



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Radovana Havelce a soudců JUDr. Jaroslava Vlašína a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobce **Ing. M. O.**, zastoupeného Mgr. Liborem Špundou, advokátem se sídlem Olomouc, Masarykova třída 795/41, proti žalovanému **Krajskému úřadu Olomouckého kraje**, se sídlem Olomouc, Jeremenkova 40a, za účasti **I) Ing. M. K.**, zastoupeného Mgr. Martinou Staňkovou, advokátkou se sídlem Brno, Moravské náměstí 754/13 a **II) Ing. P. Z. B.**, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení I) proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 12. 12. 2023, č. j. 31 A 87/2018 - 281,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žádnému z účastníků **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III.** Osoba zúčastněná na řízení II) **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Magistrát města Prostějova (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 12. 1. 2018, č. j. PVMU 119348/2017 61 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), postupem podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen „stavební zákon“), dodatečně povolil stavbu

rodinného domu „*Novostavba rodinného domu o 1 bytové jednotce, M.*“, č. p. X na pozemku parc. č. XA v k. ú. M. (dále také jako „stavba č. p. X“ či „posuzovaný rodinný dům“; veškeré dále uvedené pozemky se nachází v tomto katastrálním území - pozn. NSS); žadatelem o dodatečné povolení byla osoba zúčastněná na řízení I) (dále také jako „stavebník“). Na základě žalobcem podaného odvolání žalovaný rozhodnutím ze dne 3. 5. 2018, č. j. KUOK 43700/2018, změnil výrok prvostupňového rozhodnutí tak, že v části *Popis změn v bodě 1. Změna výškového osazení stavby* původní text „[...] změna spočívá ve výškovém osazení garáže, která je součástí stavby, kdy úroveň podlahy měla být umístěna na kótě 203,78 m. n. m., ve skutečnosti je podlaha garáže umístěna na kótě 203,92 m. n. m., tj. o 0,14 m výše oproti stavu v projektové dokumentaci VPS.“ nahradil textem: „[...] změna spočívá ve výškovém osazení stavby rodinného domu včetně garáže, kdy úroveň podlahy 1. NP obytné části rodinného domu měla být umístěna na kótě 204,34 m. n. m. a úroveň podlahy garáže měla být umístěna na kótě 204,04 m. n. m. Ve skutečnosti je úroveň podlahy 1. NP obytné části rodinného domu umístěna na kótě 204,08 m. n. m., tj. o 0,26 m níže oproti stavu v projektové dokumentaci k VPS a úroveň podlahy garáže je umístěna na kótě 203,92 m. n. m., tj. o 0,12 m níže oproti stavu v projektové dokumentaci k VPS.“; ve zbývajících částech žalovaný prvostupňové rozhodnutí potvrdil.

[2] Rozhodnutí žalovaného napadl žalobce žalobou, ke které Krajský soud v Brně toto rozhodnutí v záhlaví specifikovaným rozsudkem zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Závažné pochybení krajský soud shledal ve způsobu určení pomocného výškového bodu pro rodinný dům stavebníka, dle kterého bylo stanoveno výškové osazení této stavby.

[3] Pro posuzovanou stavbu, označenou „*Novostavba rodinného domu o 1 bytové jednotce, M. p. č. XB, XC, XD, XE*“ byla mezi stavebníkem a Městským úřadem Němčice nad Hanou uzavřena dne 3. 6. 2010 veřejnoprávní smlouva č. j. MUNNH/2085/2010/Mrk. (dále jen „VPS“), kterou bylo nahrazeno územní rozhodnutí a stavební povolení. V popisu stavby v odst. 1 čl. VI *Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby* bylo ve VPS uvedeno, že: „[p]odlaha 1. NP novostavby bude výškově umístěna v kótě + 100,10 PVB – 100,00 m, podl. 1. NP-sousedního rodinný dům vpravo p.č. XF [rodinný dům žalobce – pozn. NSS].“ Při kontrolní prohlídce konané dne 29. 8. 2014 stavební úřad zjistil, že skutečné provedení stavby neodpovídá VPS a k ní náležející projektové dokumentaci, a proto zahájil řízení o odstranění stavby podle § 129 stavebního zákona. Stavebník následně podal žádost o dodatečné povolení stavby rodinného domu s funkčně spojenou garáží podle § 129 odst. 2 stavebního zákona.

[4] Krajský soud uvedl, že v projektové dokumentaci přiložené k veřejnoprávní smlouvě (dále jen „PD“) byl základní bod pro vytyčení osazení posuzovaného rodinného domu stanoven v úrovni podlahy 1. NP rodinného domu žalobce. Krajský soud konstatoval, že „[p]ro tuto hodnotu byl určen tzv. pomocný výškový bod (dále jen „PVB“) 100,00 = 203,84 m“. Dle přiložených výkresů měla být podlaha 1. NP posuzovaného rodinného domu umístěna „ve výšce 100,10 = 203,84 m. n. m a úroveň garáže ve výšce 99,80 = 203,64 m. n. m.“ Výškové osazení stavby bylo vymezeno relativně a vztaženo k výšce (podlahy) 1. NP sousedního rodinného domu žalobce. V rámci řízení o dodatečném povolení stavby stavebníka bylo zjištěno, že také rodinný dům žalobce byl proveden v rozporu s vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením. PVB rodinného domu žalobce byl stanoven

pokračování

rovněž relativně, a to o 0,40 m „níže“ než je práh vjezdové brány protějšího rodinného domu manželů O. (krajský soud tuto stavbu blíže nespecifikoval – pozn. NSS). Úroveň podlahy 1. NP žalobcova rodinného domu se za pomoci jeho PVB měla nacházet ve výšce 204,24 m. n. m., ve skutečnosti se však nachází na úrovni 203,84 m. n. m.

[5] Při posuzování výškového osazení stavby č. p. X žalovaný konstatoval, že je nutno vycházet z povolovaného umístění PVB, tedy z PVB stanoveného v projektové dokumentaci, nikoli ze skutečného umístění PVB. Dle jeho závěru měla být tedy úroveň podlahy 1. NP posuzovaného rodinného domu umístěna ve výšce 204,34 m. n. m. a úroveň podlahy garáže ve výšce 204,04 m. n. m. Ve skutečnosti byla podlaha 1. NP stavby č. p. X umístěna ve výšce 204,08 m. n. m., tedy o 0,26 m níže, než bylo povoleno VPS. Taktéž podlaha garáže byla umístěna o 0,12 m níže, než bylo povoleno, tedy ve výšce 203,92 m. n. m.

[6] Krajský soud se žalovaným nesouhlasil. Konstatoval, že hodnotu PVB nelze relativizovat tak, aby se měnila podle toho, zda a jak byla stavba, na níž byl navázán, povolena. PVB je naopak třeba stanovit vzhledem ke skutečnému stavu a situaci v době uzavření VPS. Navázáním na konkrétní stavbu či jinou věc v reálném světě se stává PVB absolutním. V opačném případě by při použití relativního systému určování výškového osazení musel stavebník zjišťovat, zda byla stavba, na kterou je navázán PVB, postavena v souladu se zákonem a zda odpovídá výšce stanovené v povolovacích správních aktech. Tato praxe by mohla vést k absurdním situacím, kdy by byl stavebník nucen dohlédávat správní rozhodnutí k řetězu staveb provedených za pomoci relativního výškového systému.

[7] Krajský soud proto dospěl k závěru, že PVB pro stavbu č. p. X byl dán jako **100,00 = 203,84 m. n. m.**, nikoli, jak uzavřel žalovaný, $100 = 204,24$ m. n. m. Dodal, že si je vědom, že žalobce brojil zejména proti výši terénních úprav stavebníka (které ovšem nebyly předmětem řízení o dodatečném povolení stavby), avšak zodpovězení této otázky může být podstatné i v dalších řízeních ohledně dodatečného povolení souvisejících staveb stavebníka; proto považoval za nezbytné postavit najisto, z čeho je nutné při zjišťování výškového osazení posuzovaných staveb pro účely dodatečného povolení vycházet. Rozhodnutí žalovaného tedy z tohoto důvodu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[8] Zbývající žalobní námitky krajský soud neshledal důvodnými. Uvedl, že správní orgány nijak účelově neomezily předmět řízení, pouze byly vázány obsahem podané žádosti o dodatečné povolení stavby. Předmětem VPS sice bylo povolení stavby rodinného domu s přípojkou elektřiny, vody, plynu, dešťové a splaškové kanalizace, jakož i sjezd, terénní úpravy, oplocení a garážová stání pro osobní automobily, nicméně v žádosti o dodatečné povolení byl předmět řízení vymezen pouze pro stavbu rodinného domu s funkčně provázanou garáží. Předmět řízení nebyl vymezen správními orgány; nejednalo se proto o případ užití tzv. „salámové metody“ a ani nedošlo ke skryté legalizaci dalších staveb. Dodatečné povolení posuzovaných staveb rovněž nevyžadovalo změnu uzavřené VPS. Pokud jde o charakter zástavby, krajský soud souhlasil s žalovaným, že daná lokalita nemá vyhraněný architektonický sloh, přilehlé rodinné domy jsou různých půdorysů a jsou doplněny malými stavbami (přístřešky či sklady). Posuzovaný rodinný dům proto nijak

nevybočuje ze stávající zástavby a je v souladu s charakterem daného území. Důvodnou krajský soud neshledal ani námitku, že žalovaný neprovedl místní šetření (ohledání na místě). Upozornil, že takovou povinnost odvolacímu orgánu žádný právní předpis nestanovuje. Ze správních spisů také nevyplývalo jakékoliv negativní zaujetí správních orgánů vůči žalobci.

[9] Námitky žalobce týkající se provedených terénních úprav, jež dle jeho tvrzení způsobují materiální a imateriální imise, shledal krajský soud bezpředmětné, neboť se netýkaly předmětu nyní projednávané věci (dodatečné povolení rodinného domu a garáže). Krajský soud rovněž odmítl tvrzení, že správní orgány vyhodnotily výškové osazení stavby č. p. X odlišným způsobem, než jak bylo uvedeno v žádosti o dodatečné povolení stavby. Při zkoumání PVB nejsou správní orgány vázány údaji obsaženými v žádosti o dodatečné povolení, ale vycházejí z vlastních zjištění.

[10] Rozsudek krajského soudu napadla osoba zúčastněná na řízení I) (dále jen „stěžovatel“) kasační stížností z důvodu podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s.

[11] Stěžovatel v první řadě namítá, že žalobce nenamítal zásah do svých práv v důsledku výškového osazení stavby rodinného domu s garáží, ale v důsledku provedených terénních úprav; ty ale nebyly předmětem dodatečného povolení staveb. Krajský soud, vědom si této skutečnosti (jak plyne z odst. 78 odůvodnění napadeného rozsudku), tedy pochybil, neboť k této skutečnosti *ex officio* nepřihlédl.

[12] V této souvislosti má stěžovatel také za to, že shledanou vadou v posouzení výškového osazení budovy, nebylo zasaženo do veřejných subjektivních práv žalobce coby vlastníka sousední nemovitosti. Vadu rozhodnutí žalovaného krajský soud shledal ve způsobu stanovení PVB pro povolenou stavbu, nikoli ohledně údajů týkajících se jejího skutečného provedení. Stěžovatel s odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu uvádí, že nezákonnost rozhodnutí musí mít vliv na veřejná subjektivní práva žalobce, což v projednávaném případě nebylo splněno. Pokud je shledaná vada v nesprávně zjištěném výškovém osazení stavby způsobila zasáhnout do práv, pak jen do práv stěžovatele, nikoli žalobce, jako vlastníka sousední nemovitosti. Jestliže krajský soud k vadě přihlédl proto, že se obdobná otázka může v budoucnu stát předmětem dalších rozhodnutí (dodatečné povolení souvisejících staveb), měl svůj názor uvést jen *obiter dictum*, nikoli kvůli němu rušit žalované rozhodnutí pro nezákonnost.

[13] Stěžovatel má dále za to, že krajský soud nesprávně posoudil výškové osazení posuzované stavby. VPS neobsahovala konkrétní údaj o výškovém umístění stavby žalobce (sousedního rodinného domu), k němuž bylo vztaženo výškové osazení posuzované stavby. Ve VPS nebylo uvedeno, zda se jedná o úroveň podlah 1. NP povoleného stavu stavby žalobce či jejího skutečného provedení. Konkrétní hodnota PVB nebyla ve VPS určena. Krajský soud v odst. 73 odůvodnění rozsudku uvedl, že ve VPS byl PVB určen jako 100,00 = 203,84 m, což ale není pravda, jelikož VPS ani projektová dokumentace k VPS hodnotu v metrech neobsahují; ta byla zjištěna až z geodetického zaměření v průběhu řízení o odstranění stavby stěžovatele v září 2014. Srovnání PVB a geodetického zaměření je součástí projektové dokumentace přiložené k dodatečnému povolení stavby č. p. X. Projektová dokumentace k VPS byla vypracována stejným projektantem, jako projektová dokumentace k rodinnému domu žalobce; projektantovi proto muselo být známo výškové

pokračování

osazení stavby uvedené v projektové dokumentaci žalobce, nikoli jak byla stavba žalobce ve skutečnosti provedena. Stěžovatel upozorňuje, že při posouzení výškového umístění stavby vycházel stavební úřad z PVB na komunikaci, nikoli uvedeného v projektové dokumentaci k VPS. Až žalovaný posléze zjistil, že výškový bod z komunikace neodpovídá svou hodnotou geodetickému zaměření ve VPS, a proto změnil prvostupňové rozhodnutí.

[14] Závěrem stěžovatel dodává, že krajský soud při posuzování věci vycházel ze skutečností, které nebyly účastníkům v době uzavření VPS známy. Skutečné výškové osazení stavby žalobce vyšlo najevo až v roce 2013, tedy až po provedení posuzované stavby stěžovatele. Do této doby neexistovaly pochybnosti ohledně výškového umístění stavby žalobce a za výšku byly brány údaje uvedené ve VPS.

[15] Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že v řízení o dodatečném povolení stavby je posuzován rozpor stavby povolené VPS s jejím skutečným provedením. Je-li původní povolení nejasné nebo vnitřně rozporné, je rozhodující stav v ověřené projektové dokumentaci, což plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2016, č. j. 6 As 43/2016 - 27. Správní orgány proto při posuzování stavu stavby vycházely z naposledy povoleného stavu, tedy z projektové dokumentace k VPS. V projektové dokumentaci k VPS byl PVB podlahy 1. NP rodinného domu žalobce stanoven jako $+ 0,0 = 100,00$ m, podlaha 1. NP posuzované stavby byla stanovena $+ 0,0 = 100,10$ m, podlaha garáže $- 0,30 = 99,80$ m. Jádrem rozporu mezi žalovaným a krajským soudem, je právě náhled na posuzovanou odchylku skutečného a povolovaného stavu. Plocha podlahy 1. NP stěžovatele měla být umístěna ve výšce 204,34 m. n. m., ale ve skutečnosti je ve výšce 204,08 m. n. m. a úroveň podlahy garáže měla být umístěna ve výšce 204,04 m. n. m., ale ve skutečnosti je ve výšce 203,92 m. n. m. Tím bylo jednoznačně stanoveno výškové osazení staveb stěžovatele a při dalším navázání výškového osazení budoucích staveb na stavbu stěžovatele nemůže být pochyb o jejich výškovém osazení.

[16] Žalovaný dodal, že rodinný dům žalobce nebyl dosud dodatečně povolen. Pokud by bylo v budoucnu nařízeno odstranění této stavby, zanikl by pomocný výškový bod a nebylo by tak možné určit výškové osazení stavby stěžovatele. Žalovaný uvedl, že ať už je výškové osazení staveb posuzováno od kteréhokoliv bodu, je stále stejné, liší se pouze odchylka od povoleného stavu. K detailnějšímu posouzení odchylek odkázal na str. 18 a 19 svého rozhodnutí. Sám přistoupil ke změně prvostupňového rozhodnutí, neboť pokud by věc zrušil a vrátil stavebnímu úřadu, ten by pouze provedl správný výpočet a stavbu opětovně dodatečně povolil.

[17] Dále žalovaný upozornil na odst. 78 odůvodnění napadeného rozsudku, v němž krajský soud konstatoval, že žalobce proti výškovému osazení rodinného domu a garáže věcně nebrojil. Pokud nebyla námitka výškového osazení rodinného domu vznesena, nemohl se jí krajský soud zabývat. Žalovaný proto navrhuje, aby byl napadený rozsudek zrušen a věc vrácena krajskému soudu k dalšímu řízení.

[18] Žalobce ani osoba zúčastněná na řízení II) se ke kasační stížnosti nevyjádřili.

[19] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 3 věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 4, věta před středníkem s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2 věty první s. ř. s.

[20] Kasační stížnost není důvodná.

[21] V první řadě se Nejvyšší správní soud zabýval otázkou možného zásahu do práv žalobce ve spojitosti se stavbou rodinného domu stěžovatele. Stěžovatel namítá, že žalobce zásah do svých práv spatřoval pouze v provedených terénních úpravách, nikoli v provedení stavby č. p. X; jestliže jediným důvodem zrušení rozhodnutí žalovaného bylo nesprávné určení výškového umístění rodinného domu a garáže stěžovatele, neměla tato skutečnost vést ke zrušení žalobou napadeného rozhodnutí.

[22] Stěžovateli lze přisvědčit v tom, že žalobce sice v žalobě opakovaně vyjadřuje nesouhlas s tím, jak bylo určeno výškové umístění stavby rodinného domu a garáže stěžovatele, činí tak ale vždy v kontextu na ně navazujících terénních úprav, zpevněných ploch a doprovodných staveb (které však nejsou předmětem řízení v dané věci). V bodě 3. žaloby na str. 8 ostatně výslovně uvádí, že „[s]amotné zvýšení výškového umístění podlahy obytné části RD Ing. M. K. a zvýšení podlahy jeho garáže oproti parametrům veřejnoprávní smlouvy 3. 6. 2010 by nebylo kritické. Kritické je však právě zvýšení výškového umístění upraveného terénu a zpevněných ploch“. Současně ovšem v bodě 4. žaloby (na str. 9 a 10) žalobce označil za nepřipustné, aby žalovaný vědomě akceptoval chybný výpočet výškového umístění stavby rodinného domu a garáže stěžovatele s tím, že by i po případně provedené korekci byly tyto stavby dodatečně povoleny v nyní již zjištěných výškách; v této souvislosti vyjádřil názor, že stavební úřad (potažmo žalovaný) tímto způsobem nadržují stěžovateli, zatímco u žalobce usilují ze stejného důvodu (tj. pro chybné výškové umístění) o odstranění stavby jeho rodinného domu. Nelze rovněž přehlédnout, že žalobce v návrhu na přiznání odkladného účinku žaloby namítal, že rozhodnutí žalovaného vytváří „fiktivní skutkový a umělý formalistický právní stav“, který bude základem pro další rozhodování v řízeních o dodatečném povolení zbývajících částí stavby stěžovatele původně pojatých do VPS, jakož i řízení o odstranění stavby žalobce (str. 24 a 25 žaloby). Je tedy zřejmý argument žalobce, že autoritativní určení výškového osazení stavby rodinného domu a garáže stěžovatele v žalobou napadeném rozhodnutí (se kterým žalobce nesouhlasí) bude základem, z něhož bude vycházeno minimálně v dalších řízeních týkajících se navazujících terénních úprav a doprovodných staveb pojatých původně do VPS. V argumentaci žalobce tedy lze nalézt plausibilní tvrzení o potenciálním zásahu do jeho veřejných subjektivních práv v důsledku chybného určení výškového umístění stavby rodinného domu a garáže stěžovatele. Krajský soud tedy nepochybil, pokud se i touto žalobní námitkou věcně zabýval.

[23] Nejvyšší správní soud proto neshledal první dvě kasační námitky (viz odst. [11] a [12] výše) důvodné.

[24] Následně přistoupil Nejvyšší správní soud k posouzení otázky, zda je při posuzování souladu výškového osazení stavby nutné vycházet z **povoleného** umístění PVB (*in concreto* v ověřené projektové dokumentaci), či z jeho **skutečného umístění**. K tomu je vhodné nejprve vymezit mezi stranami nesporné skutečnosti.

pokračování

[25] Posuzovaná stavba nebyla povolena individuálním správním aktem (územním rozhodnutím, stavebním povolením, potažmo společným povolením), nýbrž veřejnoprávní smlouvou, v níž bylo v čl. VI *Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby* odst. I uvedeno: „Podlaha 1. NP novostavby bude výškově umístěna v kótě + 100,10 PVB – 100,00m, podl. 1.NP.- sousední rodinný dům vpravo p.č. XF.“ Součástí této smlouvy byla projektová dokumentace, ve které bylo výškové osazení stavby stanoveno totožně, tedy 1. NP rodinného žalobce +0,0 = 100,10 m a garáž -0,30 = 99,80 m; zjednodušeně řečeno, podlaha 1. NP stěžovatelova domu měla být umístěna o 0,10 m výše než podlaha v 1. NP domu žalobce a garáž měla být umístěna naopak o 0,20 m níže. Projektová dokumentace ale neobsahovala jakýkoli konkrétní údaj ohledně nadmořské výšky. Dále není sporné, že podlaha rodinného domu žalobce v 1. NP se **ve skutečnosti** nachází ve výšce **203,84 m. n. m.** Ani projektová dokumentace k tomuto rodinnému domu neobsahovala žádný konkrétní výškopis, pouze bylo určeno, že podlaha 1. NP žalobcova domu bude umístěna o 0,40 m **výše** (nikoli níže, jak nesprávně konstatoval krajský soud v odst. 74 odůvodnění) než práh vjezdové brány protějšího rodinného domu č.p. Y manželů O. na pozemku parc. č. Z (dále také jako „protější RD“). 1. NP rodinného domu stěžovatele je reálně umístěno ve výšce **204,08 m. n. m.**, a garáž ve výšce **203,92 m. n. m.** (viz geodetické zaměření polohopisu a výškopisu ze dne 10. 9. 2014, zpracované společností GEO75, s. r. o.).

[26] V rámci dodatečného povolení stavby rodinného domu stěžovatele byla posuzována změna stavby, a to rozdíl mezi povoleným stavem dle VPS s jejím skutečným provedením. Jelikož projektová dokumentace k VPS neobsahovala žádné výškopisné údaje (viz výše), je mezi žalovaným a krajským soudem odlišně posuzováno, podle čeho měl být určen PVB nacházející se v úrovni podlahy 1. NP domu žalobce. Žalovaný vycházel z toho, že je třeba vycházet z povolovaného stavu, tzn., že podlaha rodinného domu žalobce měla být o 40 cm výše od prahu vjezdové brány protějšího RD (o jehož výškovém umístění nebyly pochybnosti); jelikož se tento bod nachází ve výšce 203,84 m. n. m., podlaha 1. NP rodinného domu žalobce se má nacházet ve výšce 203,84 + 0,40 m. n. m., tj. **204,24 m. n. m.** Za této situace se PVB pro stavbu stěžovatele nachází ve výšce **204,24 m. n. m.**, bez ohledu na to, zda tento údaj odpovídá reálnému stavu. 1. NP stěžovatelova domu se proto mělo nacházet o 0,10 m výše ve výšce **204,34 m. n. m.**, a garáž o 0,20 m níže, ve výšce **204,04 m. n. m.**

[27] Názor žalovaného, že PVB je nutné zjistit z řetězce povolovaného stavu jiných staveb, nikoli skutečného provedení, je nesprávný. Krajský soud v odst. 76 odůvodnění rozsudku správně konstatoval, že takovým postupem by docházelo k absurdním situacím, kdy by byl stavebník nucen dohledávat staré správní akty, na jejichž základě byly povoleny jiné stavby, aniž by byl jakkoli reflektován skutečný stav v území. Lze souhlasit s názorem, že je třeba naopak vycházet právě ze stavu skutečného, neboť nelze ztrácet ze zřetele, že primárně jde o vzájemné výškové uspořádání sousedních staveb; to by mělo u nově zřizovaných staveb reflektovat právě stávající reálnou situaci v území. Současně lze po stavebníkovi spravedlivě požadovat, aby umístění své stavby odvodil od v terénu zjištěného bodu na sousední stavbě (na rozdíl od postupu naznačeného v úvodu tohoto odstavce). Tento náhled podporuje také samotná VPS, v níž není například uvedeno, že PVB bude stanoven podle *projektové dokumentace* žalobcova domu. Ve VPS je výslovně uvedeno, že posuzovaný dům bude osazen v kótě + 100,10. Kóta 100,00 m byla ve VPS výslovně

specifikována jako „PVB – 100,00m, podl. 1.NP.- sousední rodinný dům vpravo p.č. XF“. Je přitom podstatné, že dům žalobce byl v té době již realizován. Nejvyšší správní soud proto ve shodě s krajským soudem dospěl k závěru, že kóta 100,00 m nebyla stanovena dle oficiálního výškového umístění domu žalobce (tedy dle jeho povoleného stavu), ale podle skutečného provedení této stavby.

[28] Z předestřených důvodů tedy ob stojí závěr krajského soudu, že PVB pro stavbu stěžovatele dle VPS se nacházel ve výšce **203,84 m. n. m.**, nikoli ve výšce 204,24 m. n. m., jak nesprávně konstatoval žalovaný. Úroveň podlahy 1.NP obytné části rodinného domu stěžovatele proto měla být dle VPS umístěna na kótě **203,94 m. n. m.** a úroveň podlahy garáže na kótě **203,64 m. n. m.** Je-li ve skutečnosti úroveň podlahy 1.NP obytné části rodinného domu umístěna na kótě **204,08 m. n. m.**, nachází se o **0,14 m výše** oproti stavu v projektové dokumentaci k VPS; úroveň podlahy garáže nacházející se na kótě **203,92 m. n. m.**, je pak o **0,28 m výše** oproti stavu v projektové dokumentaci k VPS.

[29] Závěrem Nejvyšší správní soud považuje za nezbytné korigovat dílčí závěry krajského soudu uvedené v odst. 73 odůvodnění jeho rozsudku. Zde krajský soud konstatoval, že v projektové dokumentaci k VPS byl určen PVB 100,00 = 203,84 m. n. m. a že ve výkresech projektové dokumentace měla být podlaha 1.NP rodinného domu stěžovatele umístěna ve výšce 100,00 = 203,94 m. n. m. a úroveň podlahy garáže ve výšce 99,80 = 203,64 m. n. m. Právě absence konkrétního výškového určení v projektové dokumentaci či přímo ve VPS vytvořila nepřehlednou situaci, kdy nebylo zřejmé, v jaké konkrétní výšce se PVB pro stavbu stěžovatele nachází a také vytvořila rozpor mezi náhledy žalovaného a krajského soudu. Ačkoliv Nejvyšší správní soud v předcházejícím odstavci uzavřel, že se jedná o správné údaje, tyto nevyplývaly z projektové dokumentace, ale bylo třeba je určit na základě geodetického zaměření v terénu a dopočtení jednotlivých výšek. Jakkoli je rozsudek krajského soudu v těchto ohledech nesprávný, nemají tyto argumentační deficity vliv na jeho závěr o nezákonnosti rozhodnutí žalovaného. Nejedná se proto o vady, pro které by měl být napadený rozsudek zrušen.

[30] Lze tedy uzavřít, že krajský soud otázku způsobu určení PVB pro stavbu rodinného domu stěžovatele posoudil správně. Nebyl proto naplněn kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Vzhledem k tomu, že kasační stížnost není důvodná, Nejvyšší správní soud jí za podmínek vyplývajících z § 110 odst. 1, *in fine*, s. ř. s. rozsudkem zamítl.

[31] O nákladech řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve pojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel (který v řízení před krajským soudem vystupoval jako osoba zúčastněná na řízení), stejně jako žalovaný, nebyli v řízení o kasační stížnosti úspěšní, proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Právně zastoupený žalobce v řízení o kasační stížnosti sice byl úspěšný, a náležela by mu proto náhrada nákladů řízení, ze spisu však není patrné, že by mu nějaké nahraditelné náklady vznikly. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, že se žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřiznává (výrok II.).

[32] O náhradě nákladů osoby zúčastněné na řízení II) bylo rozhodnuto v souladu s ustanovením § 60 odst. 5 s. ř. s. (za použití § 120 s. ř. s.), podle kterého osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení, ledaže jde o náklady, které jí vznikly

pokračování

v souvislosti s plněním povinnosti uložené soudem, anebo opačný postup odůvodňují okolnosti hodné zvláštního zřetele. Jelikož žádná z uvedených výjimek nebyla v dané věci naplněna, bylo rozhodnuto tak, že osoba zúčastněná na řízení II) nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (výrok III.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 18. června 2025

Mgr. Radovan Havelec
předseda senátu