



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Tomáše Foltase a soudců Jitky Zavřelové a Jana Kratochvíla v právní věci žalobce: **P. P.**, zast. Mgr. Evou Láskovou, advokátkou se sídlem Gajdošova 4392/7, Brno, proti žalovanému: **Krajský úřad Jihomoravského kraje**, se sídlem Žerotínovo nám. 3, Brno, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) Z. D., II) CETIN a.s.**, se sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 4. 3. 2024, čj. JMK 30032/2024, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 4. 2025, čj. 30 A 36/2024-239,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení **n e p ř i z n á v á .**
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] Rozhodnutím ze dne 4. 3. 2024, čj. JMK 30032/2024, žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Obecního úřadu Střelice (dále též „stavební úřad“) ze dne 21. 2. 2023, čj. STRE-945/2023-SU (dále též „společné povolení“). Společným povolením stavební úřad schválil ve společném územním a stavebním řízení podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též „stavební zákon“), stavební záměr osoby zúčastněné na řízení I) označený jako „*novostavba RD*“ na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD, XE v k. ú. R. (dále též „stavební záměr“).

[2] Žalobce podal proti rozhodnutí žalovaného žalobu ke Krajskému soudu v Brně (dále též „krajský soud“), kterou krajský soud v záhlaví uvedeným rozsudkem zamítl. Krajský soud předeslal, že v řízení přiznal žalobě odkladný účinek na základě (v pořadí třetího) žalobcova návrhu, a to kvůli hrozícímu narušení statiky žalobcova domu způsobené absencí dilatační vrstvy mezi základovým pasem novostavby a základy žalobcova domu. Důvodem pro přiznání odkladného účinku žalobě bylo tedy primárně možné pochybení při provádění základů stavby, v jejímž důsledku hrozila závažná újma. Je však třeba zdůraznit, že ono možné pochybení se týká otázky, zda zhotovitel stavby postupoval při budování základů novostavby *lege artis*. Uvedenou otázkou se však soud nemohl zabývat při posouzení důvodnosti žaloby, neboť žalobce neuplatnil včas žalobní bod dotýkající se této problematiky. Soud se nemohl zabývat nově uplatněnými žalobními body obsaženými v replice ze dne 12. 6. 2024 a doplnění žaloby ze dne 16. 8. 2024. Žalobce v těchto podáních namítal, že se správní orgány nezabývaly otázkou požárně nebezpečného prostoru a požárně bezpečnostního řešení, že se nezabývaly otázkou napojení novostavby na dům žalobce, rozhodovaly na základě nedostatečného spisového materiálu, jelikož v rámci správního spisu chybí část projektové dokumentace (náhled na novostavbu z pohledu žalobcova pozemku parc. č. XF), chybí souhlas žalobce ve vztahu k požárně bezpečnostnímu řešení, a že podpis na situačním výkresu není dostatečně určitý. Řízení ve správním soudnictví je plně ovládáno zásadou dispoziční a koncentrační. Žalobu je třeba podat v zákonem stanovené lhůtě (§ 72 s. ř. s.) a pouze v této lhůtě může žalobce rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky rozhodnutí nebo ji rozšířit o další žalobní body (§ 71 odst. 2 s. ř. s. a nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 3. 1999, sp. zn. I. ÚS 164/97, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 12. 2024, sp. zn. 1 Afs 25/2004). Ze správního spisu vyplývá, že právní zástupce žalobce převzal napadené rozhodnutí dne 7. 3. 2024, lhůta k vymezení rozsahu a mezí soudního přezkumu tak uplynula dnem 7. 5. 2025. Žalobce uplatnil nové žalobní body až po uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání žaloby, proto soud k těmto žalobním bodům nemůže přihlížet. Nově uplatněné žalobní body přitom nebyly v podané žalobě uplatněny ani v zárodku.

[3] Námitky, které byly uplatněny včas, pak krajský soud neshledal důvodnými. Podle krajského soudu jsou obě rozhodnutí plně přezkoumatelná a srozumitelná. Krajský soud neshledal pochybení stavebního úřadu, který ve společném povolení uvedl jakožto podmínku pro umístění a provedení stavby dodržení závazného stanoviska Městského úřadu Šlapanice ze dne 11. 10. 2021, čj. SLP-OV/70570-21/ZVT (dále též „stanovisko MÚ Šlapanice“). Podle krajského soudu se jedná pouze o drobnou formální nepřesnost stavebního úřadu. Závazné stanovisko MÚ Šlapanice bylo sice negativní, a proto na základě něj nemohl stavební úřad vyvodit přípustnost záměru, avšak následně bylo změněno stanoviskem žalovaného ze dne 17. 3. 2022, čj. JMK 22455/2022 (dále též „stanovisko žalovaného“), kterým byl záměr již shledán přípustným. Důvodnými krajský soud neshledal ani námitky stran nedodržení odstupových vzdáleností a charakteru zástavby v dané lokalitě. Ztotožnil se s posouzením provedeným žalovaným, dle kterého je zamýšlený stavební záměr umísťován do proluky ve smyslu § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále též „vyhláška“), jako řadový dům. Krajský soud dále nepřisvědčil námitkám, jež se týkaly imisí způsobených stavbou. Krajský soud souhlasil se správními orgány, že zamýšlená novostavba se nedotkne soukromí žalobce a jeho práv nad míru přiměřenou poměrům. Podle krajského soudu stavební záměr nebude svým využitím, umístěním ani hmotovým ztvárněním nepřiměřeně zatěžovat území.

pokračování

II. Kasační stížnost, vyjádření žalovaného a vyjádření OZNŘ

[4] Proti rozsudku krajského soudu podal žalobce (dále též „stěžovatel“) v zákonné lhůtě kasační stížnost z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále též „s. ř. s.“). Z hlediska věcného identifikoval Nejvyšší správní soud následující námitky, které pro přehlednost uspořádal následovně. Předně stěžovatel namítal nepřezkoumatelnost rozsudku krajského soudu, kterou spatřoval zejména v nedostatečném posouzení otázky odstupových vzdáleností mezi domy a v chybném posouzení existence proluky. Za nepřezkoumatelné považuje stěžovatel rovněž posouzení závazného stanoviska žalovaného provedené krajským soudem, neboť není zřejmé, z jakých podkladů žalovaný i krajský soud vycházely. Poukázal i na nedostatečné vedení spisu, které způsobuje nezákonnost celého správního řízení. Krajský soud pak dle stěžovatele pochybil tím, že nevzal v úvahu § 25 vyhlášky a chybně posoudil ráz zástavby v dané lokalitě. Podle stěžovatele je zamýšlený stavební záměr v rozporu s územním plánem obce, jelikož neodpovídá převládajícímu charakteru zástavby v dané lokalitě. Krajský soud chybně posoudil i otázku imisí pohledem a zastínění. Krajský soud provedl (nad rámec svých pravomocí) výklad odborných otázek, ačkoliv správní spis žádné posouzení či znalecký posudek týkající se této problematiky neobsahuje. Z uvedených důvodů proto stěžovatel navrhl, aby Nejvyšší správní soud zrušil napadený rozsudek krajského soudu i rozhodnutí žalovaného a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení. Součástí kasační stížnosti byl i návrh na přiznání odkladného účinku.

[5] Žalovaný se ve stanovené lhůtě ke kasační stížnosti nevyjádřil.

[6] Osoba zúčastněná na řízení I) ve vyjádření ke kasační stížnosti uvedla, že ve správním i soudním řízení byly dodrženy všechny procesní požadavky a námitky stěžovatele byly řádně posouzeny. Společné povolení bylo vydáno v souladu s platnými právními předpisy i územním plánem obce. Odpovídá stanoveným urbanistickým regulacím v dané oblasti a nenarušuje ráz obce. Veškeré postupy byly nadto konzultovány se stavebním úřadem a nebyly shledány ani žádné závady v technologických postupech, jak bylo ověřeno i nezávislým posudkem (provedeným Ing. Š.). Dle osoby zúčastněné na řízení I) stěžovatel pouze účelově zpochybňuje celý stavební proces tak, aby dosáhl zastavení realizace stavby domu. Z uvedených důvodů osoba zúčastněná na řízení I) navrhla zamítnutí kasační stížnosti.

[7] Osoba zúčastněná na řízení II) se ve stanovené lhůtě ke kasační stížnosti nevyjádřila.

III. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[8] Kasační stížnost není důvodná.

[9] Předně se Nejvyšší správní soud zabýval namítanou nepřezkoumatelností napadeného rozsudku ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.

[10] Podle konstantní judikatury se za nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů považuje především takový rozsudek, v němž nebyly vypořádány všechny žalobní námitky; dále rozsudek, z jehož odůvodnění není zřejmé, proč právní argumentaci účastníka řízení soud považoval za nedůvodnou a žalobní námitky za liché, mylné či vyvrácené, rozsudek, z něhož není zřejmé, jak byla naplněna zákonná kritéria, případně by nepřezkoumatelnost

rozsudku byla dána tehdy, pokud by z něj nebylo zřejmé, které podklady byly vzaty v úvahu a proč (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2007, čj. 6 Ads 87/2006-36, ze dne 23. 6. 2005, čj. 7 As 10/2005-298, či ze dne 11. 8. 2004, čj. 5 A 48/2001-47).

[11] Nejvyšší správní soud žádnou takovou vadu neshledal. Krajský soud řádně vypořádal všechny nosné žalobní námitky. Vyjádřil se i k námitkám stran nedodržení odstupových vzdáleností mezi domy, resp. k tvrzené neexistenci proluky (srov. bod 53 a násl. napadeného rozsudku). V tomto ohledu vycházel z obsahu správního spisu (závazných stanovisek a rozhodnutí správních orgánů), a nejednalo se proto o odborné posouzení nad rámec jeho pravomoci (viz dále). Přezkoumatelně pak vypořádal i stanovisko žalovaného a s tím související hmotové a výškové ztvárnění plánovaného stavebního záměru. Za nepřezkoumatelné nelze považovat ani vypořádání ve vztahu k námitkám stěžovatele, dle kterých se krajský soud nezabýval otázkou pochybení ve výstavbě (konkrétně absencí dilatační vrstvy mezi základovým pasem novostavby a základy stěžovatelova domu). Jak správně konstatoval krajský soud, stěžovatel uvedl předmětnou argumentaci ve (třetím) návrhu na přiznání odkladného účinku (kterému soud vyhověl) a nikoliv v žalobě. Nad rámec věci k námitce, že stěžovatel nemohl předmětnou námitku uplatnit dříve, soud dodává, že argumentaci o chybně provedených základech stavby vedoucích k narušení statiky stěžovatelova domu nelze posuzovat při zkoumání zákonnosti žalobou napadeného rozhodnutí. V nyní projednávaném případě je totiž předmětem řízení posouzení zákonnosti vydaného společného povolení. Předmětem řízení tedy není samotné provedení stavby, resp. posouzení způsobu provedení stavebního záměru. Stěžovatel ostatně ani konkrétně nenamítá, že by zhotovitel při výstavbě porušil některou z podmínek stanovenou ve společném povolení či se od podmínek jinak odklonil, což by ve výsledku mohlo vést k narušení statiky stěžovatelova domu. Přístup stěžovatele by znamenal, že v případě započetí stavby na základě pravomocného rozhodnutí vydaného v řízení před stavebním úřadem by byl správní soud povinen zabývat se nad rámec posuzování zákonnosti vydaného rozhodnutí i správností konkrétních kroků stavebníka. Lze dodat, že posouzení, zda je stavba prováděna v souladu se stavebním zákonem, je v gesci stavebního úřadu, který je povinen dohlížet i na řádné provádění stavby (§ 129 stavebního zákona).

[12] Nelze souhlasit ani s tím, že by správní orgány zcela pominuly posoudit otázku imisí. I touto otázkou se zabývaly (viz dále). Žalovaný zkoumal i soulad s územně plánovací dokumentací, a to v závazném stanovisku ze dne 17. 3. 2022, ve kterém se řádně zabýval souladem stavebního záměru s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje pro danou lokalitu i s územním plánem obce, a shledal, že záměr je přípustný. Krajský soud proto nepochybil, když z uvedeného závazného stanoviska, které vydal dotčený orgán, jenž je k tomu odborně způsobilý, vyšel. V uvedeném postupu přitom nelze spatřovat pochybení krajského soudu spočívající v provádění vlastních úvah či domněnek, jak se mylně domnívá stěžovatel. Na podkladě obsahu spisu pak krajský soud řádným a podrobným způsobem posoudil rovněž soulad zamýšleného stavebního záměru se stávající zástavbou v dané lokalitě (viz dále). Není pravdou ani to, že by se krajský soud řádně nezabýval výkladem § 25 odst. 6 vyhlášky (srov. zejména body 57-59 napadeného rozsudku). Nejvyšší správní soud nepřisvědčil stěžovateli ani v námitkách dovozujících zmatečnost řízení před krajským soudem. Stěžovatel nekonkretizoval, resp. nedoložil, v čem zmatečnost řízení před krajským soudem spatřuje. Z opatrnosti soud dodává, že vadu zmatečnosti nezjistil ani na základě

pokračování

obsahu spisu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2010, čj. 5 As 21/2009-81).

[13] Krajskému soudu nelze vytýkat ani to, že odkázal na předběžný souhlas stěžovatele s umístěním stavby ze dne 3. 2. 2017. Krajský soud pouze podpůrně konstatoval, že nelze pominout skutečnost, že stěžovatel dne 3. 2. 2017 tento písemný předběžný souhlas s umístěním novostavby, včetně koordinačního situačního výkresu, udělil. Jednalo se však toliko o podpůrné tvrzení ve věci, nikoliv stěžejní argument. Ostatně krajský soud v této souvislosti ani netvrdil, že by se jednalo o právně závazný územní souhlas ve smyslu § 78 stavebního zákona, jenž je ve stanovených případech možno vydat namísto územního rozhodnutí vydávaného v územním řízení. Nejedná se proto ze strany krajského soudu o nepřiléhavý odkaz, jak namítá stěžovatel.

[14] K námitkám stran chybně posouzené proluky, odstupových vzdáleností a celkové urbanistické koncepce dané lokality Nejvyšší správní soud předně konstatuje, že pojem proluka je nutno chápat jako *terminus technicus* běžně užívaný v předpisech stavebního práva [např. v § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území], který však není stavebním zákonem definován. V prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu je pojem „proluka“ užíván „s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových (...) Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění“ (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2014, čj. 5 As 111/2013-31, či ze dne 22. 12. 2020, čj. 4 As 143/2020-42). Nejvyšší správní soud je názoru, že jak žalovaný, tak i krajský soud nahlíželi na předmětný pozemek, na kterém má být umístěn stavební záměr, v souladu s uvedenými východisky, přičemž reflektovali i charakter dané lokality, resp. ráz předmětné ulice. Žalovaný v této souvislosti mj. uvedl, že se jedná o „záměr novostavby rodinného domu v řadové zástavbě volné, při ulici N. v Obce R.. Do stavební proluky orientované kratší jihozápadní stranou směrem ke stávající klidné ulici N. je navržen rodinný dům sestávající ze dvou hmot, které jsou vzájemně propojeny komunikačním atriiovým prostorem.“ V závazném stanovisku Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 13. 10. 2023, čj. MMR-67990/2023-81 (dále též „stanovisko ministerstva“), je mj. uvedeno, že novostavba „je umístěna do úzké, dlouhé stavební proluky orientované kratší jihozápadní stranou směrem ke stávající místní komunikaci (ulice N.) v obci R., na pozemcích parc. č. XA, XB, XC, XD a XE v k. ú. R. Proluku obklopuje stávající zástavba sousedních objektů.“ Uvedené závěry odpovídají podle názoru Nejvyššího správního soudu obsahu spisu, a soud je proto přejímá. To platí i pro splnění podmínek dle § 25 odst. 6 vyhlášky. Jak správně uvedl krajský soud, žalovaný se jimi důkladně zabýval. Žalovaný posuzoval umístění novostavby do proluky ve smyslu § 25 odst. 6 vyhlášky a správně uzavřel, že v případě stavebníka se jedná o rodinný dům navazující na sousední dům, který je postaven na hranici pozemku s plnou stěnou a může tak být naplněn § 25 odst. 6 vyhlášky (tedy umístit stavbu rodinného domu až na hranici pozemku), jak odůvodnil žalovaný v napadeném rozhodnutí na str. 17 a 18. Lze dodat, že i rodinný dům stěžovatele je rovněž umístěn na hranici pozemku, a není proto zřejmé, o jakou výjimku by se mělo v projednávaném případě jednat.

[15] Nejvyšší správní soud není rovněž názoru, že by správní orgány, resp. ani krajský soud nevzaly dostatečně v úvahu charakter dané zástavby. Z obsahu spisu vyplývá, stavební

záměr byl posouzen příslušným orgánem územního plánování z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánu, tj. i s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. Žalovaný posuzoval charakter zástavby v rámci hodnocení zástavby jako zástavby řadové volné a souladem s regulativy prostorového uspořádání území daného územním plánem obce Radostice, zejména s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2017, čj. 4 As 92/2017-37). Obdobně se pak charakterem zástavby zabývalo ministerstvo ve svém stanovisku, když záměr posoudilo jako řadovou zástavbu volnou umístovanou na nezastavěném pozemku a doplňující tak zástavbu stávajících rodinných domů. Záměr respektuje rovněž pomyslnou stavební čáru, průčelí novostavby sleduje linii místní komunikace, dotváří uliční frontu a je bezprostředně napojen na veřejné prostranství. Posouzena byla rovněž i výška záměru, která splňuje podmínku prostorového regulativu dotčené plochy (BV), a nepřevyšuje tak stávající objekty. Záměr tak koresponduje se stávající zástavbou (max výška hřebene střechy +6,97 m nepřevyšuje stávající zástavbu, stavební objekt je v uliční části jednopodlažní, zastavěný sedlovou střechou).

[16] Nelze proto přisvědčit stěžovateli, že by se dotčené orgány, resp. žalovaný a krajský soud charakterem zástavby v dané lokalitě řádně nezabývaly a nezhodnotily tento aspekt jako celek. Provedené posouzení a odůvodnění napadeného rozsudku lze přitom v souladu s judikaturou považovat za přesvědčivé, racionální a logické. Lze tedy souhlasit se závěrem krajského soudu, dle kterého v daném případě správní orgány hodnotily řadu složek reprezentujících záměr s ohledem na jeho začlenění do stávající zástavby.

[17] Důvodem ke zrušení napadeného rozhodnutí není ani neprovedení místního šetření. Otázka, zda je, či není nutné provést místní šetření, je čistě v pravomoci stavebního úřadu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2025, čj. 5 As 256/2024-24). Stavební úřad od něj může upustit, pokud jsou mu dobře známy poměry v dané lokalitě na staveništi a zároveň žádost představuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění (§ 94m odst. 3 stavebního zákona). Jak případně dodal krajský soud, u místně příslušného stavebního úřadu lze předpokládat znalost místních poměrů, přičemž v dnešní době lze zcela jistě vycházet i z náhledů do katastru nemovitostí a internetových aplikací, které jsou veřejně přístupné.

[18] Správní orgány dostatečně posoudily i soulad stavebního záměru s územním plánem obce Radostice, resp. s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání prostorového uspořádání v území v něm obsaženými. Zabývaly se stávající zástavbou v ulici a dospěly k závěru, že stavební záměr regulativy stanovené územním plánem pro dané území splňuje. Na podkladě obsahu správního spisu pak otázku souladu záměru s územním plánem detailně posoudil krajský soud (viz body 64 a násl. napadeného rozsudku). Ten vypořádal i námitky stran stávající zástavby v ulici N., kde má být zamýšlený stavební záměr umístěn. Na podkladě závazných stanovisek konstatoval, že ulici N. tvoří převážně izolované rodinné domy nebo dvojdomy, některé z nich srovnatelné se záměrem. Krajský soud dále porovnal soulad zamýšleného stavebního záměru se stavbami rodinných domů na různých pozemcích v předmětné ulici N. a dospěl k závěru, že záměr není v rozporu s charakterem zástavby v této lokalitě, resp. s regulativy územního plánu obce (viz body 70 a 71 napadeného rozsudku). Pokud pak stěžovatel uvádí, že jednoznačně není stavby v ulici, která by jen částečně odpovídala provedení stavebního záměru, Nejvyšší správní soud k tomu dodává, že tím spíše se v takovém případě nelze dovolávat nesouladu

pokračování

záměru se stávající zástavbou v dané lokalitě. Ostatně zástavba je i dle názoru kasačního soudu tvořena nesourodými stavbami, které nevykazují jednotný vzhled, mají různý tvar střech, různou výšku domu, různý počet podlaží či hloubku zastavění. S uvedeným posouzením se ztotožňuje i kasační soud. Pokud pak stěžovatel ve vztahu k zamýšlenému stavebnímu záměru namítá jeho výstřednost a nestřídmost, které nepředstavují obohacení architektonického rázu obce či nepřesahují veřejný zájem, Nejvyšší správní soud k tomu uvádí, že se jedná toliko o subjektivní hodnocení stěžovatele, které však nemá oporu v územně plánovací dokumentaci obce ani v rozhodnutí žalovaného.

[19] Stěžovatel dále namítal, že na hmotové ztvárnění novostavby je třeba nahlížet jako na více samostatných staveb, a nikoliv jako na jeden rodinný dům. I touto otázkou se zabýval krajský soud v napadeném rozsudku a Nejvyšší správní soud se s jeho posouzením ztotožňuje. Krajský soud v této souvislosti vyšel z definice obsažené v § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky, dle které se stavbou rozumí *rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*. Uvedená definice nestanoví žádné podmínky týkající se hmotového uspořádání stavby rodinného domu. Definici rodinného domu naplňují nejen stavby, kde jsou jednotlivé byty v rodinném domě uspořádány v rámci jedné hmoty, ale umožňuje i případné rozdělení bytů do více hmot jednoho stavebního objektu tak, jako je tomu v daném případě. V posuzovaném případě záměr naplňuje podmínky § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky a je jedním rodinným domem. Takové posouzení přitom nelze považovat za irelevantní, domnělé či teoretické, jak se mylně domnívá stěžovatel. Dle samotné definice totiž není podstatné hmotové uspořádání domu. Ostatně krajský soud ani nezpochybňuje, že záměr je tvořen z přední hmoty A, která dotváří uliční frontu, a z hmoty B, která nepřevyšuje stávající zástavbu. Z uvedeného však nelze dovozovat, že by se ve smyslu § 2 vyhlášky nejednalo o jeden rodinný dům. Nelze přitom souhlasit ani s tvrzením stěžovatele, že hmota B výstředně vyčnívá a je excesem v dané lokalitě, neboť, jak již bylo uvedeno výše, svojí výškou nijak nepřevyšuje stávající okolní zástavbu.

[20] V posledním okruhu námitek stěžovatel brojil proti posouzení imisí (pohledové imise a imise způsobené zastíněním). Správní orgány a návazně i krajský soud dovodily, že v daném případě nedojde k takovému zásahu do práv stěžovatele, který by představoval absolutní ztrátu soukromí či pohody bydlení jen z toho důvodu, že z novostavby bude vidět na stěžovatelovy sousední nemovité věci. K namítaným pohledovým imisím Nejvyšší správní soud uvádí, že aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za nepřípustnou imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, čj. 7 As 13/2010-145, a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 200, čj. 22 Cdo 1629/99). Pokud se tedy nejedná o mimořádné obtěžování, není možné nevyhovět žádosti o vydání společného povolení jenom proto, že ze zamýšleného stavebního záměru bude možné částečně nahlížet na pozemek stěžovatele. Vlastníci stávajících nemovitostí totiž nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, čj. 7 As 13/2010-145, či ze dne 30. 7. 2013, čj. 4 As 97/2013-40). K takovému zásahu však ani podle názoru kasačního soudu v dané věci nedošlo. Skutečnost, že na sousedním pozemku doposud nestála stavba, ze které by bylo

možné dohlédnout na pozemek stěžovatele, nezakládá stěžovateli právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna. Výstavba na sousedním pozemku nemůže být omezena více, než jaká omezení standardně vyžadují obecné poměry v území, jež jsou vyjádřeny v územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, čj. 7 As 13/2010-145). Správní orgány se přitom otázkou zásahu do soukromí a imisemi pohledem řádně zabývaly. Žalovaný k tomu mj. uvedl, že se jedná o zástavbu řadovou při ul. N., přičemž zorné pole při výhledu z okna je, v závislosti na míře vyklonění, relativně omezené a pohled ven vyžaduje určitý záměr. Přestože i cílenými pohledy z oken je možné zasáhnout soukromí vlastníka sousední nemovitosti, při výkonu vlastnického práva v souladu s dobrými mravy jsou nežádané pohledy marginální. Nejde tedy v takové zástavbě obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům ve stávající lokalitě. Jelikož správní orgány v tomto ohledu neshledaly nadměrné obtěžování imisemi, nebylo nutné vypracovat v této souvislosti územní studii. Krajský soud se pak touto problematikou v napadeném rozsudku rovněž důkladně zabýval a v rámci posouzení poukázal mj. i na jiné podobně situované domy v lokalitě a dostatečné odstupové vzdálenosti mezi oběma domy (tím spíše za předpokladu, že v projednávaném případě nejsou odstupové vzdálenosti konkrétně stanoveny, v podrobnostech soud odkazuje na body 77 a násl. napadeného rozsudku). Vycházel přitom z konstantní judikatury, a to např. stran posouzení námitky, že koupelna a ložnice nejsou primárně místnosti k trávení převážné většiny času a běžné užívání oken u obytných prostor obvykle za imisi považovat nelze. V rámci zástavby v intravilánu obce je nadto zpravidla nemožné dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken, na dvory či zahrady sousedních nemovitostí, zvláště v řadové zástavbě. Ačkoliv tedy lze mít ve shodě s krajským soudem pochopení pro nespokojenost stěžovatele, který byl dlouhodobě zvyklý na velmi malé omezení svého soukromí, nelze pouze na základě tohoto důvodu zamítnout žádost o vydání společného povolení.

[21] Souhrnně vzato se tak Nejvyšší správní soud v nyní projednávané věci plně ztotožnil s hodnocením a závěry krajského soudu v napadeném rozsudku, na který v podrobnostech odkazuje. Z uvedeného důvodu neshledal kasační soud případnou ani polemiku stěžovatele s dílčími částmi odůvodnění rozsudku krajského soudu.

IV. Závěr a náklady řízení

[22] S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 věta poslední s. ř. s.).

[23] Nejvyšší správní soud samostatně nerozhodoval o návrhu na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti, protože ve věci bylo rozhodnuto bez zbytečného prodlení po nezbytném poučení účastníků řízení a obstarání dalších podkladů nutných pro rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2003, čj. 2 Azs 3/2003 44, č. 173/2004 Sb. NSS, či usnesení téhož soudu ze dne 20. 6. 2012, čj. 6 Ads 73/2012 17).

[24] O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 60 odst. 1 za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci neměl úspěch. Žalovanému, kterému by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

pokračování

[25] Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení. Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu pouze těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil, případně jí soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh přiznat i náhradu dalších nákladů řízení. V daném případě však žádná z těchto zákonem předvídaných situací nenastala.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně 26. června 2025

Tomáš Foltas
předseda senátu