



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců Mariana Kokeše a Lubomíra Majerčíka v právní věci

žalobce: I. Č.
zastoupený advokátem JUDr. Vojtěchem Dolinou
sídlem Lešetín IV/777, 760 01 Zlín

proti
žalovanému: Magistrát města Zlín
sídlem tř. Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

za účasti osoby
zúčastněné na řízení: J. V.
zastoupený advokátem Mgr. Romanem Václavíkem
sídlem Kvítková 4703, 760 01 Zlín

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2024, č. j. MMZL 054741/2024, sp. zn. MMZL-S 049711/2024/ČeMa

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2024, č. j. MMZL 054741/2024, sp. zn. MMZL-S 049711/2024/ČeMa, se **ruší** a věc se **vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku ve výši 12 228 Kč k rukám žalobcova advokáta JUDr. Vojtěcha Doliny, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

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

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce podanou žalobou brojí proti výše označenému rozhodnutí, kterým žalovaný vydal společný souhlas (územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru) stavby „*Půdní vestavba RD č. p. X, B.*“ na pozemcích parc. č. st. XA v katastrálním území X, na základě žádosti stavebníka J. V. (osoba zúčastněná na řízení).

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

2. Ve včas podané žalobě (§ 72 odst. 1 ve spojení s odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s. ř. s.“), žalobce navrhuje, aby krajský soud napadené rozhodnutí žalovaného zrušil.
3. Žalobce při formulaci žalobního petitu vychází z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 09. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43 (rozhodnutí správních soudů jsou dostupná na www.nssoud.cz). Co se týče aktivní věcné legitimace, žalobce je vlastníkem pozemků parc. č. XB; XC, XD a XE v kat. území X, jehož součástí je rodinný dům č. p. X v obci X. Tyto nemovitosti jsou dle žalobce stavebním záměrem přímo dotčeny (půdní vestavba je realizována na domu nacházejícím se ve vzdálenosti cca 10 m přes ulici přímo naproti domu žalobce), přičemž žalobce k němu nikdy nedal stavebníkovi souhlas [ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon z roku 2006“)] a nebyl ani účastníkem řízení před stavebním úřadem. Nemovitosti žalobce je tak nutno považovat za nemovitosti sousedící s pozemky, na kterých má být stavební záměr realizován. Tento závěr dle žalobce potvrzuje i judikatura Nejvyššího správního soudu (např. rozsudek ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 As 57/2014-41), podle které se sousední nemovitostí totiž rozumí i pozemek, který s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí, ba dokonce může být od stavby i značně vzdálen. Podle judikatury tak účastníky řízení mohou být i vlastníci pozemků tzv. „*za potokem*“, „*za cestou*“, „*za zjevně bagatelním, co do výměry, vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 7. 2014, č. j. 9 As 101/2014-98). Žalobce nadto poukazuje na skutečnost, že skutkově i právně téměř totožnou věcí se zabýval i zdejší soud, a to v rozsudku ze dne 30. 4. 2024, č. j. 29 A 75/2022-83, jehož závěry jsou tak zcela příléhavé na nyní projednávanou věc žalobce.
4. Dotčení svých vlastnických práv žalobce spatřuje především v narušení jeho soukromí. Stavební záměr spočívá v realizaci půdní vestavby na rodinném domě stavebníka. Vznikla by tak na nemovitosti stavebníka v podstatě pozorovatelná, do které sice nebude téměř vidět, ale ze které naopak bude vidět téměř vše, a to bez jakéhokoliv omezení. Žalobce se přitom proti němu nemá jak bránit. Instalace záclon do jižního okna by tedy neměla pro zajištění soukromí ve vnitřních prostorách dostatečný účinek, přičemž pro zajištění soukromí na terase či zahradě by žalobce musel vybudovat neprůhledný plot o výšce cca šesti metrů. Takovýto postup není reálný, a to navíc za situace, kdy na hranici pozemku, kde by měl plot stát, se nachází vedení nízkého napětí, kvůli kterému by takovýto plot ani nemohl dostatečné výšky dosáhnout.
5. Za dané situace tak žalobce dovozuje nezákonnost napadeného rozhodnutí, neboť pro vydání rozhodnutí současně nebyly naplněny podmínky stanovené stavebním zákonem,

přičemž s ohledem na charakter stavby je třeba vyloučit aplikaci § 104 stavebního zákona z roku 2006, jak nesprávně činí žalovaný v napadeném rozhodnutí („[s]tavebník může ohlášený stavební záměr dle § 104 stavebního zákona provést na základě tohoto společného souhlasu“). Nadto žalobce poukazuje na skutečnost, že žalovaný dostatečně nezjistil skutkový stav, když nikterak nereagoval na žalobcovy námitky ohledně nezákonné realizace předmětné stavby.

III. Vyjádření žalovaného, replika žalobce a vyjádření osoby zúčastněné na řízení

6. Žalovaný ve vyjádření k žalobě setrvává na svém názoru ohledně zákonnosti rozhodnutí. Žalovaný nevzal žalobce jako účastníka do řízení, resp. nevyžadoval po stavebníkovi zajištění žalobcova souhlasu se stavbou, neboť podle názoru žalovaného nemůže být žalobce dotčen prováděním stavby a ani samotnou stavbou nad rámec toho, co je po něm možné bezúplatně, spravedlivě a bez dalšího požadovat. Žalovaného k uvedenému posouzení v případě provádění stavby vedla skutečnost, že samotnou stavbu a nemovitosti ve vlastnictví žalobce odděluje veřejně přístupná komunikace, která již mnohokrát byla, mimo jiné žalobcem, využita k dovozu stavebního materiálu a odvozu stavebních odpadů a stavebníkovi, žalobci i třetím osobám slouží k přepravě. Z projektové dokumentace se nepodávalo a nebylo ani dobře možné očekávat omezení provozu na této komunikaci, kterým by došlo k omezení běžného života žalobce. Je zde tedy zcela odlišná situace od té, kterou řešil zdejší soud ve věci vedené pod sp. zn. 29 A 75/2022, v níž stavebník k dopravě na staveniště využíval klidovou zahradu sousedící s rodinným domem tamějšího žalobce.
7. Žalovaný od počátku tvrdí a z projektové dokumentace, která je součástí správního spisu je patrné, že jím povolená střešní vestavba neobsahuje ve směru stavby žalobce žádnou terasu, lodžii či balkón, které by mohly sebou přinášet očekávání pobytu stavebníka či jeho rodiny a s tím údajně spojené obtěžování žalobce pohledem. Kromě tvrzeného obtěžování pohledem žalobce podle názoru žalovaného neuvádí a neočekává žádné další dotčení stavbou. Naproti tomu, v žalobcem odkazované věci vedené zdejším soudem pod sp. zn. 31 A 27/2023 se jednalo o dotčení z provozu podnikatelského záměru „Zpracovna potravin“ umístovaného do obytného vnitrobloku. Dotčení spočívalo ve snížení kvality obytného prostředí umístěním zdroje hluku a zápachu. Ve zde projednávaném případě se stavbou do území nevznáší žádný nový zdroj hluku, prachu, pachu či jiných měřitelných emisí. Argumentace žalobce je tedy z pohledu žalovaného založena na nepřipadném zveličování. Stavba osoby zúčastněné na řízení při běžném a očekávatelném způsobu užívání k bydlení nemůže představovat dotčení práv žalobce v míře, kterou by po něm v obci B. nebylo možné spravedlivě a bez náhrady požadovat, resp. očekávat.
8. Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření předně zpochybňuje splnění podmínek řízení (konkrétně existenci aktivní legitimace žalobce, resp. dodržení lhůty pro podání žaloby). Dále nesouhlasí s žalobní námitkou ohledně nezákonnosti napadeného rozhodnutí žalovaného a rozporuje argumentaci žalobce stran dotčení na jeho právech realizací předmětného stavebního záměru, kdy žalobcem citovanou judikaturu ve vztahu k tzv. sousedícím pozemkům považuje s ohledem na skutkový stav za nepřiléhavou. V neposlední řadě pak zpochybňuje tvrzení žalobce o nezákonné realizaci předmětné stavby.

IV. Posouzení věci soudem

9. Krajský soud, za splnění podmínek pro rozhodnutí věci bez nařízení jednání (§ 51 odst. 1 s. ř. s.), přezkoumal v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) napadené rozhodnutí

žalovaného, včetně řízení předcházejícího jeho vydání, a dospěl k závěru, že žaloba je **důvodná** [§ 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s.].

10. Vzhledem ke skutečnosti, že mezi účastníky řízení jsou sporné mimo jiné i samotné podmínky řízení, zejména, zda žalobce vůbec disponuje aktivní věcnou legitimací a včasnost podané žaloby, krajský soud se zabýval nejdříve těmito otázkami, neboť jejich posouzení podmiňuje i případné navazující posouzení věcné podstaty nyní projednávané věci, tj. otázky, zda byl předmětný společný souhlas vydán správně.
11. Podle § 65 odst. 1 s. ř. s. „[k]do tvrdí, že byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti, (dále jen "rozhodnutí"), může se žalobou domáhat zrušení takového rozhodnutí, popřípadě vyslovení jeho nicotnosti, nestanoví-li tento nebo zvláštní zákon jinak.“
12. Aktivní žalobní legitimaci má tedy každý, kdo tvrdí, že byl na svých hmotných právech zkrácen rozhodnutím přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení. Na svých hmotných právech mohl být žalobce zkrácen i v důsledku předchozího porušení procesních norem v řízení, které vedlo k vydání napadeného rozhodnutí.
13. Žalobce namítá nesprávný postup správního orgánu spočívající v absenci jeho souhlasu s předmětným záměrem, v důsledku čehož došlo ke zkrácení jeho práv. Argumentace žalobce směřuje proti rozhodnutí žalovaného, které mělo způsobit dotčení na jeho hmotných právech. Žalobce je tak dle krajského soudu aktivně legitimován k podání žaloby.
14. Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2019, č. j. 1 As 436/2017-43, platí, že souhlasy vydávané stavebním úřadem, zejména podle § 96, § 106, § 122, § 127 a § 128 stavebního zákona jsou rozhodnutími správního orgánu dle § 65 odst. 1 s. ř. s. Právní úprava žalobci neumožňuje obranu prostřednictvím řádného opravného prostředku v řízení před správním orgánem. Společný souhlas je tedy procesně vzato správně žalován žalobou proti rozhodnutí správního orgánu ve smyslu § 65 a násl. s. ř. s.
15. Dle § 72 odst. 1 s. ř. s. „lze žalobu podat do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, nestanoví-li zvláštní zákon lhůtu jinou.“
16. Žalobu je oprávněna podat i osoba, která nebyla účastníkem řízení. Takovému žalobci zpravidla rozhodnutí nebývá doručeno ani jinak oznámeno. I v nyní posuzovaném případě žalovaný vyhodnotil, že není zapotřebí souhlasu žalobce s uskutečněním záměru, tudíž mu nebylo rozhodnutí doručeno. Počátek lhůty pro podání žaloby není v tomto případě zákonem určen, jedná se o legislativní mezeru, již je třeba řešit tak, že takovému žalobci započne plynout lhůta pro podání žaloby okamžikem, kdy se prokazatelně seznámil se skutečností, že napadené rozhodnutí bylo vydáno, i s jeho obsahem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 6. 2014, č. j. 1 Afs 52/2014-38).
17. Žaloba byla u krajského soudu podána dne 30. 5. 2024. Žalobce uvádí, že se o vydání napadeného rozhodnutí dozvěděl nejdříve dne 1. 4. 2024 (Velikonoční pondělí), byť bližší okolnosti tohoto seznámení nespecifikuje. I tak má krajský soud za to, že žaloba doručená dne 30. 5. 2024 byla podána včas. K tomuto přesvědčení dospívá na základě toho, že žalobce adresoval žalovanému dne 10. 4. 2024 „Oznámení o zahájení stavebních prací“, v němž si stěžuje na zahájení stavebních prací a nabádá stavební úřad k činnosti. Žalobce tedy právě až

v tomto období (poté, co se od stavebníka dozvěděl o existenci rozhodnutí – „kladného stanoviska“) začal činit aktivní kroky k tomu, aby zabránil předmětné výstavbě, o které byl vydán souhlas bez zohlednění jeho námitek, které následně vyústily v podání žaloby. Pokud by žalobce o tomto rozhodnutí věděl již dříve (v období od 25. 3. 2024 do 31. 3. 2024), a přesto by nečinil žádné kroky k ochraně svých práv, se v kontextu jeho navazujícího chování jeví jako nepravděpodobné. Tvrzení žalobce, že se s napadeným rozhodnutím seznámil dne 1. 4. 2024, tak krajský soud považuje za dostatečně věrohodné a prokázané, resp. ze správního spisu nebylo prokázáno, že by tomu tak nemohlo být.

18. Pokud jde o hodnocení námitek žalobce ohledně nezákonnosti žalobou napadeného rozhodnutí, tj. otázky, zda byly v projednávaném případě splněny podmínky pro vydání společného souhlasu, ze správního spisu vyplývají tyto podstatné skutečnosti.
19. Stavebník podal podle § 96 a § 105 stavebního zákona z roku 2006 dne 6. 3. 2024 žádost – společné oznámení záměru. K oznámení (mimo jiných příloh) stavebník přiložil situační výkres se souhlasem obce B. a vlastníků pozemků parc. č. XF a parc. č. XG, tedy pozemků přímo sousedících s rodinným domem stavebníka, u něhož žádal o realizaci předmětného záměru. Žalovaný po posouzení společného oznámení záměru dospěl k závěru, že oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 až § 106 stavebního zákona z roku 2006 pro vydání společného souhlasu a dne 25. 3. 2024 napadené rozhodnutí vydal.
20. Podle § 96a odst. 2 stavebního zákona z roku 2006 platí, že podá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105, vydá stavební úřad společný souhlas, za předpokladu, že jsou splněny požadavky a podmínky § 96 a § 105. Ke společnému oznámení záměru stavebník připojí doklady podle § 96 odst. 3 písm. a) až e) a dokumentaci podle povahy záměru uvedenou v § 105 odst. 2 až odst. 6 stavebního zákona z roku 2006.
21. Ve smyslu § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona z roku 2006 bylo povinností stavebníka k jeho žádosti doložit souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m. Obdobně je konstruována dikce § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona z roku 2006, neboť dle této rovněž platí, že je nutné doložit souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu.
22. Výkladem tohoto ustanovení, resp. pojmů sousední stavba a přímé dotčení vlastnického práva prováděním stavebního záměru, se judikatura správních soudů (včetně zdejšího soudu) opakovaně zabývala. K jejímu přehledu krajský soud odkazuje na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne ze dne 3. 2. 2022, č. j. 15 A 111/2020-138, body 44 až 49. Dle shrnutí Městského soudu v Praze, s nímž se krajský soud plně ztotožňuje, vyplývají z judikatury následující závěry: „za osobu ve smyslu ustanovení § 96 odst. 3 písm. d), ustanovení § 105 odst. 2 písm. f) stavebního zákona je nutno považovat každého, kdo má vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitosti, které může být stavebním záměrem přímo dotčeno, přičemž rozhodující jsou vždy konkrétní okolnosti toho kterého případu. Pro posouzení sousedství je významná vzdálenost nemovitosti posuzované osoby od stavebního záměru, povaha a parametry této nemovitosti i umístěvané stavby. Pro posouzení přímého dotčení práv jsou rozhodující možné dopady stavebního záměru do sféry posuzované osoby, zejména zvýšenou dopravou, stíněním, hlukem,

prachem, pachem, kouřem, vibracemi, světlem apod. Pro posouzení účastenství je bezvýznamná důvodnost námitek souseda, neboť právně rozhodné je pouze to, zda z tvrzení souseda vyplývá, že jeho práva přímo dotčena reálně býti mohou“ (viz bod 50 citovaného rozsudku). Z další judikatury lze pak odkázat na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81 a ze dne 31. 5. 2023, č. j. 5 As 118/2021-51, rozsudek Krajského soudu v Ostravě pobočka v Olomouci ze dne 13. 7. 2020, č. j. 65 A 60/2020-75, nebo na žalobcem citovaný rozsudek zdejšího soudu č. j. 29 A 75/2022-83. V tomto ohledu se krajský soud částečně neztotožňuje s názorem žalobce o jeho přiléhavosti na nynější věc s ohledem na totožnost skutkovou, neboť nyní projednávaná věc je přeci jen skutkově odlišná. Nicméně se neztotožňuje ani s názorem žalovaného, neboť pokud jde o otázku právního posouzení zákonnosti postupu žalovaného i jeho rozhodnutí, jsou závěry z citovaného rozsudku na nynější věc zcela použitelné.

23. *Ve světle uvedených judikatorních závěrů krajský soud dospívá k závěru, že posuzovaný stavební záměr je způsobilý (má potenciál) ovlivnit právní sféru žalobce, ač je žalobce nemezujícím sousedem se stavebním záměrem, a proto je žalobce dotčenou osobou podle § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona z roku 2006. Postavení těchto osob lze srovnat s postavením účastníků územního řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona z roku 2006 („osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno“).*
24. *Na uvedeném nic nemění skutečnost, že rodinný dům žalobce od stavebního záměru dělí veřejně přístupná komunikace a oba domy jsou vzdáleny od sebe v rozmezí 10 až 15 m. V nález ze dne 3. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 59/99, dospěl Ústavní soud k závěru, že „rozhodující není existence fyzické hranice mezi pozemkem stavebníka a stěžovatele, ale možnost, že i přes jistou bagatelní vzdálenost může dojít k porušení či ohrožení stěžovatelových práv.“ (rozhodnutí Ústavního soudu jsou dostupná na <http://nalus.usoud.cz>). Pojem „přímo dotčená osoba“ tak nelze omezit pouze na mezující sousedy. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu nelze vnímat tento pojem restriktivním způsobem: „Dotčenost se [...] nevyčerpává mechanicky vnímaným sousedstvím, i vlastník pozemku či stavby vzdálenější může výjimečně být dotčen, pokud mohou být reálně podstatně ovlivněny poměry i na tomto pozemku (stavbě).“ (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 4. 2011, č. j. 6 Ao 2/2011-27, ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, či ze dne 21. 4. 2010, č. j. 8 Ao 1/2010-89). K dotčenosti vzdálenějšího souseda tedy postačuje potencialita zásahu (např. ve formě možných emisí). Dle bodu [15] citovaného rozsudku č. j. 6 Ao 2/2011-27 může být podle okolností věci dotčeným nemezujícím sousedem také osoba vlastníci nemovitost i 500 metrů od navržené stavby. V citovaném rozsudku č. j. 29 A 75/2022-83 pak krajský soud totéž konstatoval za skutkového stavu, kdy pozemek, na němž je záměr stavebníků umístěn, je od pozemku ve spoluvlastnictví žalobce vzdálen cca 10 metrů a od jím spoluvlastněného rodinného domu cca 40 metrů.*
25. *Krajský soud je dále toho názoru, že pro hodnocení postavení žalobce jako dotčené osoby dle § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona z roku 2006 je rozhodná pouhá možnost přímého dotčení na právech žalobce předmětným rozhodnutím. Jak mimo jiné konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 5. 2016, č. j. 1 As 35/2016-38, „[t]ato možnost přitom musí být reálně myslitelná, nikoliv pouze hypotetická. Zároveň musí být splněna podmínka, že práva nebo povinnosti mohou být rozhodnutím dotčeny přímo, tedy bezprostředně. Je povinností správního orgánu v jednotlivých případech posoudit, kteří z vlastníků „sousedních“ pozemků a staveb na nich mohou být konkrétním rozhodnutím dotčeni přímo.“ V této souvislosti lze*

odkázat i na dřívější závěry plynoucí z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011-91, dle kterého „[p]římým dotčením‘ nutno rozumět takovou možnou změnu poměrů v lokalitě vyvolanou zamýšlenou stavbou, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických či jiných relevantních práv těmi, kdo tato práva mají. Rozhodnutí o umístění stavby je jedním z příkladů správního rozhodnutí in rem, tedy rozhodnutí, jež se primárně týká určité věci a vytváří veřejnoprávní poměry mezi určitou věcí a jejím ‚okolím‘, jež je tvořeno jinými věcmi (pozemky či stavbami). Úvaha o tom, že určitý pozemek, příp. určitá stavba, je již natolik vzdálen od pozemků, na kterých má být stavba umístěna, že jeho přímé dotčení nepřipadá v úvahu, pak musí být podložena skutkovými zjištěními vycházejícími z analýzy vzájemné vzdálenosti uvedených pozemků, povahy umísťované stavby, příp. pozemku či stavby potenciálně dotčených, a dalších relevantních okolností, na základě nichž lze usoudit, zda dotčení připadá v úvahu.“

26. Pro úplnost lze odkázat i na závěry odborné literatury: „U sousedů lze připustit dotčenost nejrůznějšího druhu, které mnohdy najdou odraz i v tzv. občanskoprávních námitkách, jako jsou námitky zastínění, narušení soukromí, hluku, prachu a dalších imisí. Tyto námitky je stavební úřad kompetentní posoudit a vypořádat, přičemž rozhodným vodítkem pro něj není splnění normových hodnot, ale posouzení poměrů v území a součtu jednotlivých negativních vlivů. Z těchto důvodů by měl také účastenství v územním řízení pojímat spíše širěji s tím, že bližší posouzení možného dotčení práv k sousední nemovitosti může proběhnout již v samotném řízení.“ (viz Průcha, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017, komentář k § 85). Lze dodat, že na tomto závěru o potřebě širšího pojmání účastenství v řízení se komentářová literatura shoduje a do jisté míry jej akcentuje [srov. komentář k § 85 stavebního zákona In: Malý, S. *Stavební zákon. Komentář*. 2. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013 – zde pak výslovně: „Lze však vyslovit názor, že jak omezení (odejmutí) výhledu, tak i nepřiměřené narušování soukromí pohledem na sousední nemovitost (jak stavbu, resp. do stavby, tak na pozemek) je třeba považovat spíše za přímé dotčení souseda než dotčení pouze nepřímé.“; obdobně jako P. Průcha také Vávrová, E. a kol. *Stavební zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2021; dostupné v systému ASPI pod ASPI ID KO183_p12006CZ].
27. V nyní projednávané věci žalobce možné dotčení svých práv shledává především v narušení jeho soukromí, tedy v existenci tzv. imisí pohledem. Stavební záměr spočívá v realizaci půdní vestavby na rodinném domě stavebníka, a to konkrétně v umístění obytné místnosti o ploše 8 m² s vikýřovým oknem orientovaným na sever a širokým cca 2 m. Přímě naproti tomuto zamýšlenému oknu se nachází okno v jižní stěně rodinného domu žalobce široké cca 4 m, a také terasa a využívaná část zahrady přiléhající k rodinnému domu žalobce. Aniž by krajský soud přisvědčil názoru žalobce, že by na nemovitosti stavebníka vznikla v podstatě pozorovatelná, uvedené skutečnosti ovšem současně vylučují, že by žalobce nemohl být *potenciálně* přímo dotčen na svých právech. Lze tak souhlasit s jeho tvrzením že proti tomuto dotčení na jeho právech se neměl možnost jakkoliv bránit. Žalobce tak podle krajského soudu dostatečně konkretizoval, jakým způsobem by mohla být jeho vlastnická práva dotčena (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2021, č. j. 1 As 10/2021-35), nejedná se současně o možnost hypotetickou, ale reálnou (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 3. 2021, č. j. 2 As 238/2019-27).
28. Krajský soud nikterak nepřehlíží faktory, na které upozorňuje osoba zúčastněná na řízení. Předmětná lokalita podle všeho nepředstavuje neobydlené území, ale rodinný dům stavebníka se nachází v zástavbě, v bezprostřední blízkosti s dalšími sousedícími domy, které

přiléhají na pozemní komunikaci. Proto považuje za nezbytné zdůraznit, aniž by jakkoliv předjímal obsah budoucího správního rozhodnutí a „dopředu“ posuzoval hmotněprávní aspekt věci, že přiznáním postavení „osoby přímo dotčené“ žalobci není nijak zpochybněna zákonnost záměru stavebníka. Ta musí (a měla) být posouzena právě i ve světle případných výhrad žalobce v rámci správního řízení. Výsledkem sice může být závěr, že tyto výhrady jsou nedůvodné, případně mohou být zohledněny v určitých podmínkách pro uskutečnění stavby, avšak takových, jež nikterak nezabrání jejímu vzniku dle představ stavebníka. Není totiž pochyb, že žalobce nemá právo stavbě bránit jen proto, že se mu nelíbí, musel by si na ni zvykat či by to narušilo jeho zvyklosti apod. K tomu lze obecně s odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu podotknout, že *„[v] daném případě nebylo možné žadateli o vydání rozhodnutí o umístění stavby nevyhovět jenom proto, že z oken stavby bude vidět na sousední nemovitosti. Pokud se totiž nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. (...) Stěžovatelé si nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí. Skutečnost, že na sousedním pozemku doposud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatelů či do oken jejich domu, nezakládá stěžovatelům právo na to, aby tento stav přetrvával i do budoucna“* (viz rozsudek ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010–145). Jinými slovy platí, že běžné užívání oken u obytných prostor obvykle není imisí ve smyslu § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Pohled oknem na sousední nemovitost lze považovat za imisi jen v mimořádných případech a zásadně je na těch, kteří si připadají možným pohledem obtěžováni, aby pomocí různých technických řešení zabránili ostatním hledět na svůj pozemek nebo do své nemovitosti (srov. právní větu k rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016–28). Za takovou by mohla být považována například situace, kdy je stavební úprava prováděna především s úmyslem nahlížet na pozemek souseda nebo se dotýká dosud uzavřených prostor sousední nemovitosti, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo je provedl. (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019–28). Jak přiléhavě konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 22. 10. 2024, č. j. 4 As 77/2024–33, *„nároky na soukromí uvnitř nemovitosti pak nelze zaměňovat za nároky na soukromí na zahradě, kde přirozeně srovnatelné míry soukromí zpravidla nelze dosáhnout (...). Jakkoliv je lidsky pochopitelné, že možnost pohledu ze sousedního pozemku je počítována jako narušení soukromí, v intravilánu obce si lze stěžít představit, že by mohly být stavby umístěny tak daleko od hranic pozemků, že by k určitému narušení soukromí pohledem vůbec nedocházelo.“*

29. Přesto však platí, že žalobce z pozice osoby potenciálně dotčené na svých právech posuzovaným stavebním záměrem musí mít právo své výhrady uplatnit a má taktéž právo na jejich řádné vypořádání, tedy aby dopady do jeho práv byly přiměřené a řádně posouzené (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020–81). Jelikož se tak v důsledku pochybení ze strany žalovaného nestalo, dospěl krajský soud k závěru, že v řízení před žalovaným došlo k podstatnému porušení ustanovení o řízení před správním orgánem, a krajský soud proto shledal, že se jedná o důvod pro zrušení žalobou napadeného rozhodnutí ve smyslu § 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s.
30. Nadto krajský soud dodává, že dalším důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí (společného souhlasu) je i nedostatečné odůvodnění rozhodnutí, byť si uvědomuje specifika různých souhlasů dle stavebního zákona z roku 2006 a s tím spojených otázek jejich odůvodnění. Dle § 96a odst. 7 stavebního zákona z roku 2006 *„[o]bsahové náležitosti*

společného oznámení záměru, jeho příloh a obsahové náležitosti společného souhlasu stanoví prováděcí právní předpis“. Podle § 15c odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, „[s]polečný souhlas dále obsahuje údaje o splnění podmínek pro vydání společného souhlasu, popřípadě údaje o souladu stavebního záměru se závaznými stanovisky dotčených orgánů“. Přes zmíněná specifika odůvodnění „souhlasů“ krajský soud uvádí, že se nelze spokojit s lakonickým konstatováním dle společného souhlasu, že „[s]tavební úřad při posuzování záměru postupoval podle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona“. Takové „instantní“ odůvodnění by bylo s to pokrýt prakticky každé správní rozhodnutí a nijak se v něm neodrážejí konkrétní okolnosti jednotlivé věci. V daném případě z něj hmatatelně nevyplývá, jaké požadavky souhlas splňuje, a to např. právě ve vztahu k možným „přímo dotčeným osobám“. Důvody ve vztahu ke splnění podmínky neshledání přímého dotčení práv dalších osob v rozhodnutí žalovaného absentují.

V. Závěr a náklady řízení

31. Krajský soud s ohledem na výše uvedené rozhodnutí žalovaného zrušil [§ 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s.] a současně věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. V dalším řízení je žalovaný vázán právním názorem soudu [§ 78 odst. 5 s. ř. s.] a bude tedy na něm, aby zajistil nápravu shora vytčených vad; jde tedy zejména o otázku dotčení práv žalobce a jeho účastenství v řízení (resp. potřebu jeho souhlasu se záměrem stavebníků pro vydání společného souhlasu stavebního úřadu).
32. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
33. Žalobce dosáhl v řízení o žalobě plného úspěchu, a proto má právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Odměna zástupce (advokáta) žalobce a náhrada hotových výdajů byla stanovena podle § 35 odst. 2 s. ř. s. a vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. V daném případě se jednalo o dva úkony právní služby (příprava a převzetí zastoupení, žaloba, naopak další podání ve věci, v nichž požadoval přednostní projednání věci a dotazoval se na stav řízení soud neuznal jako úkon účelně vynaložený) ve výši 2 × 3 100 Kč a tři režijní paušály ve výši 2 × 300 Kč, tedy celkem 6 800 Kč. Protože zástupce žalobců je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšují se náklady řízení ve smyslu § 57 odst. 2 s. ř. s. o částku 1 428 Kč odpovídající dani (21 %), kterou je povinen z odměny za zastupování a z náhrad hotových výdajů odvést. Žalobci dále přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za žalobu proti rozhodnutí správního orgánu ve výši 3 000 Kč a za návrh na přiznání odkladného účinku 1 000 Kč.
34. Celkem tedy byla žalobci vůči žalovanému přiznána náhrada nákladů ve výši 12 228 Kč. K jejímu zaplacení soud určil přiměřenou lhůtu.
35. O náhradě nákladů osoby zúčastněné na řízení rozhodl krajský soud dle § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu jen těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Vzhledem k tomu, že osobě zúčastněné na řízení soud plnění žádné povinnosti neuložil, krajský soud jí náhradu nákladů

řízení nepřiznal, neboť jí v souvislosti s plněním povinnosti, uložené soudem, žádné náklady nevznikly, a na náhradu jiných nákladů řízení ze zákona nárok nemá.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 15. ledna 2025

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu