavebníci ve svém vyjádření k žalobě odkázali na rozhodnutí stavebního úřadu z roku 2009, kterým byly bourací práce (odstranění objektu) povoleny. Žalobce ale nebyl účastníkem takového řízení, které navíc není pro posuzovanou věc relevantní.

12. Žalobce se také od konce roku 2021 domáhal, aby stavební úřad činnost stavebníků reguloval a řešil s nimi imise při provádění stavby, přičemž podal podnět k provedení kontrolní prohlídky rozestavěné stavby a k vydání výzvy k bezodkladnému zastavení prací. Žalovaný proto nemůže argumentovat tím, že si žalobce nepříznivý důsledek sám způsobil. I kdyby však žalobce nic nenamítal, měl stavební úřad provádění stavby kontrolovat z úřední povinnosti.
13. Stavebníci také navrhli parkoviště pro 23 aut ve dvoře, který přímo sousedí s žalobcovým dvorem a do něhož jsou situována okna obytných místností žalobcova domu. Stavebníci mohli navrhnout parkovací stání i jinde než přímo pod žalobcovými okny, jelikož vlastní několik pozemků navazujících na pozemek se stavbou. K narušení soukromí žalobce konstatoval, že okna ani terasa stavby pochopitelně nejsou určeny k nahlížení do žalobcových nemovitostí. To však neznámá, že k takovému nahlížení nebude docházet. Výstavbou 18 nových bytů a terasy dojde ke ztrátě soukromí stávajících obyvatel nad míru odpovídající zástavbě s rodinnými domy. I pouhá možnost narušení soukromí a kvality prostředí znamená dotčení žalobcových práv, kterým by se správní orgány měly zabývat. Žalobce nesouhlasil s tím, že přístavba do vnitrobloku je malého rozměru, proto stavbou nedojde k vyššímu než povolenému úbytku oblohové složky. Sami stavebníci uvedli, že přístavba je hluboká přes 5 m, což však správní orgány neověřily. Pokud si žalovaný bez jakýchkoli podkladů učinil závěr, že k úbytku oblohové složky nedojde, nemůže takový závěr obstát.

III. Skutečnosti vyplývající ze správního spisu a rozhodnutí správních orgánů

14. Stavebníci požádali dne 30. 11. 2022 o dodatečné povolení stavby. K žádosti doložili mimo jiné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 21. 11. 2022, podle kterého je stavba v souladu s územním plánem i v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.
15. Žalobce v průběhu prvostupňového řízení podal námitky, v nichž uvedl podobné argumenty jako v žalobě – stavba podle něj naruší urbanistický celek lokality a noví obyvatelé ovlivní dopravu v lokalitě. Též namítal, že stavbou dojde k narušení pohody bydlení (ztrátě výhledu, zastínění, narušení soukromí, imisím z parkování automobilů).

Dále poukázal na to, že stavebníci záměrně podali žádost o dodatečné povolení stavby až ve fázi, kdy stavba byla téměř dokončena, aby stavební úřad nenařídil její odstranění. Žalobce měl námitky i ke způsobu provádění stavby, při kterém vznikaly imise a došlo k poškození žalobcova majetku (podmáčením zdiva a poškozením štitového lemování).

16. V prvostupňovém rozhodnutí stavební úřad uvedl, že postupoval v souladu se stavebním zákonem. Zahájil řízení o odstranění stavby. Stavebník v zákonné lhůtě požádal o dodatečné povolení stavby, proto stavební úřad řízení o odstranění stavby přerušil. V případě, že by nedošlo k dodatečnému povolení stavby, pokračoval by v řízení o odstranění stavby. Stavební úřad také vede se stavebníky řízení o přestupku. Podle stavebního úřadu je stavba z hlediska funkčního využití v souladu s územním plánem. Stavebníci zajistili i dostatečný počet parkovacích míst, aby budoucí obyvatelé stavby „nezabírali“ parkovací místa a nezhoršovali dopravní zatížení v lokalitě. Námitky týkající se výšky stavby a způsobu užívání měly být vzneseny při schvalování územního plánu. Ze závazného stanoviska orgánu územního plánování totiž plyne, že stavebníci dodrželi pravidla pro prostorové uspořádání stavby podle územního plánu. Stížnosti na provádění stavby, při kterém došlo k zásahu do žalobcova majetku, představovaly námitky, jež bylo potřeba řešit občanskoprávní cestou. Nelze ani předjímat, že užíváním stavby budou vznikat imise obtěžující obyvatele okolních nemovitostí. Vytápění bytového domu bude zajištěno tepelnými čerpadly, jejichž hlučnost bude ověřena měřením hluku, které bude předloženo k posouzení Krajské hygienické stanici Středočeského kraje. Imise osvětlením parkujícími automobily by vzhledem k výškovému rozdílu pozemků neměly vznikat. Nemělo by ani docházet k obtěžování výfukovými zplodinami, neboť všechny automobily by měly projít technickou kontrolou a neměly by žádné imise produkovat. Při posuzování zajištění kvality prostředí stavební úřad vycházel ze závazných stanovisek dotčených orgánů. Pokud jde o ztrátu výhledu z oken, stavba se nachází v centru města, kde jsou domy umístěny přímo na hranicích se sousedními pozemky. Dochází tak k určitému vlivu na pozemky a stavby a je zřejmé, že bude docházet ke zmenšení nebo zhoršení výhledu z oken. Výhled „na zámek“ není nikde zaručen. Nelze ani předjímat, že obyvatelé nových bytů budou sledovat dění na sousedních pozemcích. Nelze ani předpokládat, že stavbou nového bytového domu v sousedství v ploše, která je územním plánem určena pro bytové a polyfunkční objekty, dojde ke snížení tržní hodnoty žalobcovy nemovitosti. Podle územního plánu jde o plochu určenou k bydlení v bytových a polyfunkčních objektech, je tak zřejmé, že v lokalitě budou takové objekty stát.
17. V odvolání proti prvostupňovému rozhodnutí žalobce namítal, že stavebníci porušili zákon o státní památkové péči, jelikož včas nesplnili svou oznamovací povinnost. Podle žalobce nebyly splněny podmínky pro vydání dodatečného stavebního povolení, jelikož stavebníci nepředložili původní výkresovou dokumentaci, na základě které by bylo možné původní a novou stavbu porovnat a posoudit, jestli nová stavba odpovídá urbanistickému celku a poměrům lokality. Žádost o dodatečné povolení stavby neuváděla ani stavební dozor, stavební deník nebo návrh kontrolních prohlídek stavby. Dále žalobce v odvolání uvedl obdobné argumenty jako v námitkách a v žalobě – stavba podle něj v lokalitě není vhodná, je předimenzovaná. Soulad stavby se zákonem a územním plánem nikterak stavebníka neopravňuje k narušení kvality prostředí sousedů ani jiných hodnot. Při provádění stavby byl žalobce vystaven nebezpečným imisím. Vlivem stavby a jejího užívání bude žalobce vystaven dalším imisím a dojde ke snížení hodnoty jeho nemovitosti. Stavební úřad přitom nezjišťoval objektivní stav (např. neměl k dispozici studii oslunění a denního osvětlení). Sám si učinil závěr, že „nelze předjímat“ omezení žalobcových práv, což není přesvědčivé. Je

přítom obecně známo, že i vozidlo, které projde technickou kontrolou, produkuje výfukové plyny. Žalobcův dům obývají zejména děti a starší osoby, kteří jsou ke škodlivým vlivům zvláště citliví. Po žalobci nelze ani požadovat, aby snášel vysypávání kontejnerů umístěných pod okny jeho domu a s tím související zajištění popelářských vozů. Ani námitku ztráty výhledu z oken nevypořádal stavební úřad dostatečně. Je totiž potřebné zkoumat, zda je omezení výhledu z oken přiměřené místním poměrům a zda lze spravedlivě požadovat, aby žalobce takové omezení snášel.

18. V napadeném rozhodnutí žalovaný uvedl, že stavba byla projednána postupem podle § 129 stavebního zákona. Podle spisového materiálu stavebníci prokázali, že stavbu je možné dodatečně povolit. K námitce narušení urbanistického celku žalovaný poukázal na závazné stanovisko orgánu územního plánování, které žalobce v odvolání nijak nenapadal. K námitce způsobu provádění stavby žalovaný uvedl, že podle prvostupňového rozhodnutí je stavba již téměř dokončena. Bourací práce i podstatná většina stavebních prací již byly provedeny. K odvolacím námitkám narušení pohody bydlení žalovaný odkázal na odstupovou vzdálenost. Umístění kontejnerů na tříděný odpad na vlastním pozemku je povinností stavebníků, kteří se nebrání lepšímu řešení. Stavebníci také musí zajistit potřebný počet parkovacích míst. Ztráta přímého výhledu na zámek v řadové zástavbě není nepřiměřeným zásahem do žalobcova vlastnického práva. Podle judikatury lze při vyšší hustotě osídlení očekávat, že vývojem zástavby dojde k určitému narušení výhledu ze staveb sousedních. K námitce snížení tržní hodnoty žalovaný odkázal na judikaturu Ústavního soudu, podle které pokud je povolovaná stavba v souladu s územním plánem, nemůže se jednat o poškození vlastnického práva. Pokles ceny nemovitosti daný sousední zástavbou v mezích územního plánu zásah do vlastnického práva zjevně nepředstavuje a Listina základních práv a svobod nezaručuje trvalou hodnotu nemovitosti. K námitce ztráty soukromí nahlížením do žalobcovy nemovitosti žalovaný odkázal na rozsudek Krajského soudu v Praze, podle něhož jde o nedovolené imise jen tehdy, jsou-li nepřiměřené místním poměrům a současně podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.

IV. Posouzení věci soudem

19. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou (k aktivní žalobní legitimaci viz níže). Soud vycházel při přezkumu napadeného rozhodnutí se skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích včas uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).
20. Soud o žalobě rozhodl bez jednání, neboť žalobce vyjádřil s tímto postupem souhlas. Žalovaný se k výzvě soudu v této otázce nevyjádřil, jeho souhlas s tímto postupem se tak podle § 51 odst. 1 s. ř. s. předpokládá.
21. Soud se předně zabýval žalobními námitkami, které se týkaly vhodnosti stavby s ohledem na charakter lokality.
22. Podle § 96b odst. 1 stavebního zákona, jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování.

23. Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku orgánu územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.
24. Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 21. 11. 2022 se pozemek parc. č. X v katastrálním území V. nachází v zastavěném území v plochách středněpodlažního bydlení typu městského jádra. Jedná se o území sloužící pro bydlení a služby v polyfunkčních objektech. Stavba respektuje stanovený maximální koeficient zastavění, koeficient minimálního zastoupení zeleně a nepřekračuje maximální výškovou hladinu zástavby. Stavba se nachází v ploše územního plánu s podrobností regulačního plánu. Stavba je v souladu s regulacemi plochy s podrobností regulačního plánu. Pro umístění stavby orgán územního plánování nestanovil žádné podmínky.
25. Žalobce již od počátku řízení namítal, že stavební úřad měl zkoumat celou stavbu a její umístění v lokalitě komplexněji a podrobněji, nejen optikou souladu s územním plánem. Soud nepopírá, že územní plán je základním nástrojem, který stanovuje charakter území a vymezuje typy a využití staveb, které je možné v dané lokalitě umístit (srov. rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, č. j. 1 As 238/2022-46, bod 22). Obecně však může územní plán obsahovat poměrně benevolentní regulativy pro přípustné využití pozemků, které by mohly vést k různorodé zástavbě (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2024, č. j. 51 A 41/2023-84, bod 28). Soud si je vědom toho, že v projednávané věci se stavba nachází v ploše územního plánu s prvky regulačního plánu, který vykazuje vyšší míru podrobnosti. Nicméně podle § 96b odst. 3 stavebního zákona závazné stanovisko orgánu územního plánování má zohledňovat mimo jiné úkoly územního plánování uvedené v § 19 odst. 1 stavebního zákona, a to zejména v odst. 1 písm. d), e) a i) – srov. důvodovou zprávu k zákonu č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Orgán územního plánování proto má přihlížet i k širším souvislostem (obzvláště pokud je účastníci namítají), na které nemusí ani relativně podrobná územně plánovací dokumentace pamatovat.
26. Podle § 19 odst. 1 písm. d) je úkolem územního plánování stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Závazné stanovisko orgánu územního plánování však takové posouzení neobsahuje.
27. Podle § 89 odst. 4 stavebního zákona osoba, která může být účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.
28. Účastník řízení proto není oprávněn k podání jakýkoliv námitek, ale jen takových, které jsou spojeny s přímým dotčením na právech zakládajících jeho účastenství v řízení [srov. rozsudek NSS ze dne 14. 1. 2015, č. j. 10 As 208/2014-43; stejné platí také u účastenství podle § 109 písm. e) a uplatňování námitek podle § 114 odst. 1 stavebního zákona]. Postavení v územním a stavebním řízení, od něhož se odvíjí rozsah námitek, jež je účastník oprávněn vznášet, má vliv i na navazující soudní řízení, v němž soud může přezkoumávat toliko vypořádání těch námitek správními orgány, k jejichž vznesení byl žalobce oprávněn (srov.

rozsudky NSS ze dne 26. 9. 2018, č. j. 4 As 209/2018-34, a ze dne 27. 1. 2020, č. j. 4 As 340/2019-56).

29. Žalobce ve správním řízení nijak nepředestřel, jak konkrétně by změna architektonického vzhledu okolí zasáhla do jeho vlastnického práva (vztah mezi takovou změnou a přímým zásahem do jeho právní sféry). Není přitom úkolem soudu, aby za žalobce argumenty sám domýšlel nebo vybíral z reality skutečnosti, které je podporují, neboť tím by přejal funkci žalobcovy advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Taková námitka proto překračovala rozsah námitek, které mohl žalobce v řízení o dodatečném povolení stavby úspěšně uplatnit. Žalobci nesvědčí veřejné subjektivní právo k tomu, aby okolní zástavba odpovídala jeho vkusu (srov. rozsudek NSS ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). Takové právo (chránit veřejný zájem na úseku územního plánování) by v daném případě svědčilo obci, která jako účastník řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona uplatňuje námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Pokud tak žalobce namítal, že správní orgány neposoudily námitky „souladu“ stavby s lokalitou dostatečně, šlo o námitku, která vybočovala z rámce § 89 odst. 4 stavebního zákona a žalobce nemohl být jejím případným nedostatečným vypořádáním dotčen na svých právech; námitky týkající se absence podkladů pro zhodnocení architektonických změn v lokalitě a samotného nedostatečného zhodnocení „souladu“ stavby s okolím proto nejsou důvodné, jelikož ve vztahu k nim není žalobce aktivně věcně legitimován (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 As 61/2010-98).
30. Dalším úkolem územního plánování je podle § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Tedy stanovovat podmínky tak, aby nedošlo ke zhoršení kvality prostředí a ztrátě hodnot území (viz Macháčková, Jana a kol. *Stavební zákon*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 88.). Žalobce v průběhu předcházejícího řízení namítal, že stavba s 18 byty naruší klidný charakter lokality s rodinnými domy (zvýšenou koncentrací osob a vyšší intenzitou dopravy). Žalobce přitom v odvolání uvedl, že nemá námitky „proti bytovému domu jako takovému“, ale proti bytovému domu s 18 byty, jelikož taková stavba nezohledňuje klidný charakter lokality.
31. Soud výše shledal, že žalobce v průběhu správního (ani soudního) řízení nepředložil žádná tvrzení o tom, jakým způsobem by stavba případně převyšující výškový profil okolní řadové zástavby měla zasáhnout do výkonu jeho vlastnického práva. Námitka týkající se narušení dosavadního klidného prostředí užíváním ovšem představuje – co do konkretizace přímého zásahu do žalobcovy právní sféry – podstatně odlišnou situaci. Žalobce tvrdil, že se přistěhováním několika desítek nových obyvatel zvýší hustota provozu i pohybu osob, což jsou aspekty, jež mají vliv na kvalitu prostředí (z hlediska příjemnosti a bezpečnosti lokality *jako celku*), a mohou proto ovlivnit výkon vlastnického práva vlastníků okolních nemovitostí. Soud samozřejmě uznává, že každá nová výstavba vede k (dílčím) změnám v území a rozvoj území nelze zcela zastavit. Vlastníci okolních nemovitostí by proto měli snášet určitou míru zatížení, ta by ovšem měla být přizpůsobena specifickým podmínkám lokality.
32. Orgán územního plánování se však ve svém závazném stanovisku k takovým důsledkům stavby nevyjádřil. Žalovaný si proto měl k otázce vlivu zvýšení počtu obyvatel na lokalitu vyžádat stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, jelikož odvolací námitky věcně směřovaly proti obsahu

závazného stanoviska orgánu územního plánování (resp. žalobce nepovažoval posouzení některých otázek za úplné). V něm měla být zohledněna schopnost lokality unést vyšší počet obyvatel (např. z pohledu vyšší dopravní zátěže náměstí), a to v kontextu dosavadního stavu (jak se chod a ruch náměstí příchodem předpokládaného počtu obyvatel změní). Žalovaný si závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování nevyžádal. Žalobcovy námitky týkající se vlivu stavby užívání stavby na okolí a spadající do působnosti orgánů územního plánování proto zůstaly nevypořádány. Soud přitom nemůže být první, který bude takovou otázku řešit (srov. např. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25. 2. 2021, č. j. 54 A 22/2018-117, bod 45). V tomto směru je tudíž napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

33. Žalobce se v žalobě dále soustředil na imise ze stavby a narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení. V § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v kontextu požadavků na dostatečné odstupy staveb nutno přihlédnout na zachování kvality prostředí. Za účinnosti dřívější právní úpravy bylo potřebné zohlednit pohodu bydlení; jedná se nicméně o obsahově podobné pojmy (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 19. 6. 2014, č. j. 45 A 59/2012-67, a rozsudek NSS ze dne 27. 11. 2019, č. j. 9 As 55/2018-39), přičemž judikaturu vztahující se k pohodě bydlení lze v plném rozsahu aplikovat i na pojem kvalita prostředí (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018-66, bod 41).
34. Podle rozsudku NSS ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, č. 850/2006 Sb. NSS, „*lze ‚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.*“ (podtržení doplněno soudem).
35. Námitky imisí sice mají převážně občanskoprávní povahu. Podle § 114 odst. 3 stavebního zákona (v řízení o dodatečném stavbě užitého na základě § 129 odst. 2 téhož zákona) je však stavební úřad oprávněn a *povinen* se s nimi vypořádat. V právní větě k rozsudku ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, č. 4076/2020 Sb. NSS, NSS postup jejich vypořádávání formuloval takto „[o]bčanskoprávní námitku, na jejímž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, nejprve stavební úřad posoudí z hlediska veřejného práva (tj. na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem), a pokud neshledá rozpor s veřejným právem, který by bránil umístění stavby do území nebo jejímu povolení, učiní si následně o důvodnosti občanskoprávní námitky úsudek z hlediska soukromého práva, a to analogicky podle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.“
36. Podle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku se vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. O nedovolené imise jde tehdy, je-li splněna jak podmínka *v míře nepřiměřené místním poměrům* (zkoumají se poměry obvyklé v daném místě), tak podmínka *podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku* (v jejím rámci se

posuzují poměry druhové, tedy užívání obvyklé v jiných podobných místech; srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3940/2014). Soud se ale neztotožňuje se žalobcem, že při vypořádávání námitek imisí je určující stav před a po realizaci nástavby a přístavby (jejich srovnání). Hlavním kritériem je hodnocení místních a druhových poměrů. Původní stav před realizací stavby totiž může být zavádějící a *de facto* představovat pozitivní externalitu (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 6. 9. 2016, č. j. 46 A 78/2014-104).

37. Soud také připomíná, že pokud jde o přiměřenost imisí, účastník řízení vznášející občanskoprávní námitku musí důkazně podložit svá tvrzení alespoň do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolal objektivní a důvodné pochybnosti o tom, zda nepovolená stavba způsobuje obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, či nikoliv (srov. rozsudek NSS ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014-36).
38. S těmito východisky soud přistoupil k posouzení žalobních bodů týkajících se obtěžování imisemi.
39. Zaprvé žalobce namítal, že stavbou dojde k narušení jeho soukromí pohledovými imisemi. Obyvatelé stavby budou mít z oken nově vybudované přístavby a z nových teras výhled na žalobcův dvůr a do oken jeho domu. K tomu stavební úřad uvedl, že *„nelze předjímat, že obyvatelé nových bytů budou sledovat dění na sousedních pozemcích a ve stavbách, popř. jinak narušovat soukromí zde žijících obyvatel.“* Žalovaný poté odcitoval judikaturu vyjadřující se k postupu při vypořádávání námitek imisemi (tj. potřebu zkoumat místní a druhové poměry).
40. K otázce narušování soukromí lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99 (následovaný správními soudy – srov. např. rozsudky NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37, či ze dne 28. 6. 2023, č. j. 7 As 354/2021-27), podle kterého *„[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je – v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi – na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.“* Judikatura tedy přistupuje k posuzování nepřiměřenosti imisí pohledem poměrně přísně. Sama skutečnost, že je z jedné nemovitosti možné nahlížet do druhé, imisi nepředstavuje, přestože se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o takovou mimořádnou situaci, podle níž stavební úprava neodpovídá

standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28).

41. Žalobce v žalobě uvedl, že si je vědom toho, že se stavba nachází v řadové zástavbě rodinných domů, v níž obecně není možné dosáhnout absolutního soukromí. Obával se ovšem oken a teras, z nichž lze bez vynaložení většího úsilí nahlížet na jeho dům a pozemek. Jak ale vyplývá z judikatury připomenuté v předchozím bodě, aby možnost pohledu na sousední nemovitost představovala nepřipustnou imisi, musí se jednat (v kontextu místních a druhových poměrů) o mimořádnou situaci. Z fotografií doložených v průběhu správního řízení (z pohledu žalobcovy nemovitosti) plyne, že některá okna stavby směřují do dvora a okna přístavby směřují k žalobcově domu. Pro řadové zástavby je však typické, že z oken v zadní části stavby je možné shlédnout sousedící nemovitosti. Z projektové dokumentace navíc plyne, že v přístavbě se nachází výtah a chodby, nejedná se tedy o okna z místností, v nichž se lidé zdržují dlouhodobě a riziko narušování soukromí je vyšší. Terasa, u níž žalobce vyjádřil co do narušení soukromí značné obavy, na fotografiích ani není zachycena. Podle projektové dokumentace k jedné straně terasy přiléhá stěna přístavby vystupující do dvora. Proto nelze souhlasit se žalobcem, že „výhled z ní [terasy] je neomezený“, jelikož je omezen přístavbou. Soud souhlasí se žalobcem, že terasa je určena k trávení volného času (venkovnímu pobytu), současně ovšem na umístování teras nelze klást přemrštěné nároky, jelikož balkony a terasy jsou běžnou součástí staveb určených k bydlení (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 8. 2. 2022, č. j. 43 A 118/2018-99, body 87 a 88).
42. Správní orgány sice při vypořádání námítky narušení soukromí neprovedly podrobnější úvahu. Žalobce ale nijak nerozvedl ani nedoložil, proč v jeho případě pohled z oken nebo terasy představuje mimořádné narušení soukromí. Žalobce neměl za uspokojivé vysvětlení stavebního úřadu, podle kterého nelze předjímat, že obyvatelé stavby budou sledovat dění na sousedních pozemcích. Jak ovšem vysvětlil Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 14. 6. 2024, č. j. 62 A 34/2022-109, „[p]okud jde o ingerenci stavebního úřadu do vztahu mezi sousedními vlastníky, ta je (v kontextu nyní posuzované věci) vymezena posouzením mimo jiné i pohledových imisí, které stavba umožní. Taková ingerence však není bezbřehá a nelze ji nahrazovat postup civilního soudu v řešení sousedských sporů. Stavební úřad totiž hodnotí stavbu (či její návrh podložený projektovou dokumentací) a její možné, běžné a předvídatelné dopady do práva na soukromí sousedních vlastníků se zohledněním situace na místě a za předpokladu dodržování základních pravidel slušnosti, a naopak nepředvídá mimořádné a z běžných pravidel lidského soužití vybočující situace spočívající ve schválnostech typu nahlížení za vynaložení zvýšeného cíleného úsilí (tedy nikoli „náhodné“ pohledy), či za použití různých pomůcek (nebo nahlížení spojené dokonce kupř. s fotografováním sousedů, různými provokacemi apod.).“ Stavební úřad proto správně vycházel z obecného předpokladu, že obyvatelé stavby nebudou žalobce cíleně sledovat. S ohledem na to, že žalobce svými námitkami nevyvolal žádné pochybnosti o tom, že bude vystaven sledování ze strany obyvatel stavby v nepřiměřené, a tedy nepřipustné míře (viz bod 37 tohoto rozsudku), je jejich vypořádání stavebním úřadem a žalovaným (jelikož prvostupňové a napadené rozhodnutí tvoří jeden celek – srov. rozsudek NSS ze dne 22. 7. 2008, č. j. 2 As 20/2008-73) dostatečné a tento žalobní bod není důvodný.
43. Zadruhé žalobce namítal, že vlivem stavby dojde ke snížení osvit obytných místností v jeho nemovitosti. Dále vytknul, že si správní orgány učinily závěr o splnění požadavků na denní osvětlení a proslunění obytných místností bez toho, aniž by měly k dispozici odbornou studii (soud doplňuje, že ve správním spise se sice nachází studie denního osvětlení, ta se ale

týká pouze denního osvětlení projektovaných obytných místností v dodatečně povolované stavbě).

44. Vypracování studie zastínění právní předpisy nevyžadovaly (srov. vyhlášku č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb), ani jejím předložením dotčené orgány nepodmínily vydání závazných stanovisek. Podle § 129 odst. 3 písm. c) stavebního zákona sice v řízení o dodatečném povolení stavby tíží stavebníka nebo vlastníka stavby důkazní břemeno ohledně prokázání toho, že stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním předpisem. Současně podle § 3 správního řádu musí správní orgán postupovat tak, aby byl zjištěn stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Podle § 6 odst. 2 správního řádu ale také správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Jak soud shrnul v bodě 35 tohoto rozsudku, námitku zhoršení kvality prostředí stavební úřad nejprve posoudí z hlediska požadavků veřejného práva, přičemž následně nastupuje zhodnocení míry imisí podle kritérií soukromého práva. V souladu s výše uvedenými zásadami (materiální pravdy a hospodárnosti řízení) by proto měl stavební úřad zpracování studie požadovat v těch případech, pokud by existovaly důvodné pochybnosti o dodržení normových hodnot nebo přiměřenosti imisí.
45. Obecně proto může nastat situace, kdy s ohledem dosavadní skutečnosti vyplývající se spisového materiálu, místní poměry a/nebo formulaci občanskoprávních námitek nebude nutné pro dostatečné zjištění skutkového stavu ve smyslu § 3 správního řádu doplňovat podklady pro rozhodnutí o studii zastínění (pokud ji nebudou vyžadovat dotčené orgány). Správní orgány by ale v takovém případě vždy měly dostatečně a srozumitelně vysvětlit, na základě jakých okolností od požadavku na vypracování studie pro nadbytečnost upustily. To může zahrnovat např. zhodnocení odstupových vzdáleností, výšku povolované stavby, umístění oken obytných místností nebo uspořádání staveb vzhledem k orientaci ke světovým stranám.
46. Stavební úřad se k osvitu obytných místností nijak nevyjádřil. Žalovaný k této otázce následně uvedl, že „přístavba stavby o 5,5 m směrem do vlastního dvora [stavebníků]“ je „odskočena o 7,59 m“ od žalobcova domu. Soud uznává, že smyslem požadavku na zachování odstupových vzdáleností je mimo jiné zachování kvality prostředí, která je dána i mírou osvětlení a oslunění (srov. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozsudek NSS ze dne 29. 8. 2019, č. j. 5 As 190/2019-43). Dodržení odstupové vzdálenosti, jež sice patří mezi významné proměnné při posuzování vlivu stavby na zastínění, nicméně sama o sobě (bez komplexnější úvahy beroucí v potaz okolnosti připomenuté v předchozím bodě) dodržení normových hodnot negarantuje. I pokud by stavba obstála z hlediska konkrétních normových limitů, automaticky to neznamená, že realizací stavby nedojde k nepřiměřenému zásahu do kvality prostředí. Žalobcovy námitky týkající se zastínění sice byly také poměrně obecné. S ohledem na fotodokumentaci doloženou v průběhu správního řízení znázorňující stav před a po zbudování přístavby z pohledu žalobcovy nemovitosti, z níž vyplývá, že několikapatrová přístavba zadního traktu má potenciál (nově) vrhat stín na žalobcův dům, je ale nelze mít za zcela iracionální a nepodložené. V napadeném rozhodnutí ovšem chybí jakákoli argumentace týkající se toho, proč námitku týkající se zastínění žalovaný neshledal důvodnou (tedy úvaha o tom, že nástavba a přístavba nadlimitní zastínění obytných místností nevyvolá a případné zastínění je s přihlédnutím k místním a druhovým poměrům přijatelné). Pouze v doplnění vyjádření k žalobě žalovaný zkonstatoval, že odstup a malý rozměr přístavby vylučují možnost, že by stavba mohla působit vyšší než povolený úbytek oblohové složky. Tuto argumentaci ale žalovaný poprvé

vznese až v řízení před soudem. Z ustálené judikatury plyne, že správní orgán nemůže nedostatky v odůvodnění svého rozhodnutí napravit teprve ve vyjádřeních podaných v průběhu soudního řízení (srov. rozsudky NSS ze dne 13. 10. 2004, č. j. 3 As 51/2003-58, ze dne 19. 12. 2008, č. j. 8 Afs 66/2008-71, či ze dne 23. 4. 2021, č. j. 3 As 250/2020-77). I v této části je proto napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

47. Zatřetí žalobce namítal, že bude obtěžován hlukem, světlem a zplodinami z automobilů, které budou parkovat ve dvoře stavby. Stavební úřad uvedl, že všechny automobily by měly projít technickou kontrolou a neměly by žádné emise produkovat. K osvětlení žalobcovy nemovitosti automobily by také nemělo docházet, jelikož pozemek stavebníků určený k parkování je výškově umístěn níže než žalobcův pozemek. Žalovaný pouze uvedl, že zajištění odpovídajícího počtu parkovacích míst na vlastním pozemku je zákonnou povinností stavebníka. K tomu soud uvádí, že pohled stavebního úřadu k obtěžování zplodinami je značně zjednodušující – to, že automobil prošel technickou kontrolou, znamená, že splňuje určité limity emisí, nikoli, že je bezemisní. Ačkoli legislativa výhledově cílí na bezemisní vozový park Evropské unie (srov. čl. 1 nařízení č. 2019/631, kterým se stanoví výkonnostní normy pro emise CO₂ pro nové osobní automobily a pro nová lehká užitková vozidla), konvenční automobily produkující určité množství emisí jsou (a ještě několik desetiletí být mohou) z hlediska individuální automobilové dopravy stále dominantní.
48. Žalobce namítal, že automobily budou parkovat v bezprostřední blízkosti jeho pozemku pod okny jeho domu. Takové tvrzení však soud nepovažuje za zcela přesné, jelikož z projektové dokumentace plyne, že mezi hlavní parkovací plochou a jeho pozemkem se nachází budova stávajícího administrativního objektu. Žalobce také podotknul, že správní orgány neměly k dispozici hlukovou studii ani nezkoumaly budoucí čistotu a kvalitu ovzduší. Krajská hygienická stanice ve svém souhlasném závazném stanovisku ze dne 25. 11. 2022 podmínila užívání stavby předložením výsledků měření hluku z tepelných čerpadel a vzduchotechnických jednotek. Jak soud uvedl výše v bodech 44 a 45, správní orgány mohou při zohlednění individuálních okolností dané věci soukromoprávní námitky dostatečně vypořádat i bez odborných studií. Žalobce přitom nepolemizoval s tím, že by hluk a zplodiny z parkujících vozidel měly být v rozporu s normovými hodnotami (v odvolání žalobce odkazoval na „obecně známé“ negativní vlivy, které jsou „každému jasné,“ ale škodlivé účinky blízkého parkování vozidel nijak nekvantifikoval). Současné je parkoviště navrženo pro obyvatele stavby. Ze své povahy má proto sloužit k urychlenému příjezdu a odjezdu ohraničeného počtu osob, kteří obvykle odjíždějí a přijíždějí v určitých ustálených časech. Nejedná se o veřejné parkoviště s intenzivním provozem a vysokou fluktuací vozidel. Zpracování hlukové či rozptylové studie v případě rezidenčního parkoviště tak soud nepovažuje s ohledem na žalobcovy poměrně obecné námitky za nutné. Žalobce označoval Palackého náměstí za klidnou lokalitu s rodinnými domy. Bylo tak na žalovaném, aby provedl úvahu, zda parkování vyššího počtu automobilů (než je běžné u rodinných domů) v blízkosti žalobcovy nemovitosti je přiměřené místním a druhovým poměrům.
49. Soud souhlasí se žalovaným, že zajištění určitého počtu odstavných a parkovacích stání právní předpisy vyžadují (srov. § 5 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a normu ČSN 73 6110). Pouhé odůvodnění technickými požadavky by ovšem mohlo vést k tomu, že bude formální splnění zákonných povinností považováno za ospravedlnění jakéhokoli umístění a řešení stavby, a to bez ohledu na kvalitu prostředí. Tím by byl požadavek na zkoumání kvality prostředí prakticky vyprázdněn a posuzování

přiměřenosti imisí ve smyslu § 1013 občanského zákoníku by bylo bezpředmětné. Pokud však správní orgány dospějí k tomu, že by stavba působila nepřiměřené imise, přičemž konflikt zájmů by nebylo možné vyřešit např. stanovením omezujících podmínek, neměly by stavbu do území vůbec vpustit (srov. rozsudek NSS č. j. 6 As 171/2019-37). Jestliže žalovaný k námitce imisí pouze odkázal na povinnost zajištění parkovacích míst a nijak se nezabýval parkováním vícero automobilů v kontextu místních a druhových poměrů, je jeho rozhodnutí i v této části nepřezkoumatelné.

50. Za dostatečné vypořádání námitek souvisejících s parkováním automobilů lze označit pouze námitku obtěžování světelnými efekty, k němuž by z důvodu terénních rozdílů nemělo podle stavebního úřadu docházet. Proti takovému závěru, který soud považuje alespoň co do minimalizace rizika přímého osvětlení za rozumný, ale žalobce neuvedl žádnou konkurující argumentaci. Jelikož prvostupňové a napadené rozhodnutí tvoří jeden celek (viz bod 42 tohoto rozsudku), není námitka obtěžováním světly automobilů důvodná.
51. Začtvrté žalobce namítal, že stavbou dojde k omezení výhledu. Stavební úřad k této námitce uvedl, že zachování dosavadního výhledu není zaručeno. Žalovaný poté podotkl, že se žalobcův dům nachází v řadové zástavbě a odkázal za rozsudek NSS ze dne 25. 4. 2019, č. j. 5 As 166/2018-67, podle něhož *„vlastník nemovitosti nemá žádné garantované právo, aby byl výhled z jeho oken zachován bez jakýchkoli změn; má však právo na ochranu před takovými zásahy, jejichž důsledkem by byla úplná ztráta výhledu (např. zastavění existujících oken) nebo kdy je odnětí výhledu kombinováno s dalšími nepříznivými vlivy (nemožnost otevřít okno, zamezení proudění vzduchu, vlhkost, apod.). Jak opakovaně uvedl stavební úřad i žalovaný, určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb lze spravedlivě požadovat, aby takové zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře z obecných vyžadovaných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétní lokalitě.“*
52. Žalobce namítal, že v důsledku stavby ztratí výhled na V. zámek a stromy v parku a bude mít výhled pouze „do zdi“. Z fotodokumentace, kterou doložil v průběhu předcházejícího řízení a jež měla demonstrovat změnu výhledových poměrů z žalobcových oken a balkonu, je patrné, že přístavba žalobce omezí ve výhledu na zámecké budovy. Žalobce však bude mít částečně zachován výhled na zámecký park. Nejedná se tedy o tak extrémní situaci úplného odnětí výhledu zazděním oken ve smyslu rozsudku NSS č. j. 5 As 166/2018-67. Nejedná se ani o situaci, kdy by žalobce výhled z oken (zcela) ztratil nebo se mohl dívat (pouze) na zeď s tepelnými čerpadly, jak žalobce tvrdil v odvolání a žalobě, přestože soud uznává, že např. výhled z jednoho konkrétního okna prezentovaný na fotografii přiložené k odvolání může být podstatně omezený stítovou stěnou stavby. Žalovaný se sice i s námitkou ztráty výhledu vypořádal stručně. Řadová zástavba nicméně přirozeně neumožňuje široké a panoramatické výhledy, jako u staveb ve volné krajině, ale pohledy obvykle bývají do určité míry narušeny stavbami nacházejícími se v těsné blízkosti. Žalobce přitom nevzněl žádné konkrétní námitky zakládající pochybnosti o tom, že by částečné omezení výhledu nemělo být řadové zástavbě přiměřené – např. tím, že je naopak v dané lokalitě obvyklé, aby i řadové domy měly neomezený výhled na zámecké budovy a park. Vzhledem k obsahu žalobcových námitek proto jejich vypořádání žalovaným ob stojí.
53. Zapáté žalobce namítal, že jej budou obtěžovat kontejnery na směsný komunální odpad, které budou umístěny na hranici pozemku pod okny obytných místností jeho domu. K tomu žalovaný uvedl, že umístění kontejnerů na *tríděný* odpad na vlastním pozemku je povinností stavebníků, kteří se navíc nebrání lepšímu řešení. Jak soud vysvětlil výše, pokud

žalovaný jen poukáže na požadavek na výstavbu, tak to nepředstavuje dostatečné vypořádání námitky nepřiměřených imisí. Nadto, § 39 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb. nestanovuje pro bytové domy povinnost umístit kontejnery na směsný komunální odpad přímo na pozemku stavebníků, ani neupravuje pro bytové domy povinnost vymezit stanoviště pro kontejnery na tříděný odpad (ke třídění je využíván obecní systém odpadového hospodářství podle § 59 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a projektová dokumentace nepočítá s tím, že by obyvatelé stavby měli vlastní kontejnery na tříděný odpad). Na druhou stranu, z projektové dokumentace a fotografií, které žalobce v průběhu správního řízení doložil, sice plyne, že kontejnery na směsný komunální odpad budou umístěny při hranici s žalobcovým pozemkem, ovšem nikoli přímo (bezprostředně) u žalobcova domu. Podle fotografií má žalobce vlastní kontejnery na odpad umístěny též při hranici s pozemkem stavebníků a v podobných místech, jako mají být umístěny kontejnery na směsný komunální odpad pro potřeby stavby. Tyto okolnosti tak značně oslabují jeho námitky, podle kterých po něm nelze požadovat, aby umístění kontejnerů na směsný komunální odpad stavebníky snášel.

54. Žalobce též namítal, že se budou kontejnery na odpad vyvážet *několikrát týdně*. Projektová dokumentace nicméně pracuje s frekvencí vývozu jedenkrát týdně a z ničeho nevyplývá, že by neměla být dodržena; tato četnost je podle soudu obvyklá. Ani s námitkou imisí způsobených vyvážením odpadu se sice stavební úřad a žalovaný nevypořádali dostatečně. Na rozdíl od imisí stínem, hlukem a zplodinami z parkování vozidel se ale žalobci nepodařilo vyvolat důvodné pochybnosti o tom, že by byl kontejnery na odpad obtěžován nad míru přiměřenou poměrům (srov. rozsudek NSS č. j. 6 As 207/2014-36). I v klidných oblastech s rodinnými domy jezdí popelářské vozy, odvoz odpadu je navíc prováděn relativně rychle. Námitka nepřiměřeného snížení kvality prostředí související s umístěním a svozem kontejnerů na odpad není důvodná.
55. Žalobce dále namítal, že realizací stavby dojde ke snížení tržní ceny jeho nemovitosti. Stavební úřad k tomu uvedl, že se podle územního plánu jedná o plochu určenou k bydlení v bytových a polyfunkčních objektech, je proto zřejmé, že tam budou takové objekty stát. Žalovaný nepovažoval za přílehlavý poukaz na rozsudek NSS ze dne 25. 7. 2007, č. j. 1 As 1/2007-104, podle něhož *„stavební úřad je dostatečně vybaven a odborně způsobilý, aby sám či ve spolupráci s dalšími orgány posoudil vliv plánované stavby na tržní hodnotu domu žalobce. V tomto smyslu však nemusí absolutně platit tvrzení žalovaného, že ke snížení tržní hodnoty příslušného domu dojde jen za podmínky narušení pohody bydlení žalobce; proto je vhodné námitku snížení tržní hodnoty zkoumat nezávisle na pohodě bydlení.“* Tento právní názor žalovaný považoval za překonaný usnesením Ústavního soudu ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. I. ÚS 3197/18, podle kterého *„[p]okles ceny věci daný sousední zástavbou v mezích územního plánu (tj. změnou skutečností významných pro trh s nemovitými věcmi v mezích předem daných pravidel území) zásah do vlastnického práva zjevně nepředstavuje a trvalou hodnotu věci čl. 11 Listiny nezaručuje. Z hlediska tvrzeného legitimního očekávání pak lze odkázat na výše uvedené – předpoklad stěžovatele, že sousední pozemek nebude zastavěn rodinnými domy nevycházel z právních poměrů daného území.“* S takovým kategorickým závěrem se soud neztotožňuje. Ústavní soud totiž provedl svou úvahu o tom, že sousedé nemají zaručenu trvalou hodnotu své věci v ústavněprávní rovině, které dosahuje až určitá intenzita zásahu [srov. Husseini, F., Bartoň, M., Kokeš, M., Kopa, M. a kol. *Listina základních práv a svobod*. 1. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2021, komentář k čl. 11, marg. č. 123.], přičemž snížení hodnoty věci může mít i nadále relevanci v rovině zákonnosti. K námitkám snížení tržní ceny totiž NSS konstantně judikuje, že *„[v] rámci územního řízení – a stejně tak i v*

rámci stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby – je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy.“ (srov. rozsudky NSS ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 56/2011-133, ze dne 27. 11. 2014, č. j. 5 As 78/2013-55, ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29, nebo ze dne 9. 8. 2023, č. j. 2 As 93/2022-56). Mezi obecné požadavky na výstavbu přitom patří i požadavek na kvalitu prostředí. Stavební úřad je proto způsobilý posoudit si námitku snížení tržní hodnoty sám a obecně není vyloučeno, že u záměru souladného s územně plánovací dokumentací může dospět k závěru, že jeho realizací dojde k nepřiměřenému snížení tržní ceny sousedních nemovitostí.

56. Výše soud shledal, že s některými námitkami týkajícími se kvality prostředí se správní orgány nevypořádaly dostatečně, tudíž prozatím nelze učinit závěr ohledně celkového snížení kvality prostředí vlivem stavby. Avšak v rozsudku č. j. 7 As 172/2017-29 NSS zdůraznil, že pokud byl stěžovatel přesvědčen o svém tvrzení o snížení tržní ceny nemovitosti, měl tuto újmu blíže specifikovat, zdůvodnit a doložit. Žalobce nicméně zůstal jen u obecných tvrzení, že ke snížení tržní hodnoty jeho nemovitosti „zcela jistě“ dojde, což neposkytuje podklad pro posouzení reálného vlivu stavby na hodnotu jeho nemovitosti. Obecně sice snížení kvality prostředí může ovlivnit tržní hodnotu nemovitosti, bez doložení souvislosti mezi realizací stavby, změnou kvality prostředí a poklesem tržní ceny ale mají takové dogmatické námitky spíše charakter spekulace. Tržní cena je totiž výsledkem komplexního hodnocení, které zahrnuje mnoho proměnných (celkovou atraktivitu lokality, dostupnost služeb a infrastruktury, stav nemovitosti, poptávku na trhu apod.). Dílčí zhoršení kvality prostředí proto nemusí nutně znamenat i snížení tržní ceny nemovitosti. Námitky snížení tržní ceny by proto měly být natolik konkrétní a podložené, aby správní orgány vůbec mohly posoudit, jestli negativní vlivy stavby skutečně převažují nad ostatními faktory ovlivňujícími tržní cenu. S ohledem na obecnost námitek proto podle soudu v přechozím řízení nevystaly pochybnosti o tom, že realizace stavby kvalifikovaně zasáhne do žalobcových práv, pokud jde o tržní cenu jeho nemovitosti a tento bod není důvodný.
57. Žalobce dále namítal, že se správní orgány dostatečně nevypořádaly s námitkami týkajícími se porušení zákona o státní památkové péči stavebníky (provádění stavby včas neoznámili Archeologickému ústavu). Soud připomíná, že v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu je soud povolán k ochraně práv žalobce, nikoli k obecné kontrole zákonnosti napadeného rozhodnutí a všech procesů, které k jeho vydání vedly. Žalobce přitom netvrdí, zda a jak byl případným porušením zákona o státní památkové péči zkrácen na svých veřejných subjektivních právech (podle repliky chtěl touto námitkou ilustrovat soustavné porušování právních předpisů stavebníky). V tomto případě není podle soudu zásah do žalobcovy právní sféry (jakožto souseda) u případného maření archeologických výzkumů vůbec rozumně myslitelný (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, č. 1764/2009 Sb. NSS). Taková námitka proto není přípustná.
58. Konečně žalobce popsal okolnosti samotného způsobu provádění stavby. Stavební úřad v podmínce č. 2 prvostupňového rozhodnutí stanovil, že stavba bude dokončena a provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval M. L., ČKAIT – X. V textové části projektové dokumentace (souhrnná technická zpráva, část B.8) je uvedeno, že stavebníci pro provádění stavby projednali zábor části veřejných ploch, které jsou v dané

části poměrně široké, a stavba tak negativně neovlivní pohyb/provoz v rámci veřejného prostranství. Pokud jde o ochranu okolí staveniště, při provádění stavby budou nejčastěji použity běžné drobné stavební elektrické stroje a ruční nářadí (např. míchačka, vrtačka, el. kompresor), které splňují akustické požadavky nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Skladovaný prašný materiál bude řádně zakryt a při manipulaci s ním bude, pokud možno, zkrápěn vodou, aby se zamezilo nadměrné prašnosti. Hluk z bourání a realizace nových konstrukcí, které budou hlavním zdrojem hluku, bude regulován jejich prováděním v denní době od 8 do 16 hodin ve všedních dnech (souhrnná technická zpráva, část B.6). Žalobce následně v odvolání namítl, že stavební úřad měl pro dokončení stavby stanovit takové podmínky, které zájmový střet v území uspokojivě vyřeší (např. uložit stavebníkům povinnost vybudovat protihlukovou nebo protiprašnou stěnu). K tomu žalovaný uvedl, že vzhledem ke stupni rozestavěnosti (bourací práce již byly provedeny) není požadavek na vybudování protihlukové nebo protiprašné stěny opodstatněný. S tímto žalobce nesouhlasil, jelikož stavba v době vydání napadeného rozhodnutí stále nebyla dokončena. Žalobce však v žalobě nijak nekonkretizoval, jaké imise bude stavební činnost v souladu s podmínkami v dodatečném povolení stavby (jež bylo vydáno až za situace, kdy stavba bytového domu přiléhajícího k pozemku žalobce byla téměř dokončena, jak vyplývá z popisu aktuálního stavu na str. 1 až 2 prvostupňového rozhodnutí) působit a proč jejich povaha nebo míra vyžadovala uložení zvláštních opatření nad rámec podmínek v dodatečném povolení stavby (závazné projektové dokumentaci). Prakticky jakákoli stavební činnost totiž generuje imise hlukem, prachem nebo vibracemi. Požadavek na nulové imise by stavební činnost výrazně zatížil až zastavil. Imise ze stavební činnosti je také potřeba posuzovat v kontextu jejich dočasného charakteru. Žalobce přitom nezmiňuje, že by se imise spojené s dokončováním bytového domu a se stavbou polyfunkčního objektu měly vymykat běžné stavební činnosti. Žalobce se v žalobě spíše soustředil na provádění stavby před vydáním prvostupňového, resp. napadeného rozhodnutí. Předmětem nynějšího soudního přezkumu je ale (až) dodatečné povolení stavby, nikoli minulá nebo budoucí stavební nekázeň stavebníků. Postrádalo by smysl, aby v dodatečném povolení byly stanoveny podmínky ke způsobu provádění již provedených hrubých stavebních prací, jelikož ten nelze zpětně ovlivnit a zhojit.

59. Žalobce také upozornil na to, že mu prováděním stavebních prací vznikla škoda. Ta se však měla týkat provádění prací ještě před řízením o dodatečném povolení stavby (bouracích prací a nezabezpečení střechy). Pokud tak žalobci vznikla v důsledku takové stavební činnosti škoda, může se po stavebnících domáhat náhrady prostřednictvím soukromého práva (ostatně ve vyjádření k žalobě stavebníci tvrdili, že se žalobcem dohodli, že „dají vše do původního stavu“ a vzniklou škodu již odstranili; podobně také v doplnění vyjádření k odvolání ze dne 28. 8. 2023).
60. Žalobce v žalobě též namítl, že stavebníci nerespektovali výzvu k bezodkladnému zastavení prací. Stavební úřad i žalovaný porušování předpisů stavebníky ignorovali. Činnost stavebníků před dodatečným povolením stavby, případně jejich pokračující stavební nekázeň, ale nemá souvislost s napadeným rozhodnutím. V kontextu liknavosti správních orgánů žalobce dále upozornil na to, že dodržování právních předpisů a ochranu veřejných zájmů mají zajišťovat správní orgány, nikoli žalobce. To je jistě pravda, žaloba proti rozhodnutí správního orgánu je ovšem koncipována jako obrana veřejných subjektivních práv (srov. body 29 a 57 tohoto rozsudku), nikoli jako všeobecná kontrola činnosti veřejné správy. Jestliže žalobce nebyl spokojen s výkonem stavebního dozoru ze strany stavebního úřadu nebo žalovaného, což se mohlo negativně projevit v jeho právní sféře, měl možnost

se proti jejich liknavosti bránit zásahovou žalobou (srov. rozsudek rozšířeného senátu ze dne 26. 3. 2021 č. j. 6 As 108/2019-39, č. 4178/2021 Sb. NSS, na který navázal ve věci žaloby proti nenařízení zastavení stavebních prací podle § 134 odst. 4 stavebního zákona např. Krajský soud v Českých Budějovicích v rozsudku ze dne 27. 10. 2021, č. j. 51 A 19/2021-66).

61. Námitky týkající se způsobu provádění stavby před jejím dodatečným povolením proto nejsou důvodné.
62. Podle stavebníků musel žalobce stavební změny v jeho sousedství očekávat, jelikož již v roce 2009 proběhlo územní řízení týkající se stavby bytového domu s přízemní kavárnou, územní rozhodnutí ale nakonec nebylo využito. Soud připomíná, že doba platnosti územního rozhodnutí byla podle § 93 odst. 1 stavebního zákona nejdéle 5 let, pro současnou výstavbu proto nemá relevanci. Obecné vzetí plánované stavební činnosti na vědomí (jež by mohlo pramenit z historického a již neplatného územního rozhodnutí) také nezbavuje potenciálně dotčené vlastníky sousedních nemovitostí práva uplatňovat námitky týkající se aktuální výstavby v okolí, která by mohla zasáhnout do výkonu jejich vlastnických práv.

V. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

63. S ohledem na výše vytýkaná pochybení správních orgánů shledal soud žalobu důvodnou a napadené rozhodnutí zrušil podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. pro nepřezkoumatelnost spočívající v nedostatku důvodů. Soud věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). V dalším řízení je žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). V souladu s principem omezené kasace soud nepřistoupil ke zrušení prvostupňového rozhodnutí, jelikož žalovaný vytknuté vady může sám napravit a je na něm, jaký postup považuje za účelnější a vhodnější pro naplnění obecných zásad správního řádu (např. zásada hospodárnosti řízení a dobré správy). Žalovaný si v dalším řízení vyžádá závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. Přitom ověří, zda nadřízený orgán řádně reagoval na odvolací námitky týkající se zatížení lokality bytovou výstavbou a případně jej požádá o nápravu (srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 4. 12. 2013, č. j. 5 A 241/2011-69, č. 3018/2014 Sb. NSS). Žalovaný také přezkoumatelně posoudí, zda tvrzené imise stínem a hlukem a zplodinami z parkujících vozidel nepřipustně nezhoršují kvalitu prostředí. Soud připomíná, že při posuzování celkové míry zhoršení kvality prostředí je potřeba všechny negativní činitele hodnotit také souhrnně ve *vzájemných souvislostech* (srov. rozsudek NSS č. j. 2 As 44/2005-116).
64. Soud neprováděl dokazování fotografiemi znázorňujícími provádění stavby, výhledové poměry a škodu na žalobcově nemovitosti, jelikož jsou obsahem správního spisu, kterým se dokazování neprovádí. Dokazování fotografiemi P. náměstí před a po zahájení stavby soud neprováděl pro nadbytečnost, jelikož se pro nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí zatím nemůže k narušení hodnot v lokalitě vyjádřit. Dále soud pro nadbytečnost neprovedl důkaz poskytnutím informace, v němž stavební úřad informuje o přestupkovém řízení se stavebníky a provádění kontrolních prohlídek, jelikož takové skutečnosti nejsou pro přezkum rozhodnutí o dodatečném povolení stavby relevantní. Pro nadbytečnost soud neprovedl ani důkaz výpisy z katastru nemovitostí, podle kterých stavebníci disponují vhodnými pozemky, na nichž mohou parkovat automobily obyvatelů stavby, není proto nutné zřizovat parkoviště v bezprostřední blízkosti žalobcovy nemovitosti. Také pro nepřezkoumatelnost vypořádání námitek imisemi z parkování automobilů si soud nemůže o přiměřenosti zvoleného řešení parkování prozatím učinit úsudek. Bude na žalovaném, aby

po řádném vypořádání odvolacích námitek vyhodnotil, jestli je kvůli nepřiměřeným zásahům do kvality prostředí nutné řešit potřebu parkovacích stání jinak (jinde). Konečně soud neprovedl dokazování stavebním deníkem z roku 2009, povolením odstranění stavby z roku 2009 a souhlasem s odstraněním stavby z roku 2021, které doložili stavebníci. Soudu není zřejmé, jaké skutečnosti by měl stavební deník z roku 2009 prokazovat a zákonnost odstranění stavby nebyla předmětem nynějšího přezkumu.

65. O náhradě nákladů rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalovaný nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Žalobce měl ve věci plný úspěch, a proto mu soud přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 16 342 Kč. Tyto náklady jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem za podání žaloby ve výši 3 000 Kč a poplatkem za podání návrhu na přiznání odkladného účinku ve výši 1 000 Kč. Ačkoli soud žalobě odkladný účinek nepřiznal, poplatek za podání návrhu je třeba pokládat za účelně vynaložený náklad zpravidla i v případě, že nebyl úspěšný (srov. Kühn, Z., Kocourek, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 485-486). Náklady dále tvoří odměna za zastupování advokátkou za tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby a podání repliky), u nichž sazba odměny podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) činí 3 100 Kč [§ 7 bod 5, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu], tj. 9 300 Kč. Náklady zastoupení představuje také náhrada hotových výdajů za tři úkony právní služby po 300 Kč (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu), tj. 900 Kč. Odměna advokátky tak činí 10 200 Kč. Advokátka je plátcem daně z přidané hodnoty, její odměnu ve výši 10 200 Kč je proto třeba zvýšit o částku 2 142 Kč odpovídající náhradě za daň z přidané hodnoty ve výši 21 %. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 16 342 Kč je žalovaný povinen uhradit podle § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, užitého na základě § 64 s. ř. s., k rukám zástupkyně žalobce ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).
66. Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu pouze těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil (§ 60 odst. 5 s. ř. s.). Soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil. Rozhodl proto, že tyto osoby nemají právo na náhradu nákladů řízení.

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 nejbližší 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 jej 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 30. září 2024

Lenka Bursíková, v. r.
předsedkyně senátu