



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Ondřeje Mrákoty, soudkyně Michaely Bejčkové a soudce Faisala Husseiniho v právní věci žalobce: **V. K.**, zast. advokátem Mgr. Pavlem Waldhansem, Marie Steyskalové 686/38, Brno, proti žalovanému: **Magistrát města Brna**, Dominikánské nám. 196/1, Brno, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) Bytové družstvo Ponava**, Ptašinského 308/5, Brno, zast. advokátkou Mgr. Karolínou Dvořákovou, Orlí 542/27, Brno, **II) CETIN a. s.**, Českomoravská 2510/19, Praha 9, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 5. 12. 2022, čj. MMB/0601398/2022, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 9. 1. 2024, čj. 55 A 1/2023 - 169,

t a k t o :

- I. Na místo žalobce V. K. **v s t u p u j e** do řízení o kasační stížnosti společnost **PREDOMINANT s. r. o.**, Ptašinského 306/3, Brno.
- II. Kasační stížnost **s e z a m í t á**.
- III. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

1. Vymezení věci

[1] Úřad městské části města Brna, Brno – Královo Pole (stavební úřad) vydal podle § 94j – 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), společné povolení stavby „*Nástavba a stavební úpravy BD, Ptašinského 308/5, Brno*“ na pozemku parc. č. 246 v katastrálním území Ponava, Brno (dále jen „stavební záměr“), a to na objektu stávajícího řadového čtyřpodlažního bytového domu.

[2] Žalobce (resp. jeho předchůdce) podal jakožto vlastník podílu sousední parcely stavebního záměru parc. č. XA, jejíž součástí je stavba bytového domu P. X, a parc. č. XB

proti společnému povolení odvolání, které žalovaný rozhodnutím ze dne 5. 12. 2022 zamítl. Proti rozhodnutí žalovaného podal žalobce žalobu, kterou krajský soud v záhlaví označeným rozsudkem zamítl.

2. Kasační řízení

Kasační stížnost

[3] Žalobce (stěžovatel) napadl rozsudek krajského soudu kasační stížností. Namítl nerespektování odstupových vzdáleností. Evakuační schodiště, balkóny a terasy stavebního záměru se mají nacházet méně než 2 m od pozemku stěžovatele. Správní orgány se nedostatečně zabývaly otázkou narušení soukromí a zásahu do pohody bydlení obyvatel nemovitých věcí ve vlastnictví stěžovatele. Stěžovatel považuje odůvodnění rozhodnutí správních orgánů v této otázce za nepřezkoumatelné. Pokud žalovaný uvádí, že prostor bude využíván citelně, tedy značně či výrazně, a následně se vyjadřuje v tom smyslu, že nebylo zasaženo do práv stěžovatele, je jeho rozhodnutí vnitřně rozporné, a tedy nepřezkoumatelné.

[4] Stěžovatel také namítl nesprávnost a nepřezkoumatelnost studie zastínění, neboť je neúplná. Není v ní totiž zahrnuta současná nástavba nemovitosti stěžovatele v jejím faktickém provedení. Studie zastínění ze dne 20. 4. 2020 vychází v případě nemovitosti stěžovatele z historické realizační dokumentace uložené na stavebním úřadě, v níž nebyla zahrnuta půdní vestavba. Vestavba má kromě střešních oken i další okna, která nejsou ve studii zohledněna. Studie rovněž neobsahuje některé stínící stavební prvky (např. požární schodiště), které jsou zahrnuty do realizační dokumentace stavebního záměru. V důsledku toho studie objektivně nehodnotí skutečný stav stavby a vliv na zastínění nemovitosti. Stavebník měl být tedy vyzván k doplnění podkladů, aby byla chráněna práva třetích osob.

[5] Stěžovatel rovněž namítl opomenutí zohlednění komínových těles. V projektové dokumentaci není žádným způsobem řešeno komínové těleso nemovitosti stěžovatele, které vychází z podkrovní místnosti 04. Žalovaný jako odvolací orgán v podstatě převzal odůvodnění stavebníka, že nad nemovitostí žádné komíny nevedou, a nejsou tedy zjevně využívány k odtahu spalin nad střechu. Podle stěžovatele není rozhodný faktický stav. V projektové dokumentaci jsou zavedena komínová tělesa. To, že nejsou vyvedena nad střechu, neznamená, že se správní orgány nemusí zabývat vlivem komínových těles na stavbu. Vyvedení komínu nad střešní krytinu nemovitosti stěžovatele by po společném povolení stavby bylo značně komplikovanější.

[6] Stěžovatel navrhl, aby NSS zrušil napadené rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení.

Vyjádření osoby zúčastněné na řízení I

[7] Osoba zúčastněná na řízení I uvedla, že stěžovatel svou argumentaci nespecifikuje. Pokud stěžovatel argumentuje slovem „citelně“, zamýšlel krajský soud zjevně slovo „citlivě“. Dále se osoba zúčastněná na řízení I zabývala otázkou přezkoumatelnosti rozhodnutí a kvalitou kasační stížnosti. Krajský soud se dostatečně zabýval námitkami stěžovatele, a to i těmi, které uplatnil stěžovatel ve stavebním řízení po koncentraci řízení. Porušení odstupových vzdáleností namítl stěžovatel až v řízení o žalobě. Námitku studie zastínění

pokračování

stěžovatel dezintepretuje pro účely svých tvrzení. Touto otázkou se správní orgány i krajský soud dostatečně zabývaly. Námitka o komínových tělesech byla shledána nedůvodnou především pro její rozpor s faktickým stavem. Osoba zúčastněná na řízení I navrhla, aby NSS kasační stížnost zamítl.

[8] Osoba zúčastněná na řízení II se nevyjádřila.

3. Právní hodnocení

[9] Kasační stížnost není důvodná.

K výroku I:

[10] NSS úvodem poznamenává, že v průběhu řízení o kasační stížnosti rozhodl usnesením ze dne 22. 5. 2024 o procesním nástupnictví tak, že namísto původního žalobce Ing. . K. vstoupil do řízení V. K..

[11] Žalobce byl vlastník podílu na pozemcích parc. č. XA a XB, k. ú. P.. Právě tyto pozemky sousedí s pozemkem, na němž byla povolena stavba, s jejíž stavbou žalobce nesouhlasí. Povolení dané stavby je předmětem rozhodnutí žalovaného ve shora uvedené věci, jež bylo následně podrobeno přezkumu ve správním soudnictví.

[12] Následně v přípisě ze dne 27. 12. 2024 navrhl žalobce V. K. vstup společnosti PREDOMINANT s. r. o., Ptašinského 306/3, Brno, jakožto nabyvatele vlastnického práva k daným pozemkům. Společnost PREDOMINANT ve shodném přípisě i v samostatném podání souhlasila se svým vstupem do řízení o kasační stížnosti sp. zn. 10 As 54/2024. Současně předložila plnou moc udělenou advokátovi Mgr. Pavlu Waldhansovi, Marie Steyskalové 686/38, Brno.

[13] Podle § 64 s. ř. s. nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro řízení ve správním soudnictví přiměřeně ustanovení první a třetí části občanského soudního řádu.

[14] Podle § 107a odst. 1 o. s. ř. platí, že má-li žalobce za to, že po zahájení řízení nastala právní skutečnost, s níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práva nebo povinnosti účastníka řízení, o něž v řízení jde, může dříve, než soud o věci rozhodne, navrhnout, aby nabyvatel práva nebo povinnosti, popřípadě ten, kdo převzal výkon vlastnického práva k majetku, o něž v řízení jde, vstoupil do řízení na místo dosavadního účastníka; to neplatí v případech uvedených v § 107. Podle odstavce 2 tohoto ustanovení soud návrhu usnesením vyhoví, jestliže se prokáže, že po zahájení řízení nastala právní skutečnost uvedená v odstavci 1, a jestliže s tím souhlasí ten, kdo má vstoupit na místo žalobce; souhlas žalovaného nebo toho, kdo má vstoupit na jeho místo, se nevyžaduje. Právní účinky spojené s podáním žaloby zůstávají zachovány.

[15] NSS má z listin založených ve spise (zejména příslušného listu vlastnictví) za prokázané, že ke dni 14. 5. 2024 (s účinky ke dni 6. 3. 2024) byl proveden zápis vlastnického práva společnosti PREDOMINANT k podílu na pozemcích parc. č. 244 a 245, k. ú. Ponava.

[16] Kasační stížnost se týká soudního přezkumu rozhodnutí, které se vztahuje k dotčeným nemovitostem, nikoli přímo a výlučně k osobě žalobce; jedná se tak o rozhodnutí *in rem*, u něhož je změna v osobě žalobce přípustná. Žalobce navrhl, aby na jeho místo do řízení vstoupila společnost PREDOMINANT, která se vstupem do řízení souhlasila. Žalobce a společnost PREDOMINANT doložili, že převod vlastnického práva k dotčeným nemovitostem byl skutečně proveden. NSS proto dospěl k závěru, že byly splněny podmínky vyplývající z § 107a odst. 2 o. s. ř. a toto ustanovení lze v nyní projednávané věci (postupem podle § 64 s. ř. s.) použít. Proto změnu v osobě žalobce výrokem I připustil.

K výroku II:

[17] NSS dále poznamenává, že podstata kasačních námitek je totožná jako podstata námitek ve společném řízení, v odvolání a v žalobě. NSS tedy v mnohém zopakuje již jednou vyřčené závěry. Vzhledem k tomu, že námitky se opakují již od společného řízení a pouze se modifikují a rozvíjejí v reakci na jednotlivá rozhodnutí, nelze hovořit o tom, že by stěžovatel uplatnil některé námitky po zákonné koncentraci řízení, jak naznačovala osoba zúčastněná na řízení I.

Odstupové vzdálenosti a kvalita bydlení

[18] Podle stěžovatele správní orgány nedostatečně posoudily otázku odstupových vzdáleností a snížení kvality bydlení.

[19] Stavební záměr počítá s vybudováním evakuačního schodiště, balkónů a terasy, které se mají nacházet méně než 2 m od hranice pozemku stěžovatele. NSS podotýká, že ve stavebním záměru byly splněny normy pro odstupové vzdálenosti. To ostatně stěžovatel ani nezpochybňuje. Je tedy nutné posoudit, zda stavební záměr přiměřeně zasahuje do kvality bydlení stěžovatele.

[20] NSS připomíná, že *„požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastnících okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Ostatně i normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení nad míru přiměřenou poměrům“* (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 2. 2006, čj. 2 As 44/2005 - 116, č. 850/2006 Sb. NSS). Proto určité zhoršení komfortu vlastníků okolních nemovitostí nemůže samo o sobě vést k závěru o nepřipustnosti umístěvaného záměru. Muselo by se jednat o zhoršení podstatné, které by muselo být v žalobě dostatečně konkrétním způsobem tvrzeno a namítáno (srov. rozsudek NSS ze dne 17. 9. 2015, čj. 4 As 134/2015 - 48). Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami. Při posuzování narušení pohody bydlení se musí přihlížet i ke konkrétním zvláštěm lokality. Výhled z oken určité nemovitosti nemůže být v průběhu času absolutně neměnný. Lze důvodně očekávat, že pokud se zásadně změní v okruhu několika málo metrů od nemovitosti jednotlivce výhledové poměry jako nepochybné složky pohody bydlení, bude se moci dotčená osoba k těmto změnám vyjádřit ve správním řízení (rozsudek NSS ze dne 1. 11. 2012, čj. 8 As 27/2012 - 113, č. 2776/2013 Sb. NSS).

pokračování

[21] Žalovaný k tomu na straně 4 svého rozhodnutí uvedl, že situaci v území posoudil stavební úřad poněkud obecně, zejména s odkazem na judikaturu správních soudů. Připustil, že i obtěžování pohledem může být v určitých případech považováno za imisi. Imisi však není samotná možnost nahlížet do dvora či okna v sousední budově, zejména jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě centra města. Žalovaný se zabýval poměry, které panují v místě samém. Dům stěžovatele i dům, na němž má být realizován stavební záměr, tvoří řadovou zástavbu, která je součástí zástavby blokové. V těchto domech jsou lidé vystaveni eventuálním pohledům ze sousedních domů již nyní. K nahlížení do domu stěžovatele může docházet i z jiných domů než z domu, kde má být postaven stavební záměr. Kvůli stávajícímu způsobu zástavby v daném místě existuje řada možností vzájemného nahlížení do oken. Prakticky v rámci celého vnitrobloku všechny stavby mají balkony, lodžie a terasy. Stavební záměr se nijak stávajícím poměrům nevymyká. Ke schodišti žalovaný uvedl, že při dodržování základních pravidel slušnosti a ohledu na vlastní bezpečnost krácející osoby bude případný pohled směrem k sousední nemovitosti spíše nahodilý a směřující do venkovních prostor v sousedství.

[22] NSS uvádí, že odůvodnění možného narušení soukromí a s tím související kvality bydlení je dostatečné a logické. Žalovaný detailně popsal situaci v území. Stěžovatel musí brát na zřetel, že jeho dům stojí v souvislé řadové zástavbě blokového typu. Při tomto stylu bydlení lidé musí počítat s tím, že nebudou mít stoprocentní soukromí a bude možné, že někdo případně nahlédne do jejich oken. Stavební záměr nadto nemá zásadně změnit dosavadní charakter současného bydlení v dané řadové zástavbě. Rovněž odůvodnění ve vztahu k evakuačnímu schodišti je dostatečné. Nejedná se o schodiště, které by se mělo používat denně. Pokud ho lidé využijí, nelze očekávat, že ho budou využívat k nahlížení do oken sousedů, ale pouze jako místo přesunu z/do budovy.

[23] Krajský soud v bodě 14 napadeného rozsudku uvedl, že *bytové jednotky jsou vystavěny v řadové zástavbě a nemají mezi sebou volný prostor, proto případné nástavby a úpravy, které zvětšují půdorys stávajícího objektu a jimiž jsou v tomto případě balkony, budou ve vnitrobloku z logiky věci blízko sousedního pozemku. Soud se přitom ztotožnil se závěrem správních orgánů, že tento prostor je využitý citelně a nebylo zjištěno, že by významně zasahoval do práv žalobce nad neúnosnou mírou. Slovo „citelně“ použil krajský soud, nikoli žalovaný, jak uvádí stěžovatel v kasační stížnosti. NSS souhlasí s osobou zúčastněnou na řízení I, že krajský soud měl na mysli spíše slovo „citlivě“. Z celkového odůvodnění rozhodnutí žalovaného i krajského soudu vyplývá, že stavební záměr podstatně nezasáhne do kvality bydlení, neboť místní poměry se zásadně nemění. Z kontextu rozhodnutí lze seznat, jak žalovaný i krajský soud věc posuzovali. Napadený rozsudek není nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost. Stejně tak rozhodnutí žalovaného i krajského soudu jsou odůvodněná, dostatečně reflektují místní poměry, popisují situaci v daném místě a dávají je do kontextu kvality bydlení stěžovatele. K otázce přezkoumatelnosti viz např. rozsudky NSS ze dne 18. 10. 2005, čj. 1 Afs 135/2004 - 73, č. 787/2006 Sb. NSS, ze dne 8. 4. 2004, čj. 4 Azs 27/2004 - 74, a ze dne 4. 12. 2003, čj. 2 Ads 58/2003 - 75, č. 133/2004 Sb. NSS. Rovněž nepřezkoumatelnost rozhodnutí nemůže založit nesouhlas stěžovatele s odůvodněním rozhodnutí a jeho závěry (viz např. rozsudky NSS ze dne 12. 11. 2013, čj. 2 As 47/2013-30, ze dne 29. 4. 2010, čj. 8 As 11/2010-163).*

Studie zastínění

[24] V průběhu společného řízení byla doložena studie zastínění ze dne 20. 4. 2020, podle které plánovanou výstavbou neklesne denní osvětlení a oslunění pod hodnoty normy a tam, kde jsou hodnoty pod normou, nedochází k jejich zhoršení. V nižších patrech byly naměřeny podlimitní hodnoty bez ohledu na jakékoliv plánované stavební úpravy. Ve vyšších patrech nebyl zjištěn vliv zastínění.

[25] Stěžovatel namítal, že je studie neúplná, neboť do ní není zahrnuta půdní vestavba objektu Ptašínského 3. Vestavba má kromě střešních oken i další okna, která nejsou ve studii zohledněna.

[26] NSS dává za pravdu stěžovateli, že tato půdní vestavba ve studii není obsažena. Jak již však poznamenal krajský soud, stěžovatel konkrétně neuvedl a ničím neprokázal, jak tato skutečnost případně ovlivňuje výsledky zastínění. Ačkoli studie zastínění nezohledňuje faktický stav po provedení stavebních úprav v nejvyšším patře objektu Ptašínského 3, nezhodnocuje to výsledky studie z důvodu, že ve studii byl stínící vliv stavebního záměru ve vyšších patrech okolních objektů vyloučen. Nejedná se tedy o vadu, která by měla za následek nezákonnost rozhodnutí. K tomu shodně viz bod 21 napadeného rozsudku a stranu 6 rozhodnutí žalovaného.

[27] Stěžovatel také namítal, že ve studii zastínění není zohledněno nově navržené požární schodiště stavebního záměru. K tomu NSS pouze stručně uvádí, že studie zastínění pracuje i s požárním schodištěm.

Komínová tělesa

[28] Stavební záměr je nástavba v rámci řadové zástavby. Je proto třeba ve smyslu § 24 odst. 4 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, zkoumat, zda bude zachována funkčnost komínových těles. Výška komína nad střechou musí být i ve vztahu k nejbližšímu okolí v souladu s normovými hodnotami. Toto posouzení je nutné provést i v případě, kdy je ústí komína v menší vodorovné vzdálenosti od budovy než 15 m. V posuzovaném případě to platí pro budovy Ptašínského 7 a Ptašínského 3. Ze spisu vyplývá, že stavebním záměrem budou ovlivněna komínová tělesa na objektu Ptašínského 7 a bude nutná jejich stavební úprava, s čímž vlastník této stavby vyslovil souhlas. Ze správního spisu dále vyplývá, že u stavby Ptašínského 3 komínová tělesa vyhoví normě ČSN 73 42 01.

[29] Stěžovatel namítá, že do posouzení nebylo zahrnuto komínové těleso, které vychází z místnosti č. 04 v podkroví Ptašínského 3. Správní orgány z leteckých snímků, které doložila osoba zúčastněná na řízení I, dovodily, že nad střechu již žádné komíny nevedou. Krajský soud se v bodě 23 napadeného rozsudku ztotožnil se závěrem žalovaného, že podle fotografie půdorysu 4. nadzemního podlaží stavby Ptašínského 3 jsou v daném patře vyznačeny komínové průduchy. Leteckým snímkem střechy této stavby bylo prokázáno, že v tomto místě nad střechu fakticky žádné komíny nevedou, tedy zcela evidentně již nejsou využívány k odtahu spalin nad střechu. Podle krajského soudu nemělo být v projektové dokumentaci zohledněno komínové těleso vycházející z podkrovní místnosti č. 04 z objektu Ptašínského 3, neboť stěžovatel neprokázal, že se v místnosti č. 04

pokračování

nachází kompletní komínové těleso, které by bylo využíváno. Pro posouzení navrženého záměru byl tudíž rozhodující faktický stav.

[30] NSS souhlasí se závěrem krajského soudu i žalovaného, že v projednávané věci nemůže mít zaslepené ústí komína bez dalšího vliv na posouzení funkčnosti posuzovaných komínových těles. Stěžovatel sice tvrdí, že jím namítané komínové těleso je postaveno i zkolaudováno, ale nijak nevysvětluje, z jakých důvodů ve skutečnosti komín neústí nad střechu, z jakých důvodů a jak dlouho není komínové těleso (komín) využíváno, kdy má být započato (a zda vůbec) s jeho využíváním atd. Stěžovatel tak v tomto směru neunesl ani své břemeno tvrzení. Za daného skutkového stavu nepostačuje pouze to, že v projektové dokumentaci je komín naprojektován. I tuto stěžovatelovu námitku tedy neshledal NSS důvodnou.

[31] NSS dále již jen pro úplnost uvádí, že důkazy, které stěžovatel navrhoval v kasační stížnosti, provedl již krajský soud při jednání dne 9. 1. 2024.

4. Závěr a náklady řízení

[32] Ze všech uvedených důvodů dospěl NSS k závěru, že kasační stížnost stěžovatele není důvodná, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

[33] Stěžovatel neměl ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.); žalovanému nevznikly v tomto řízení náklady nad rámec jeho běžné činnosti.

[34] Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. NSS osobám zúčastněným na řízení žádnou takovou povinnost neuložil, a proto nemají právo na náhradu nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku **n e n í** opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 9. ledna 2025

Ondřej Mrákota
předseda senátu