



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobců:

a) Ing. J. N.

b) Bc. A. N.

oba bytem X

oba zastoupeni advokátem JUDr. Pavlem Kiršnerem, LL.M.
sídlem Rumunská 1720/12, Praha – Nové Město

proti

žalovanému:

Krajský úřad Středočeského kraje

sídlem Zborovská 11, Praha – Smíchov

o žalobách proti rozhodnutím žalovaného ze dne 17. 4. 2024, č. j. 041175/2024/KUSK, a ze dne 24. 4. 2024, č. j. 056132/2024/KUSK,

takto:

I. Žaloby se zamítají.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Magistrát města Mladá Boleslav (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 22. 6. 2023, č. j. 87812/2023/SÚ/SiBu (dále jen „prvostupňové rozhodnutí ze dne 22. 6. 2023“) ve společném územním a stavebním řízení podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), schválil stavební záměr: „*rodinný dům, oplocení směrem ke komunikaci, zpevněné plochy, přívod vody, elektro, plynu, odvod splaškových vod*“ na pozemku parc. č. X v katastrálním území X (dále jen „stavba A“; všechny pozemky uváděné v tomto rozsudku jsou ve stejném katastrálním území). Prvostupňové rozhodnutí ze dne 22. 6. 2024 bylo vydáno k žádosti společnosti RENELA s.r.o. (dále jen „stavebník“).

2. Rozhodnutím ze dne 17. 4. 2024, č. j. 041175/2024/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí ze dne 17. 4. 2024“) žalovaný zamítnul odvolání žalobců a potvrdil prvostupňové rozhodnutí ze dne 22. 6. 2023.
3. Žalobou podanou dne 18. 6. 2024 podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), se žalobci domáhají zrušení napadeného rozhodnutí ze dne 17. 4. 2024.
4. Žalobci se dále žalobou podanou též 18. 6. 2024 domáhali zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 4. 2024, č. j. 056132/2024/KUSK (dále jen „napadené rozhodnutí ze dne 24. 4. 2024“). Tímto rozhodnutím žalovaný zamítnul odvolání žalobců a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 18. 7. 2023, č. j. 101668/2023/SÚ/SiBu (dále jen „prvostupňové rozhodnutí ze dne 18. 7. 2023“), jímž stavební úřad schválil stavební záměr: „*rodinný dům, oplocení směrem ke komunikaci, zpevněné plochy, přívod vody, elektro, plynu, odvod splaškových vod*“ na pozemku parc. č. X (dále jen „stavba B“). Žaloba byla vedena pod sp. zn. 54 A 33/2024.
5. Usnesením ze dne 21. 5. 2025, č. j. 37 A 33/2024-68, soud podle § 39 odst. 1 s. ř. s. spojil věci ke společnému projednání. Žaloby spolu úzce skutkově i právně souvisely. V žalobách žalobci uplatnili obdobné žalobní body (soud předesílá, že kromě námitky absence souhlasu podle § 184a stavebního zákona jsou žaloby identické) proti podobným stavebním záměrům stejného stavebníka. V případě, kdy se skutkové okolnosti nebo právní argumentace uplatní pro oba záměry, bude soud pro přehlednost používat souhrnná označení („stavby“, „prvostupňová rozhodnutí“, „napadená rozhodnutí“ apod.). V případě potřeby soud stavby a rozhodnutí správních orgánů rozliší podle předchozích bodů tohoto rozsudku.

II. Žaloby a ostatní stanoviska účastníků

6. Žalobci v žalobách uvedli, že žalobce a) je vlastníkem pozemků parc. č. XA, XB, XC a XD, které sousedí s pozemky, na nichž má být realizována stavba. Žalobkyně b) spoluvlastní pozemek parc. č. XA. Na pozemku parc. č. XB se nachází rodinný dům, kde spolu žalobci žijí. Pozemek parc. č. XE (na kterém má být realizována stavba A) je zatížen věcným břemenem ve prospěch pozemku parc. č. XA [ve vlastnictví žalobce a)]. Věcné břemeno spočívá v právu zřídit, užívat a udržovat „přípojku elektrického vedení“. Na základě těchto okolností musel stavebník ve smyslu § 184a stavebního zákona doložit souhlas žalobce a) se stavbou A. Tím nedisponoval. Podle žalobců stavba A znemožní výkon oprávnění vyplývajících z věcného břemene – konkrétně údržbu, opravu nebo výměnu elektrické přípojky. Kromě toho může prováděním stavebního záměru dojít k poškození elektrické přípojky. Žalobci také doplnili, že k otázce ochranného pásma elektrické přípojky zahájil šetření Energetický regulační úřad.
7. Podle žalobců stavby nesplňují obecné požadavky na výstavbu ve smyslu § 169 odst. 1 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů. Žalobci upozornili na to, že ke každé stavbě rodinného domu musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdéle 50 m od stavby (nikoliv od stavebního pozemku). Tento požadavek má u

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

staveb naplnit veřejně přístupná účelová komunikace, jejíž existence byla deklarována rozhodnutím silničního správního úřadu ze dne 15. 5. 2019, č. j. 40923/2019/ODSD/VaHo (dále jen „rozhodnutí o komunikaci“). Z rozhodnutí o komunikaci plyne, že veřejně přístupná účelová komunikace je stavebně neupravená cesta v rostlém terénu o délce cca 85 m a šířce cca 3 m. Rozhodnutí o komunikaci se ale nezabývá (a nemůže zabývat) tím, jestli komunikace splňuje zákonné požadavky pro společná povolení staveb.

8. Projektové dokumentace obsahují nepřesnou studii oslunění, kterou „žalobci vyvraceli vlastní studií“. K tomu stavební úřad poznamenal, že pokud žalobci s předloženou studií nesouhlasili, mohli předložit vlastní (oponentní) posudek. Pokud stavební úřad požadoval, aby žalobci předložili vlastní oponentní posudek týkající se naplnění požadavků oslunění, měl je k tomu vyzvat, nebo žalobce odkázat se soukromoprávní námitkou do občanského soudního řízení. Stavební úřad neučinil ani jedno.
9. Podle žalobců také stavby naruší jejich pohodu bydlení a soukromí. Stavby sice splňují požadavky na odstupové vzdálenosti. Odstupová vzdálenost by ale měla být posuzována i z hlediska toho, zda stavebník nemůže umístit stavbu tak, aby narušovala soukromí v co nejmenší míře. Stavba je nevhodně umístěna doprostřed stavebního pozemku, čímž dochází k většímu narušení pohody bydlení žalobců. Tento efekt je umocněn tím, že stavba je oproti ostatní zástavbě v lokalitě naddimenzovaná a umístěna na vyvýšeném terénu. Pro kontext žalobci doplnili, že „v rámci dodatečného povolení stavebních úprav na Stavebním pozemku, byly stavební úpravy dimenzovány pro budoucí stavební záměr jednoho rodinného domu o jednom nadzemním podlaží a obytným podkrovím, a to s ohledem na potenciál zaštitění RD Žalobce“.
10. Žalobci uznali, že stavby jsou v souladu „s požadavky funkční plochy“. Upozornili ale na urbanistickou koncepci pro rozhodování v území, která měla být specifikována v územním plánu sídelního útvaru Mladá Boleslav. Podle ní lze pro rozvoj bydlení využívat rozvojové plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné ve všech okrajových částech Mladé Boleslavi vždy s přihlédnutím ke specifickým částem města a zachování jejich hodnot. Žalobci uvedli, že sídelní oblast B. je charakteristická volnou zástavbou rodinných domů. Tento klidný charakter bude stavbami zásadně narušen, což se negativně projeví na pohodě bydlení žalobců a jejich soukromí. K této námitce žalobci citovali judikaturu NSS týkající se zásahů do pohody bydlení.
11. Žalobci dále namítli, že správní orgány neprovedly přezkum závazných stanovisek ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Odvolací námitky se týkaly skutečností, které byly předmětem posuzování závazných stanovisek. Žalovaný tak měl zajistit jejich přezkum, a to primárně co se týče jejich aktuálnosti.
12. Konečně žalobci poukázali na to, že jim stavební úřad při nahlížení do spisu neumožnil pořídit si kopii spisového materiálu. Stavební úřad také po vydání výzvy k seznámení se s podklady založil do spisu další podklad (závazné stanovisko). Žalobci neměli možnost se s ním seznámit a vyjádřit se k němu.
13. Žalovaný měl ve *vyjádřeních k žalobám* za to, že souhlas žalobců podle § 184a stavebního zákona stavebník nemusel dokládat. Stavba A nezasahuje do věcného břemene vedení elektrické přípojky a neznemožňuje realizaci práv z věcného břemene. Odvolacími námitkami souvisejícími s věcným břemenem elektrické přípojky se žalovaný dostatečně zabýval. Problematika přístupové komunikace ke stavbám nijak nesouvisí s ochranou práv

žalobců. Ačkoliv stavební úřad i žalovaný přístupovou cestu ke stavbám také posuzovali, žalobci ani jiní účastníci řízení námitky týkající se přístupové cesty v předcházejícím řízení neuplatnili. Proto se jimi správní orgány ve svých rozhodnutích explicitně nezabývaly. Žalovaný se ztotožnil se stavebním úřadem v tom, že stavby splňují obecné požadavky na výstavbu. Pozemky parc. č. XA a XB budou (a historicky jsou) dopravně napojeny na veřejně přístupovou účelovou komunikaci (k tomu žalovaný odkázal na rozhodnutí o komunikaci, vyjádření Magistrátu města Mladá Boleslav, odborem dopravy a silničního hospodářství, vydané k žádosti o připojení pozemku k účelové komunikaci, ze dne 23. 8. 2019, č. j. ODSH-280/9-2019-74-130, a vyjádření Dopravního inspektorátu Krajského ředitelství Policie Středočeského kraje ze dne 13. 9. 2019, č. j. KRPS-251755/ČJ-2019-010706-KOM). Žalovaný dále popsal vlastnosti veřejně přístupné účelové komunikace (část je zpevněná, na ni navazuje nezpevněná část a ni navazuje opět zpevněná část). Zpevněná část končí nejdále 50 m od stavby (podle měření v katastru nemovitostí). Řešení autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb posoudil jako vyhovující.

14. Žalobci studii oslunění nevyvraceli vlastní studií a správní orgány postupovaly podle § 50 odst. 4 správního řádu. Správní orgány se věcí zabývaly komplexně, resp. všechny podklady hodnotily ve vzájemných souvislostech. I kdyby studie předložená stavebníkem měla dílčí nedostatky, nemění to nic na tom, že stavba je v souladu s právními předpisy. Podle žalovaného se jedná o běžné stavby rodinných domů v území, kde respektují okolní zástavbu, odstupové vzdálenosti a výškové poměry, což hodnotil jak stavební úřad, tak orgán územního plánování. Z toho důvodu nemůže narušit zavedený a legitimně očekávaný rozsah soukromí a pohody bydlení. Žalovaný se zabýval tím, zda odvolání směřovala do obsahu závazných stanovisek. Dospěl k tomu, že ne. Žalobci v odvoláních zpochybnili platnost závazných stanovisek. Tuto námitku žalovaný v napadených rozhodnutích vypořádal. Námitky rozporu stavby s územním plánem, „vyjádřením rozvoje města“ a s podklady pro dodatečné povolení stavby vypořádal stavební úřad. Část odvolací námitky, kterou žalobci citovali v žalobách a jež se týká výpočtu zastavěné a zpevněné plochy, je vytržena z kontextu. Odvolací námitka nesměřovala do obsahu závazného stanoviska orgánu územního plánování a žalovaný tuto námitku vypořádal. Podle žalovaného žalobci ani nebyli zkráceni na svých procesních právech.
15. V *replikách* žalobci nesouhlasili se žalovaným, že stavba neovlivní věcné břemeno vedení elektrické přípojky. Elektrická přípojka bude uložena v ochranném tunelu o vnitřní šířce 600 mm. Stavba tak bude zasahovat do vedení elektrické přípojky, a to způsobem, pro který bude znemožněna jakákoli oprava nebo výměna elektrického vedení. Žalobci nesouhlasili s tím, že by ke stavbě vedla zpevněná komunikace, která by končila nejdále 50 m od stavby. Žalobci ani nesouhlasili s tím, že by otázka dostatečně kvalitní příjezdové cesty nesouvisela s ochranou jejich práv, jak poukázal žalovaný ve svém vyjádření. Jakékoliv bezpečnostní riziko stavebního záměru nacházejícího se v blízkosti jejich rodinného domu vnímají jako bezpečnostní hrozbu. Žalobci k poukazu žalovaného na to, že nevyvraceli studii oslunění vlastní studií, uvedli, že vlastní studii v kompletním rozsahu ani předložit nemohli. Stavebník odmítl žalobcům předložit nezbytné podklady k vypracování studie, zejména výkresovou část projektové dokumentace.
16. Při jednání dne 3. 6. 2025 účastníci setrvali na svých stanoviscích.

III. Průběh dosavadních řízení a rozhodnutí správních orgánů

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

17. Dne 29. 8. 2019 stavebník požádal o vydání dvou společných povolení ve společném územním a stavebním řízení pro stavbu A a B: stavební záměry identifikoval jako „*Rodinný dům v B. p.č. XA [resp. XB], stavba trvalá, rodinný dům, bydlení, oplocení, zpevněné plochy, domovní napojení na přípojky technické infrastruktury*“.
18. Dne 12. 3. 2020 proběhlo před stavebním úřadem ústní jednání, kterého se zúčastnili žalobci a zástupkyně stavebníka. Podle protokolu o ústním jednání si zástupkyně stavebníka „*zapisovala rozporuplné věci, které bude řešit se stavebníkem, zda je možné námitky akceptovat*“. Součástí protokolu je fotografie stránky sešitu s heslovitými poznámkami například o posunutí staveb o 1 m nebo o vytyčení kabelu (pravděpodobně poznámky zástupkyně stavebníka ke vzneseným námitkám).
19. Dne 2. 4. 2020 mělo proběhnout místní šetření, které bylo kvůli pandemii koronaviru a vyhlášenému nouzovému stavu zrušeno.
20. Dne 25. 10. 2021 stavební úřad stavebníka vyzval, aby doplnil aktualizovaná závazná stanoviska a vyjádření (u některých podkladů, které stavebník doložil k žádostem o společná povolení, již v té době uplynula jimi stanovená doba platnosti).
21. Na výzvu stavebního úřadu stavebník doložil (mimo jiné) závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 27. 1. 2021, č. j. 7597/2021/ÚP/JaDv, pro záměr: „*2 rodinné domy na pozemcích parc. č. XA, XB v katastrálním území X*“. Záměr byl podle závazného stanoviska přípustný a nebyl v rozporu s regulativy na funkční využití území. Nebyl ani v rozporu s podmínkami prostorového uspořádání území stanovenými územním plánem. Zohledňoval kontext stávající okolní zástavby v územní ploše SM – smíšená zóna městského typu, která je velmi různorodá, a nepřekračoval její měřítko ani výškovou hladinu. K cílům a úkolům územního plánování orgán územního plánování s odkazem na rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016, č. j. 2 As 21/2016-83, uvedl, že pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, lze vycházet primárně z ní a nemusí se již specifiky odůvodňovat souladnost záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Lze předpokládat, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter územní. Je-li záměr v souladu s územním plánem, je v souladu i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.
22. V námitkách ze dne 25. 1. 2022 žalobce a) vznesl proti stavbám následující výhrady. Stavby nejsou v souladu s vyjádřením odboru rozvoje města ze dne 13. 4. 2002, č. j. 4400/2002 ORM, a s podklady pro „*dodatečné povolení OStRM/21978/2014/ZDPE*“ (dále též „*dodatečné povolení*“). Vždy se jednalo pouze o stavbu jednopodlažního domu s obytným podkrovím¹. Stavby nejsou v souladu s územním plánem a charakterem lokality. Podle projektové dokumentace každá ze staveb evidentně obsahuje čtyři bytové jednotky a čtyři parkovací místa. Nesplňuje tak charakter rodinného domu. Stavba měla být projednávána jako bytový dům. Žalobce a) nesouhlasil s tím, aby stavba zasahovala do ochranného pásma elektrického vedení, byť jen do jeho hranice, neboť ta je též součástí ochranného pásma.

¹ Pozn. soudu: dodatečné povolení není součástí správního spisu. Z kontextu předloženého spisového materiálu se podává, že v minulosti byly na pozemcích parc. č. XA a XB prováděny nepovolené terénní úpravy. Předmět dodatečného povolení měl konkrétně být: „*Změna stavby plnící funkci opěrné zdi, terénní úpravy včetně likvidace srážkových vod a provedení ochrany stávajícího kabelu elektropřípojení na pozemku parc.č. XA, XB*“. V řízení o dodatečném povolení stavby mělo být zřejmě vycházeno z toho, že na pozemcích je do budoucna zamýšlena stavba nižších rodinných domů.

Vzhledem k hloubce, ve které je uložené elektrického vedení, by měla být stavba umístěna tak, aby v případě oprav vedení nemohlo dojít k ohrožení statiky stavby (obnažením základů). Stavby budou umístěny v ochranném pásmu dráhy a nepochybně budou vyvolávat akustický odraz směrem k pozemku parc. č. XA, jakož i zatěžovat další přilehlé nemovitosti. Podle žalobce a) stavby nepřiměřeně zastíní pozemek parc. č. XA (s rodinným domem), jakož i přiléhající terasu na pozemku parc. č. XB a wellness zóny na pozemku parc. č. XB. Diagram zastínění, který je součástí projektové dokumentace, je nedostatečný. Nereflektuje již existující okolní zástavbu a vzrostlou zeleň. Diagram také vycházel z odhadu, nikoli z reálných hodnot. Z důvodu ochrany soukromí žalobce a) požadoval změnu tvaru oken na severní straně staveb a použití neprůhledného skla. Žalobce a) upozornil na to, že podle dodatečného povolení měla být navážka fixována pomocí terasovitě uspořádaných tvárnic, k čemuž nedošlo. Žalobce a) konečně požadoval nařízení místního šetření. Tento požadavek vznesl vzhledem k „závažnosti a rozsahu stavby, společně s návazností na předchozí doposud nezkolaudovanou stavbu a rovněž z důvodu, že pracovníci vedoucí toto řízení není standardně příslušná k této lokalitě.“

23. V námitkách ze dne 25. 2. 2022 žalobce zopakoval, že pozemky parc. č. XA a XB budou nadměrně zastíněny. Žalobce a) přiložil vyjádření soudního znalce Ing. T. M. k projektové dokumentaci. Podle vyjádření byla projektová dokumentace chybná a vyžadovala doplnění. Znalec též vysvětlil, proč je potřeba při hodnocení vlivu navrhované stavby (stínění) potřeba uvažovat i stávající zástavbu.
24. K výzvě stavebního úřadu stavebník předložil studii zastínění, oslunění a denního osvětlení ze dne 16. 9. 2022. Jejím cílem bylo posoudit zastínění rodinných domů na pozemcích parc. č. XA a XB, pozemků parc. č. XC a XD a též posoudit oslunění a denní osvětlení ve stavbách.
25. Dne 9. 5. 2023 stavební úřad vyzval účastníky řízení, aby se ve lhůtě 10 dnů od obdržení výzvy seznámili s doplněnými podklady pro rozhodnutí.
26. V námitkách ze dne 30. 5. 2023 žalobkyně b) setrvala na všech předchozích výhradách vůči stavbě. Žalobkyně b) požadovala místní šetření. Umístění stavby není v souladu s územním plánem a vyjádřením odboru rozvoje města ze dne 13. 4. 2002, č. j. 4400/2002 ORM. Stavba je v rozporu s podklady pro vydání dodatečného stavebního povolení. Stavba není v souladu s územním
27. plánem i z toho důvodu, že nesplňuje charakter rodinného domu. Dále zastavěné a zpevněné plochy v součtu přesahují 40 % plochy pozemku. Žalobkyně b) se nadále obávala nadměrného zastínění sousedních staveb, pozemků a jejich odpočinkových zón. Ani v doplněné studii zastínění nejsou informace o zastínění okolních pozemků. To vzbuzuje dojem, že hodnoty nejsou vyhovující. V doplněné studii opět není zohledněno stínění od již existující zástavby na pozemku parc. č. XA (rodinný dům a drobná stavba). Také chybí výpočet oslunění relaxační/klidové zóny na pozemku parc. č. XB.
28. V námitkách ze dne 14. 6. 2023 žalobce a) vznesl podobné výhrady vůči stavbě jako žalobkyně b). Nadto nesouhlasil s přesahem střechy nad ochranným pásmem a samotným vedením elektrické energie, neboť přesah střechy by mohl bránit použití mechanizace v případě nutnosti zásahu.

29. Součástí správních spisů je závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 22. 6. 2023, č. j. 92344/2023/ÚP/JaDv, jež je obsahově totožné se závazným stanoviskem ze dne 27. 1. 2021.
30. V *prvostupňových rozhodnutích* stavební úřad uvedl, že stavby mohou být užívány po kolaudaci podmiňující stavby (podle dodatečného povolení). Stavební úřad se vypořádal s jednotlivými námitkami žalobců. K námitce nesouladu stavby s územním plánem stavební úřad uvedl, že podle projektové dokumentace mají být stavby po dokončení užívány jako rodinné domy o třech bytech. Orgán územního plánování vydal dne 22. 6. 2023 ke stavbám kladné závazné stanovisko. Pro umístění stavby v ochranném pásmu dráhy vydaly dotčené orgány kladná závazná stanoviska. Stavebník doložil studii zastínění, oslunění a denního osvětlení vypracovanou autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby. Z ní vyplývá, že míra oslunění okolních objektů je vyhovující. Stavební úřad neměl důvod zpochybňovat dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou. „Vyjádření“ znalce není závazný podklad pro rozhodnutí. Podle stavebního úřadu stavba nenaruší soukromí žalobců nad míru přiměřenou místním poměrům. Pohled z okna na sousední nemovitost lze považovat za imisi jen v mimořádných případech, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 19. 10. 2016 č. j. 2 As 168/2016-28. Zastínění drobné stavby na pozemku parc. č. XA a pozemků parc. č. XB a XA je již způsobeno stávající vzrostlou zelení na hranicích pozemků žalobců. Stavby budou v odpovídajících odstupových vzdálenostech. Námitky žalobce a) ze dne 14. 6. 2023 stavební úřad označil za bezpředmětné, jelikož mu byly doručeny až po stanovené desetidenní lhůtě pro vyjádření se k podkladům. Stavební úřad neprovedl místní šetření. Území, kde jsou stavby umístovány, je stavebnímu úřadu známo z úřední činnosti. Ve věci proběhlo několik ústních jednání. Stavební úřad neprovedl místní šetření, aby dotčené osoby co nejméně zatěžoval. V prvostupňovém rozhodnutí ze dne 22. 6. 2023 stavební úřad uvedl, že stavba A nezasahuje do ochranného pásma elektrického vedení. Přes pozemek vedou pouze kabely nízkého napětí, které ochranné pásmo nemají.
31. V odvoláních proti prvostupňovým rozhodnutím měli žalobci za to, že se stavební úřad nevypořádal s jejich námitkami dostatečně. K problematice umístění stavby v ochranném pásmu dráhy stavební úřad odkázal na závazná stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje a Drážního úřadu – obě vydaná v roce 2019. Obecně ale mají závazná stanoviska platnost dva roky. Stavební úřad dále vycházel ze závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 22. 6. 2023. Vzhledem k termínu jeho vydání žalobci neměli možnost se s tímto podkladem seznámit. Při výpočtu zastavěné a zpevněné plochy stavební úřad opomněl zohlednit zpevněnou plochu tzv. podmíněné stavby. Stavební úřad se nijak nevypořádal s tím, že v dodatečném povolení bylo navýšení terénu na pozemcích parc. č. XA a XB povoleno za určitých podmínek (počítalo se s tím, že na navýšeném terénu bude vybudována pouze stavba jednopodlažní a podstatně menších rozměrů). Námitku zvýšeného hluku stavební úřad opomněl. Stavební úřad se ani nevypořádal s obsahem vyjádření Ing. M. Stavební úřad měl případně umožnit žalobcům předložit vlastní oponentní studii. Zeleně žalobců na pozemcích parc. č. XC a XD se nachází hluboce pod úrovní stavby. Největší stínění pochází od šikanózně vysázených topolů na pozemcích parc. č. XA. Proti obtěžování pohledem žalobci nemohou z důvodu výškového rozdílu v terénu učinit vlastní opatření. Podle žalobců bylo vhodné provést místní šetření. Žalobce a) se také dotázal Energetického regulačního úřadu na ochranné pásmo elektrického vedení. Odpověď v odvolacím řízení doplnil. Podle Energetického regulačního úřadu by se v dotázaném případě mohlo jednat o elektrickou přípojku ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb., o

podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), která má ochranné pásmo 1 m od krajního vedení kabelu na obě strany.

32. V *napadených rozhodnutích* žalovaný upozornil na podmínky, za nichž může stavební úřad od místního šetření, případně i ústního jednání upustit. Závazná stanoviska nemají obecně určenou dobu platnosti. V některých případech zákon platnost závazného stanoviska limituje – např. podle § 96b odst. 5 stavebního zákona je platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování dva roky. Z tohoto důvodu vydal orgán územního plánování dne 22. 6. 2023 aktualizované závazné stanovisko, které navazovalo na předchozí závazné stanovisko ze dne 27. 1. 2021. Obsahy závazných stanovisek ale byly totožné, proto nebyl důvod žalobce s aktualizovaným závazným stanoviskem nově seznamovat. Žalovaný připomněl, že dodatečné povolení se týkalo již provedených prací na pozemcích parc. č. XA a XB, které byly předmětem řízení o odstranění stavby (to bylo následně zastaveno) a dále zamýšlených prací (zejména dalšího navýšení terénu). Tato stavební činnost byla patrně prováděna s cílem připravit pozemky pro stavbu rodinného domu, ale uvedené práce by stavebníkovi mohly být povoleny i „bezdůvodně“, resp. bez konkrétní představy o podobě budoucího rodinného domu. Požadavky na výměru části pozemku schopné vsakovat vodu k celkové výměře pozemku budou u staveb splněny. Stavebník v předchozím řízení doložil studii zastínění, oslunění a denního osvětlení. Stavby nebudou žalobcům nadměrně stínit. Pokud žalobci s předloženou studií nesouhlasili, mohli předložit vlastní (oponentní) posudek. Umístěním stavby v ochranném pásmu dráhy se zabývaly dotčené orgány. Za imisi nelze považovat samotnou možnost nahlížení z oken do oken v sousední budově nebo z oken na pozemek, jde-li o budovu umístěnou v souvislé zástavbě. Aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka. Narušení soukromí nepřevyšuje míru přiměřenou poměrům v lokalitě. V napadeném rozhodnutí ze dne 17. 4. 2024 žalovaný uvedl, že kabel elektrického vedení není přípojkou elektrické energie, ale odběrným zařízením ve vlastnictví soukromé osoby [žalobce a)]. Není součástí elektrizační/distribuční soustavy a nemá ochranné pásmo podle energetického zákona. Projektová dokumentace počítá s ochranou kabelového vedení.

IV. Posouzení věci soudem

33. Soud ověřil, že žaloby byly podány včas, osobami k tomu oprávněnými, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňují všechny formální náležitosti na ně kladené. Jde tedy o žaloby věcně projednatelné. Soud vycházel při přezkumu napadených rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadená rozhodnutí přezkoumal v mezích včas uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.).

Přezkum a platnost závazných stanovisek

34. Soud se předně zabýval námitkou, že si žalovaný nevyžádal přezkumná závazná stanoviska.
35. Podle § 149 odst. 7 věty první správního řádu jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.

36. Žalobci v odvoláních poukázali na to, že závazná stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje a Drážního úřadu byla vydána více než tři roky před vydáním prvostupňových rozhodnutí. Obecně však platí, že stanoviska mají platnost dva roky. S tím žalovaný nesouhlasil.
37. Dále žalobci v žalobách citovali následující námitku z předcházejícího řízení: „[s]tavba není v souladu s územním plánem, vyjádřením rozvoje města č.j. 4400/2002 ORM ze dne 13.4.2002 (příloha č. 7) a s podklady, které sloužily jako podklad dodatečného stavebního povolení OStRM/21987/2014/ZDPE“. Tato citace pochází z námitek žalobce a) ze dne 25. 1. 2022.
38. Žalobci citovali i odvolací námitku spočívající v tom, že „[p]ři posouzení, resp. výpočtu zastavěné a zpevněné plochy stavební úřad zapomněl zohlednit zpevněnou plochu tzv. podmíněné stavby. V rozhodnutí je potřeba zohlednit součet těchto zpevněných ploch, který tak překračuje maximálně povolených 40 %.“ Žalovaný v napadených rozhodnutích k této námitce uvedl, že požadavek na maximální zastavěnost pozemků v územním plánu nebyl stanoven. Zabýval se jí proto v souvislosti s § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (upravující poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku má v případě samostatně stojícího rodinného domu činit nejméně 0,4), který by měl být s velkou rezervou splněn i při teoretickém započtení zastavěné plochy podle dodatečného povolení stavby.
39. Žalovaný nepochybil, jestliže si nevyžádal přezkumná závazná stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu. Na základě námitek podle zmíněného ustanovení by měly nadřízené orgány dotčených správních orgánů vědět, z jakých hledisek mají závazné stanovisko přezkoumávat (srov. rozsudek NSS ze dne 22. 1. 2025, č. j. 2 As 53/2024-35). Žalobci *věcně* s obsahem závazných stanovisek nijak nepolemizovali. Za námitku týkající se obsahu závazného stanoviska nelze považovat tvrzení o jejich údajné obecné dvouleté platnosti; takovou námitku mohl žalovaný vypořádat sám. Soud se ztotožňuje se žalovaným, že obecně (ve správním řádu) doba platnosti závazných stanovisek limitována není. Žalovaný též správně připomněl, že některé speciální právní předpisy platnost závazných stanovisek limitují – např. § 96b odst. 5 stavebního zákona. Toho si byl stavební úřad vědom, a proto dne 25. 10. 2021 vyzval stavebníka, aby předložil „aktualizovaná stanoviska a vyjádření“ a uvedl výčet podkladů, u nichž už uplynula doba platnosti. Je samozřejmě možné, že se závazné stanovisko stane již fakticky neaktuálním v důsledku změny poměrů, za nichž bylo vydáno. Žalobci ale v odvolání neuvedli, z jakých důvodů (posunu ve skutkovém nebo právním stavu) by závazná stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje a Drážního úřadu z roku 2019 již neměla být v době rozhodování stavebního úřadu aktuální.
40. Nesoulad staveb s územním plánem žalobci v odvolání nenamítali. Za námitku proti závaznému stanovisku lze maximálně považovat výhradu žalobkyně b), která v odvoláních ze dne 23. 7. 2024 uvedla, že „[s]tavební odbor by se neměl schovávat za deklaraci ‚rodinného domu o 3 bytových jednotkách, ale měl by stavbu posuzovat v celkovém, širším kontextu a to včetně charakteru okolní zástavby a zejména výškových poměrů okolních domů.“ Tímto ale žalobkyně se závěry orgánu územního plánování nijak nepolemizovala, neboť orgán územního plánování se k okolní zástavbě a její výškové hladině vyjádřil. Ostatní citované námitky (rozpor s vyjádřením z roku 2002 a podklady pro dodatečné povolení) podle soudu se závaznými stanovisky pro společné povolení nyní posuzovaných staveb nijak nesouvisely. „Vyjádření rozvoje města“ se týkalo jiného záměru na pozemku parc. č. 248, který na něm byl zřejmě historicky plánován. Soudu proto není patrné, jakou má více než

20 let starý podklad pro jiný záměr souvislost s nyní posuzovanými stavbami. Rozporem stavby s dodatečným stavebním povolením se žalovaný zabýval v napadeném rozhodnutí a žalobci proti jeho argumentaci nevznegli žádné žalobní námitky, a soud proto nemá těmto závěrům, co vytknout.

41. Překročení míry zastavěnosti žalobkyně b) ve svém odvolání nevztahovala přímo k územnímu plánu a případnému překročení koeficientu zastavěnosti. Posuzování (ne)splnění koeficientu zastavěnosti pozemku sice náleží orgánu územního plánování, avšak podle žalovaného požadavek na maximální zastavěnost pozemku nebyl územním plánem stanoven. Žalovaný tak nepřekročil meze své působnosti (na úkor orgánu územního plánování), jestliže poukázal na to, že územní plán koeficient zastavěnosti neurčuje (což žalobci nijak nerozpороvali) – nejednalo se o nijak odbornou úvahu a taková námitka byla *prima facie* nedůvodná (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 2. 2021, č. j. 30 A 15/2019-107, č. 4194/2021 Sb. NSS). Kromě toho je soud toho názoru, že odvolací námitka žalobkyně b) se pravděpodobněji týkala požadavků § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. [žalobce a) ve svém samostatném odvolání totiž poukazoval na vyhlášku č. 501/2006 Sb. s tím, že „zastavěné a zpevněné plochy přesahují 40% plochy“]. S tímto ustanovením se žalovaný v napadeném rozhodnutí vypořádal, čemuž žalobci nijak konkrétně neoponovali, a i na tomto místě soud proto nemá těmto závěrům, co vytknout.

Procesní vady v řízení před stavebním úřadem

42. Dále žalobci namítali pochybení procesního charakteru. Žalobcům nemělo být umožněno pořídit si kopie spisového materiálu. Stavební úřad též před vydáním prvostupňových rozhodnutí založil do spisu nový podklad (závažné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 22. 6. 2023). Po tomto doplnění spisového materiálu ale stavební úřad účastníky nevyzval k opětovnému seznámení se s podklady pro rozhodnutí. V replice žalobci dále poukázali na to, že nemohli předložit oponentní studii oslunění, denního osvětlení a zastínění, jelikož jim stavebník odmítl poskytnout nezbytné podklady pro vypracování studie.
43. Podle protokolu ze dne 4. 3. 2020 žalobci nahlédli do správního spisu týkajícího se stavby A. Pořídili si fotografie částí projektové dokumentace. Dne 11. 3. 2020 žalobci požádali o zaslání kopií správního spisu. Kopie si chtěli pořídit již při nahlížení, ale oprávněná úřední osoba nevěděla, jestli jim je může poskytnout. Přislíbila, že věc prověří a bude žalobce informovat. Žalobci ale žádnou informaci neobdrželi, proto se sami obrátili na stavební úřad s žádostí o kopie částí spisu. Fotografie pořízené při nahlížení do spisu totiž nebyly příliš kvalitní (i vzhledem k velikosti originálních podkladů – např. projektové dokumentace). Správní spis neobsahuje podklady o tom, že by stavební úřad na tuto žádost nějak reagoval. Dále podle protokolu z nahlížení do spisu ze dne 16. 11. 2022 si žalobce a) pořídil fotokopie studie ze dne 16. 9. 2022, avšak po upozornění, že „nesmí být foceno celé“.
44. Podle § 38 odst. 4 správního řádu s právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho části.
45. Podle § 168 odst. 2 stavebního zákona vedení spisové služby a nahlížení do spisu se řídí ustanoveními správního řádu a zvláštního právního předpisu. Kopii dokumentace stavby stavební úřad poskytne, pokud žadatel předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, které se dokumentace týká.
46. Speciální úprava pořizování kopií spisu podle § 168 odst. 2 stavebního zákona je odůvodněna

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

ochranou autorských práv (jejich majetkové složky) pořizovatele projektové dokumentace. Správní soudy však dovodily, že poskytnutí kopií projektové dokumentace bez souhlasu oprávněné osoby není vždy vyloučeno. Podle rozsudku NSS ze dne 23. 7. 2019, č. j. 2 As 256/2017-48, č. 3926/2019 Sb. NSS, „[r]ozsah uplatnění § 168 odst. 2 věty druhé stavebního zákona je tedy třeba oproti jeho doslovnému znění teleologicky redukovat tak, aby na jedné straně bylo dosaženo, a to důsledně a efektivně, účelu daného ustanovení, tedy ochrany práv toho, jenž soukromoprávně disponuje dokumentací stavby, před jejím neoprávněným využitím, ale na druhé zůstala pokud možno nedotčena či jen minimálně dotčena jiná práva dalších osob.“ NSS uzavřel, že pokud účastníci řízení nedisponují souhlasem s pořízením kopie, „[s]tavební úřad posoudí, jakou část dokumentace stavby žadatel požaduje, z jakého důvodu tak činí, zda je tento důvod věrohodný a nezastírá se jím ve skutečnosti jiný, nepřípustný důvod a zda je důvod poskytnutí dostatečně důležitý v porovnání s možnou hrozbou zneužití dokumentace a dotčení práva na vlastnictví pořizovatele dokumentace či vlastníka stavby. Poté, co ověří rozhodné skutečnosti, posoudí, kterému z konkurujících si práv má být dána přednost, případně může přijmout i jiná vhodná opatření co možná nejvíce optimalizující řešení střetu práv. Představit si lze například omezení poskytnutí kopie dokumentace jen na určité její části tak, aby zkopírovaná část dokumentace mohla sloužit žadatelem deklarovanému účelu, ale nemohla být zneužita jako podklad pro novou stavbu či její část.“

47. Stavební úřad se dopustil ve vztahu k požadavku na pořízení kopií spisu pochybení, pokud nereagoval na žádost žalobců ze dne 11. 3. 2020 a neinformoval je o tom, za jakých zákonných podmínek si mohou prořídit kopie projektové dokumentace (k tomu srov. zásadu součinnosti
48. správních orgánů ve smyslu § 4 odst. 2 a 4 správního řádu). Tato dílčí vada řízení ovšem není důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí ze dne 17. 4. 2024. Žalobce a) byl již v řízeních před stavebním úřadem zastoupen právním profesionálem. Podle protokolu ze dne 12. 5. 2023 žalobce a) a jeho zástupkyně nahlédli do spisu a mimo jiné si pořídili fotokopie částí projektové dokumentace a studie ze dne 16. 9. 2022. Jestliže ani s těmito pořízenými fotokopiemi nebyl žalobce a) spokojen, mohl se obrátit na stavební úřad s žádostí o kopie spisu právě za účelem vypracování oponentní studie. Pokud tak neučinil, stavební úřad ani nemohl provést test proporcionality (srov. citace v předchozím bodě tohoto rozsudku) a poměřit zájem žalobců na poskytnutí dokumentace se zájmem na ochranu autorských práv jejího pořizovatele. Nelze tudíž stavebnímu úřadu vyčítat, že se v předcházejícím řízení řídil spíše jazykovým výkladem § 168 odst. 2 stavebního zákona.
49. Stavební úřad pochybil i v tom, že neumožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům pro prvostupňová rozhodnutí po jejich doplnění. Závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 22. 6. 2023 je však obsahově zcela totožné s předchozím závazným stanoviskem ze dne 27. 1. 2021, s nímž žalobci měli možnost se seznámit. Proti němu v předcházejícím řízení žádné konkrétní výhrady neměli.
50. Soud připomíná, že procesní práva nejsou samoučelná, ale slouží k uplatňování a ochraně práv hmotných (§ 75 odst. 3 s. ř. s.). Z žaloby se nepodává, že by výsledek řízení byl jiný, pokud by se žalobci před vydáním prvostupňových rozhodnutí seznámili s aktualizovaným závazným stanoviskem. Žalobci se mohli se spisovým materiálem postoupeným stavebním úřadem seznámit v řízeních před žalovaným. Žalobci netvrdili, že by jinak zamýšleli proti podkladu, s nímž nebyli stavebním úřadem seznámeni, uplatnit nějaké odvolací námítky, ale nemohli tak učinit (např. se nemohli s doplněným podkladem seznámit před uplynutím

odvolací lhůty). Ani v žalobách proti aktualizovanému závaznému stanovisku ze dne 22. 6. 2023 věcné námitky neuplatnili.

51. Námitky procesních vad v předcházejících řízeních nejsou důvodné.

*Chybějící souhlas žalobce a) se stavbou A podle § 184a stavebního zákona v kontextu věcného břemene
(kabelu elektrického vedení)*

52. Dále se soud zabýval námitkou související s kabelem elektrického vedení. Žalobce a) je vlastníkem pozemku parc. č. XA (panující pozemek), v jehož prospěch bylo zřízeno věcné břemeno vedení a údržby elektrické přípojky přes pozemek parc. č. XB (služebný pozemek), na němž má být realizována stavba A. Podle názoru žalobců si měl stavebník z tohoto důvodu obstarat souhlas žalobce a) se stavbou A ve smyslu § 184a stavebního zákona. Stavba A totiž znemožní výkon práv vyplývajících ze smlouvy o zřízení věcného břemene (údržba, oprava nebo výměna elektrické přípojky). Nadto může prováděním stavby dojít k poškození kabelu elektrického vedení.

53. Podle § 184a odst. 1 stavebního zákona není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.

54. Smyslem tohoto ustanovení je chránit vlastníky pozemků před realizací záměrů na *jejich pozemku* v situaci, kdy se s jeho realizací neztotožňují, popřípadě o ní nevědí (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2018, č. j. 4 As 152/2018-34, bod 12, k obdobnému § 86 odst. 3 stavebního zákona ve znění do 31. 12. 2017). Ačkoliv souhlas vlastníka se stavbou podle stavebního zákona nemá sám o sobě nějaké soukromoprávní účinky a slouží pro účely řízení podle veřejnoprávního předpisu (jedná se o souhlas procesního charakteru, kdy vlastník „pouze“ souhlasí s podáním žádosti), má souhlas vlastníka i jistou preventivní funkci – lze předpokládat, že pokud vlastník pozemku se stavbou

55. souhlasí, má vztahy se stavebníkem ošetřeny i v soukromoprávní rovině, čímž se např. minimalizuje riziko sporů z neoprávněné stavby podle § 1084 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V projednávané věci se však nejedná o případ, kdy by stavebník realizoval stavbu A na pozemku ve vlastnictví žalobců. Není namístě opouštět smysl § 184 odst. 1 stavebního zákona a odkazem na toto ustanovení řešit jiné zásahy do vlastnického práva než případy, kdy stavebník zamýšlí realizovat stavbu na pozemku, jenž nevlastní. V závislosti na konkrétní situaci lze otázky jiných zásahů do vlastnického práva řešit buď 1) podle speciálních veřejnoprávních ustanovení, nebo si o 2) nich jako o námitkách občanskoprávního charakteru učinit úsudek z hlediska soukromého práva (jak je tento postup demonstrován na následném posouzení nynější věci).

56. Jádrem námitek, které žalobci formálně podřadili pod žalobní bod označený „Absence souhlasu ve smyslu § 184a stavebního zákona“, ve skutečnosti byla obava žalobců z toho, že stavba A znesnadní až znemožní výkon práv z věcného břemene kabelového elektrického vedení (tyto obavy rozvedli v prvním a sedmém odstavci na straně 7 žaloby proti napadenému rozhodnutí ze dne 17. 4. 2024; též je opakovaně sdělili ve správním řízení).

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

57. Soud se tedy zabýval tím, jakými způsoby se žalobci mohli domoci ochrany kabelu elektrického vedení na pozemku parc. č. XA a jak se s nimi správní orgány vypořádaly.
58. Žalobci považovali kabel elektrického vedení za *elektrickou přípojku*, která by měla mít ochranné pásmo. V této věci se žalobce a) obrátil s dotazem i na Energetický regulační úřad.
59. Podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 2 energetického zákona se pro účely tohoto zákona *elektrickou přípojkou* zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo ní odbočením od vedení přenosové nebo distribuční soustavy, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení.
60. Podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 4 energetického zákona se pro účely tohoto zákona rozumí elektrizační soustavou vzájemně propojený soubor zařízení pro výrobu, přenos, transformaci a distribuci elektřiny, *včetně elektrických přípojek*, přímých vedení, a systémy měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, a to na území České republiky.
61. Podle § 45 odst. 8 energetického zákona elektrická přípojka nízkého napětí končí u venkovního vedení hlavní domovní pojistkovou skříní, u kabelového vedení hlavní domovní kabelovou skříní. Tyto skříně jsou součástí přípojky. Hlavní domovní pojistková skřín, popřípadě hlavní domovní kabelová skřín se umísťuje na objektu zákazníka nebo na hranici jeho nemovitosti.
62. Podle § 46 odst. 1 energetického zákona ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.
63. Podle § 46 odst. 1 písm. a) energetického zákona je ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách krajního kabelu vedení, která činí od krajního kabelu vedení na obě jeho strany u podzemního vedení o napětí do 110kV 1 m.
64. Podle § 46 odst. 8 písm. a) energetického zákona v ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení [...].
65. Žalovaný v napadeném rozhodnutí ze dne 17. 4. 2024 uvedl, že přípojka nízkého napětí (venkovní vedení) končí výstupními svorníky pojistkových spodků v pojistkové skříní č. P26 umístěné na betonovém sloupu – podpěrném bodě. Odtud vede v pozemku parc. č. XA k rodinnému domu na pozemku parc. č. XB už jen jako domovní rozvod elektrické energie, což je ošetřeno věcným břemenem evidovaným v katastru nemovitostí o šíři 0,6 m v ose vedení kabelu. Věcné břemeno stavba respektuje.
66. Závěru žalovaného, proč se v případě kabelu vedoucího přes pozemek parc. č. X nejedná o elektrickou přípojku ve smyslu energetického zákona, žalobci neoponovali žádnou konkrétní argumentací. Podle projektové dokumentace (koordináční situační výkres) končí kabel elektrického vedení (jehož se týká věcné břemeno) při jižní hranici pozemku parc. č. X u stávajícího pilíře oplocení s pojistkovou skříní typu SS200. Tento stav tak odpovídá popisu žalovaného v napadeném rozhodnutí a podporuje závěr, že kabel elektrického vedení končí jako elektrická přípojka ve zmíněné veřejně přístupné hlavní domovní pojistkové

skříní typu SS200 (skříně bude podle souhrnné technické zprávy přezbrojena a bude sloužit jako napojení na elektrickou energii také pro stavby).

67. Žalobci pouze konstantě označují kabel na pozemku parc. č. X za elektrickou přípojku. Žalobce a) v odvolacím řízení předložil smlouvu o zřízení věcného břemene. Podle ní věcné břemeno spočívá „v právu na p. p. č. X zřídit a udržovat přípojku elektrického vedení“ v rozsahu vyznačeném a zakresleném geometrickým plánem. Dále přiložil samotný geometrický plán, žádost podanou Středočeským energetickým závodům o povolení a stanovení podmínek pro zřízení (rozšíření) „el. přípojky nízkého napětí“ ze dne 2. 10. 1992 a odpověď Energetického regulačního úřadu ze dne 11. 9. 2023 na dotaz žalobce a), zda lze kabel elektrického vedení nízkého napětí na pozemku parc. č. X považovat za elektrickou přípojku s ochranným pásmem. Energetický regulační úřad ve své odpovědi citoval § 2 odst. 2 písm. a) bod 2 a § 45 odst. 8 energetického zákona a sdělil, že pokud dotazovaný kabel splňuje právě uvedené parametry, jedná se o elektrickou přípojku s ochranným pásmem.
68. Jak poukázal Energetický regulační úřad ve své odpovědi ze dne 11. 9. 2023, podzemní kabelové vedení je elektrickou přípojkou, pokud naplňuje její zákonné znaky. Žádný z dokumentů rekapitulovaných v předchozím bodě neurčuje, natož závazně, že sporný kabel znaky elektrické přípojky splňuje (a parametry konkrétního kabelu v kontextu energetického zákona se dokumenty ani podrobněji nezabývají). Žalobci nedoložili výsledek šetření Energetického regulačního úřadu a soud ani nemusel na výsledek šetření vyčkávat. Existence elektrické přípojky byla v předchozím řízení předběžnou otázkou, o níž si správní orgány mohly v limitech § 57 odst. 1 písm. c) správního řádu samy učinit úsudek; i správní soud poté může řešení předběžné otázky sám přezkoumat. Závěr žalovaného, že kabel na pozemku parc. č. X není elektrickou přípojkou, proto ob stojí. V takovém případě kabel nemá ochranné pásmo a umístění stavby A v případném ochranném pásmu nebylo podmíněno souhlasem vlastníka kabelového vedení podle 46 odst. 8 písm. a) energetického zákona (potenciální „veřejnoprávní“ ochrana věcného břemene kabelového vedení, jak je nastíněna v bodě 54 *in fine* tohoto rozsudku)
69. Soud se tedy dále zabýval tím, zda bylo možné námitky ohrožení kabelu elektrického vedení posoudit jako námitky občanskoprávní povahy.
70. Podle § 94n odst. 4 věty druhé stavebního zákona o námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.
71. Podle § 1267 odst. 1 občanského zákoníku služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. *Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.*²

² Pozn. soudu: s ohledem na přechodné ustanovení v § 3028 odst. 2 občanského zákoníku se právní poměry týkající se práv věcných řídí ustanoveními občanského zákoníku (princip nepravé retroaktivity). Podle terminologie občanského zákoníku je sice pojem *věcná břemena* nadřazený pojmu *služebnosti*; změna (zpřesnění) pojmů ale nebrání tomu, aby byla na věcněprávní poměr založený smlouvou o „zřízení věcného břemene“ ze dne 2. 3. 1995 aplikována ustanovení řešící Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

72. V předcházejícím řízení žalobce a) své výhrady proti poloze umístění stavby A a kolizi s věcným břemenem elektrického vedení „rámoval“ zásahem do ochranného pásma. Dále vyjádřil své požadavky na to, že „[v]zhledem k navázce resp. hloubce uložení elektrického vedení by dům měl být umístěn v dostatečné vzdálenosti, tak, aby v případě oprav nemohlo dojít k riziku poškození statiky domu. Riziko úplného obnažení základů, hloubka výkopu pod hloubkou základu.“ (str. 1 námitek ze dne 25. 1. 2022). A dále „[o]dvolatel namítá, že stavba domu v tak těsné blízkosti el. vedení je podstatné znemožnění ochrany a údržby z důvodu bezpečnosti výkopových prací, jakož i možného poškození stavby domu a proto by měla být zachována odstupová vzdálenost alespoň 1 metr od el. vedení“ (str. 2 odůvodnění odvolání ze dne 12. 7. 2023).
73. Podstata námitek žalobce a) tedy byla následující: měl obavy z toho, že umístění stavby A v blízkosti kabelu elektrického vedení by mohlo podstatně ztížit nebo znemožnit jeho údržbu a opravu. Pokud tedy správní orgány přijaly závěr, že kabel elektrického vedení není elektrická přípojka ve smyslu energetického zákona s ochranným pásmem, měly se v souladu s § 94n odst. 4 stavebního zákona zabývat podstatou námitek žalobce a) optikou § 1267 odst. 1 občanského zákoníku.
74. Žalovaný v napadeném rozhodnutí ze dne 17. 4. 2024 upozornil na to, že „věcné břemeno je stavbou respektováno“. Rozsah věcného břemene měl být ujednan jako pás o šíři 0,6 m v trase vedení kabelu (což plyne z geometrického plánu, který je součástí smlouvy o zřízení věcného břemene). Podle projektové dokumentace bude kabel elektrického vedení uložen v kabelovém žlabu, přičemž v jeho trase bude zachován pás o šíři 0,6 m, do něhož stavba A nezasáhne. To žalobci nerozporovali, ale měli za to, že by se mělo uplatnit širší (ochranné) pásmo 1 m podle energetického zákona. Ani podle soudu však věcné břemeno není dotčeno v tom smyslu, že by stavba A fyzicky zasahovala do ujednaného rozsahu věcného břemene. Jelikož se nejedná o elektrickou přípojku, nic nevyžaduje ani to, aby kolem elektrického vedení bylo stanoveno ochranné pásmo 1 m, jak žalobci požadují.
75. Pokud jde o namítané riziko poškození stavby A (ohrožení její statiky) v důsledku případných výkopových prací souvisejících s údržbou a opravou kabelu elektrického vedení, to se primárně dotýká zájmů vlastníka nebo budoucích uživatelů stavby A. Nikoli oprávněného z věcného břemene. Ten má totiž podle smluvního ujednání a právní úpravy nárok na přístup k inženýrské síti za účelem jejího provozování a údržby. Je to stavebník, který se vědomě rozhodl umístit stavbu A v blízkosti věcného břemene kabelu elektrického vedení, což může mít svá rizika. Vznik případné kolize se stavbou A – např. při výkopových pracích – proto nelze přičítat k tíži osobě oprávněné z věcného břemene, která toliko realizuje své právo. Je pak v zásadě na vlastníkově služebného pozemku, jak v budoucnu fakticky zajistí výkon práv z věcného břemene.
76. Námitky týkající se kabelu elektrického vedení proto nejsou důvodné ani v kontextu § 1267 občanského zákoníku. Nadto soud doplňuje, že věcné břemeno bylo smluvně ujednáno v rozsahu 0,6 m podle geometrickému plánu. Stanovená šíře pásma nebyla zvolena náhodně, ale musela být určena s ohledem na nezbytný prostor pro umístění kabelu i jeho následnou údržbu i opravu. Pokud by byla šíře pásma z technického hlediska nedostatečná, měl

pozemkovou služebnost inženýrské sítě. Pro přehlednost však soud bude dále používat starší (nyní obecnější) terminologii – *věcné břemeno*.

oprávněný možnost při zřizování věcného břemene požadovat jeho změnu. Současné obavy vlastníka panujícího pozemku nemohou vést k jednostrannému rozšiřování věcného břemene. Jestliže by výstavba výkon práv z věcného břemene nějak komplikovala, platí závěry v přechozím bodě tohoto rozsudku – vlastník služebného pozemku musí zajistit, aby bylo možné práva z věcného břemene řádně uplatnit.

„Všeobecný“ rozpor s obecnými požadavky na výstavbu

77. Dále žalobci v obou žalobách namítali, že stavba „*nesplňuje obecné požadavky na výstavbu ve smyslu ustanovení § 169 odst. 1 stavebního zákona a ve smyslu prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu*“. Soud připomíná, že v žalobním bodě je žalobce povinen vylicit, jakých *konkrétních* nezákonných postupů, úkonů a úvah se měl správní orgán vůči němu dopustit (v podrobnostech k náležitostem žalobního bodu srov. rozsudek rozšířeného senátu ze dne 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS). Neindividualizované tvrzení o tom, že stavby nesplňují obecné požadavky na výstavbu, proto soud nepovažuje za řádně uplatněný žalobní bod; bez konkrétní argumentace soud nemůže sám z moci úřední přezkoumávat splnění všech požadavků na výstavbu a vyhledávat, s jakými má být stavba údajně v rozporu.
78. Soud se proto zabýval rozporem staveb s těmi požadavky na výstavbu, které žalobci podrobněji rozvedli.

Nevhodná přístupová cesta ke stavbám

79. Žalobci poukázali na to, že ke stavbám nevede přístupová cesta, jak požaduje § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle kterého ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.
80. Úlohou správních soudů je poskytovat obranu veřejným subjektivním právům (§ 2 s. ř. s.), nikoli provádět všeobecnou kontrolu zákonnosti aktů správních orgánů. Smyslem požadavku, aby přístupová cesta naplňovala určité parametry, je zajištění bezpečného a rychlého přístupu složek integrovaného záchranného systému ke stavbě. Potenciálně by tak nedostatečné přístupová cesta ke stavbě do práv sousedů mohla zasáhnout (např. by se ke stavbě nemohly včas dostat hasičské vozy, čímž by byly ohroženy blízké nemovitosti). Žalobci ovšem netvrdili, že by byli případným nesplněním požadavků podle § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nějak konkrétně zkráceni na svých veřejných subjektivních právech – kupř. že jejich rodinný dům je umístěn v takové vzdálenosti od staveb, že by při nezajištění dostatečné přístupové komunikace a účinného zásahu jednotek integrovaného záchranného systému byli bezprostředně ohroženi na životě a zdraví [pro kontext soud doplňuje, že k jejich nemovitostem bližší stavba A bude umístěna více než 16,5 m od rodinného domu žalobců, tedy nikoli v jeho těsné blízkosti]. V replice žalobci doplnili, že jakékoliv bezpečnostní riziko stavebního záměru nacházejícího se v blízkosti jejich stavby, kterou užívají pro naplnění svých bytových potřeb, pro ně představuje bezpečnostní hrozbu. Mezi *jakékoli* (libovolně myslitelné) bezpečnostní riziko stavby a ohrožení sousedů ale nelze automaticky klást rovnítko. Soud nemůže za žalobce spekulativně domýšlet další argumenty či vybírat z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, č. 2162/2011 Sb. NSS, body 31 a 32). K námitkám týkajícím se nedostatečné přístupové cesty proto žalobci nejsou legitimováni (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 As 61/2010-98). Námitky nejsou důvodné.

Vady studie zastínění, oslunění a denního osvětlení

81. Studie ze dne 16. 9. 2022 je podle žalobců nepřesná. Žalobci v předcházejícím řízení požádali soudního znalce Ing. M. o vyjádření k původnímu diagramu zastínění. Soudní znalec Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

vysvětlil, proč je při hodnocení vlivu stavby na okolí nutné uvažovat též okolní existující zástavbu. K výzvě stavebního úřadu poté stavebník doplnil projektovou dokumentaci o studii ze dne 16. 9. 2022. Ani tato studie ale podle žalobců nepracovala se zastíněním od stávající zástavby na pozemku parc. č. X (jihovýchodně od stavby a rodinného domu žalobců). Neobsahovala ani informace o zastínění okolních pozemků, což budilo dojem, že zjištěné hodnoty nebyly vyhovující.

82. Stavební úřad uvedl, že nemá důvod zpochybňovat dokumentaci vypracovanou oprávněnou osobou. Také žalovaný si závěry studie ze dne 16. 9. 2022 osvojil. Podle žalovaného stavby nebudou žalobcům nadměrně stínit. Relevantní normové hodnoty, a tedy i obecné požadavky na výstavbu budou splněny. Pokud žalobci se studií nesouhlasili, mohli předložit oponentní posudek.
83. Soud nesouhlasí se žalovaným, že by obecně proti studiím (studii zastínění, oslunění a osvětlení, hlukové studii, rozptylové studii apod.) předloženým stavebníkem v řízeních podle stavebního zákona mohli ostatní účastníci řízení účinně uplatňovat námitky pouze prostřednictvím oponentních odborných studií (tedy že by jejich nesprávnost nešlo prokázat jinak). Jestliže proti předloženým studiím vnesou ostatní účastníci řízení relevantní námitky, mají správní orgány povinnost je vypořádat. Podstatné ale je, že pro zpochybnění studie nestačí prostý nesouhlas se studií (je potřeba vznést *kvalifikované* námitky).
84. Soud uznává, že správní orgány vstupní podmínky studie ze dne 16. 9. 2022 a její závěry podrobněji nerozebíraly a k námitkám poukazujícím na některé chybějící hodnoty a nezohlednění stávající zástavby ve výpočtech se konkrétně nevyjádřily. Tato skutečnost ovšem není důvodem pro zrušení napadených rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost; soud totiž mohl bez hlubších úvah zhodnotit nedůvodnost takových námitek (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 8. 2007, č. j. 6 Ads 87/2006-36, č. 1389/2007 Sb. NSS, a rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 2. 2024, č. j. 43 A 51/2022-47).
85. Osvětlením a prosluněním bytů a pobytových místností se zabývá § 11 až § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Studie ze dne 16. 9. 2022 vycházela z technických norem pro osvětlení budov ČSN 73 4301, ČSN 73 0580-1, ČSN 73 0580-2 a ČSN EN 17037 (73 0582) a uzavřela, že míra zastínění okolních objektů (rodinných domů) je vyhovující. Činitelé denní osvětlenosti roviny zasklení oken (§ 12 odst. 4 vyhlášky č. 268/2009 Sb.) u rodinného domu žalobců jsou uvedeny na obrázku č. 14 na str. 14 studie. Z průběhu (modelu) doby oslunění (obrázek č. 3 – 3D výpočtový model oslunění – severozápadní pohled na str. 11 studie) je také patrné, že studie pracovala i se stavbou rodinného domu na pozemku parc. č. XA jako překážkou v dráze slunečních paprsků. Je pravda, že studie ze dne 16. 9. 2022 nepracuje s drobnou stavbou na pozemku parc. č. XB, na kterou žalobci upozornili v předcházejících řízeních. Podle studie ovšem všechny zkoumané hodnoty vyhovovaly technickým normám a soud nemá důvod se domnívat, že by drobná stavba měla na zjištěné hodnoty nějaký významný dopad (tj. měla zásadní stínící význam); ani žalobci na žádné konkrétní důvody nepoukazovali (podrobněji níže). Námitky opomenutí stavby rodinného domu a drobné stavby proto nejsou důvodné.
86. Dále žalobci poukázali na to, že ve studii chybí hodnoty týkající se zastínění jejich pozemků.
87. Vyhláška č. 268/2009 Sb. se osluněním a zastíněním pozemků nezabývá. Technická norma, která stanoví požadavky na oslunění pozemku užívaného k rekreaci, tak není v této části

závazná, neboť z žádného ustanovení právního předpisu závazný charakter nevyplývá (srov. rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2010, č. j. 2 As 69/2010-122). Proti zastínění pozemku lze úspěšně brojit občanskoprávní námitkou opírající se o právní úpravu imisí (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 6. 9. 2016, č. j. 46 A 78/2014-104), kterými se soud bude zabývat níže. Na tomto místě proto soud k námitce chybějících údajů ve studii ze dne 16. 9. 2022 uvádí, že podle zadání měla studie posoudit zastínění rodinného domu na pozemku parc. č. XA (kde bydlí žalobci) a pozemku parc. č. XB, který je „okolo“ pozemku parc. č. XA. Zjištěné hodnoty oslunění pozemku parc. č. XB jsou uvedeny na obrázku č. 16 na str. 16 studie. Žalobci se tak mohli se zjištěnými hodnotami oslunění pozemku parc. č. XB seznámit. Pokud jde o sousední pozemek parc. č. XC, který mají žalobci také využívat k rekreaci (podle jejich slov tam má být „wellness zóna“), v jeho případě studie hodnoty oslunění neuváděla jednoduše proto, že tento pozemek nebyl předmětem zkoumání (zadání) studie, nikoli snad z toho důvodu, že by se studie snažila zjištěné hodnoty zatajit, jak žalobci naznačují. Ani tato námitka mířící proti správnosti studie ze dne 16. 9. 2022 není důvodná.

88. Soud upřesňuje, že důvodnost námitek proti studii ze dne 16. 9. 2022 hodnotil úměrně jejich podrobnosti. Žalobci sice tvrdili, že jim stavební úřad vlastní studii (která by patrně představovala kvalifikovanější oponenturu proti studii ze dne 16. 9. 2022) neumožnil předložit. Ze spisu neplyne, že by tento úmysl před stavebním úřadem žalobci prezentovali a stavební úřad jim v předložení vlastní studie nějak aktivně bránil. Správní orgány ani nemají povinnost poučovat účastníky řízení (§ 2 odst. 2 správního řádu) způsobem, že by jim poskytovaly právní rady, jak mají v řízení postupovat, aby dosáhli žádaného výsledku (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 10. 2010, č. j. 1 As 51/2010-214, č. 2235/2011 Sb. NSS). To znamená, že nemají povinnost nahrazovat advokáty nebo jiné právní profesionály a poučovat účastníky řízení o tom, jakými podklady vhodně podpořit jejich námítky (např. odbornou studií). Pokud jde o vyjádření Ing. M., s ním se stavební úřad vypořádal a na jeho základě vyzval stavebníka k doplnění projektové dokumentace.

Snížení kvality prostředí a námitky imisí (zastínění pozemků a narušení soukromí)

89. Dále žalobci namítali, že správní orgány neposoudily autonomně, jak se realizace staveb dotkne jejich pohody bydlení. Stavby jsou nevhodně umístěny doprostřed pozemků, což způsobuje větší narušení soukromí.
90. Podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování *kvality prostředí*.³
91. Posoudit kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení je úkolem stavebního úřadu, neboť mu to ukládá zákon v kombinaci s prováděcí vyhláškou. Jde totiž o jeden z obecných požadavků na výstavbu. Kvalita prostředí je dána souhrnnou kvalitou různých prvků, jako je hladina hluku, čistota ovzduší, míra oslunění, zachování soukromí apod. Tyto aspekty jsou také obvykle předmětem občanskoprávních námitek budoucích imisí. Přesto hodnocení toho, jak stavba ovlivní kvalitu prostředí, a vypořádání občanskoprávních námitek není úplně totéž (ačkoliv se takové otázky mohou do jisté míry překrývat a nelze je vždy striktně

³ Pozn. soudu: pojem *kvalita prostředí* je obsahově totožný s dříve používaným pojmem *pohoda bydlení* (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 19. 6. 2014, č. j. 45 A 59/2012-67). Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

rozlišovat). Zachování kvality prostředí musí stavební úřad posoudit v řízení vždy, z úřední povinnosti. Jde současně o pojem veřejného práva, proto by měl zohlednit zejména ochranu veřejných zájmů. Naproti tomu soukromá subjektivní práva jednotlivých dotčených osob může stavební úřad chránit jedině v případě, že vynesou v řízení své občanskoprávní námitky (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 4. 2024, č. j. 30 A 84/2023-198, body 37 a 38). S břemenem tvrzení poté souvisí i břemeno důkazní, k čemuž NSS v rozsudku ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014-36, vysvětlil, že nelze přehlížet, „že řešení ‚čistých‘ občanskoprávních námitek ve stavebním řízení se svou podstatou blíží soudnímu rozhodování v občanskoprávním sporu. Proto není namístě klást na bedra správního orgánu povinnost zjišťovat skutkový stav jen na základě pouhých tvrzení dotčeného účastníka řízení v takovém rozsahu, jaký si vyžaduje posouzení souladu stavby s veřejnoprávními požadavky. Za rozumný lze označit požadavek, aby účastník vznášející občanskoprávní námitku důkazně podložil svá tvrzení alespoň do té míry, aby na straně stavebního úřadu vyvolal důvodné pochybnosti o tom, zda stavba způsobuje (příp. bude způsobovat) obtěžování nad míru přiměřenou poměrům či nikoliv (přiměřeně lze odkázat na důkazní standard ve sporných řízeních podle § 141 odst. 4 správního řádu). Podaří-li se vlastníkově sousední nemovitosti objektivně vyvolat popsané pochybnosti na straně stavebního úřadu, přesouvá se důkazní břemeno, tedy povinnost prokázat, že k obtěžování nad míru přiměřenou poměrům nedochází (příp. nebude odcházet) na stavebníka [...].“

92. Žalobci snížení kvality prostředí spojovali se zastíněním jejich pozemků určených k rekreaci a se snížením míry soukromí, což jsou námitky občanskoprávního povahy. V žalobě sice upozornili na to, že výstavbou dvou domů (každý o třech bytových jednotkách) dojde k narušení klidného charakteru lokality. Tuto jednovětnou námitku ale nijak nerozvedli (např. tím, že by stavby měly celkově lokalitu nějak významně zatížit nebo narušit).
93. Soud se proto dále zabýval „čistými“ občanskoprávními námitkami žalobců. Při jejich posuzování soud vycházel z rozsudku NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019-37, č. 4076/2020 Sb. NSS, který formuloval postup pro jejich vypořádání tak, že „[o]bčanskoprávní námitku, na jejímž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, nejprve stavební úřad posoudí z hlediska veřejného práva (tj. na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem), a pokud neshledá rozpor s veřejným právem, který by bránil umístění stavby do území nebo jejímu povolení, učiní si následně o důvodnosti občanskoprávní námitky úsudek z hlediska soukromého práva, a to analogicky podle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.“ Podle § 1013 odst. 1 občanského zákoníku se vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. O nedovolené imise jde tehdy, je-li splněna jak podmínka v míře nepřiměřené místním poměrům (zkoumají se poměry obvyklé v daném místě), tak podmínka podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku (v jejím rámci se posuzují poměry druhové, tedy užívání obvyklé v jiných podobných místech).
94. K otázce zastínění pozemků určených k rekreaci žalobci v předcházejícím řízení tvrdili, že „[z]astínění XA jakož i přiléhající terasy na XB a wellness zóny na XB je nad míru přiměřenou“ (str. 2 námitek ze dne 25. 1. 2022) nebo že žalobce a) je „přesvědčen, že stávající situace, kdy uvedené pozemky jsou nadměrně zastíněny, by bylo znemožněno jejich smysluplné a řádné využití jejich vlastníky“ (str. 1 a 2 námitek ze dne 25. 2. 2022). Své přesvědčení o tom, že jejich pozemky budou po vybudování staveb zastíněny nad míru přiměřenou místním Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

poměrům, ale žalobci nijak nerozvedli a nedoložili (tvrzeným úmyslem žalobců předložit vlastní studii se soud zabýval v bodech 47 a 88 tohoto rozsudku). Jak soud zmínil výše, při posuzování nepřiměřenosti imisí lze podpůrně vycházet z technických norem. Ze studie ze dne 16. 9. 2022 plyne, že v případě pozemku parc. č. XB budou doporučené hodnoty oslunění splněny (pozemek bude osluněn více než 3 hodiny na 92 % plochy, a vyhovuje tak doporučení ČSN 73 4301). Studie se sice nezabývala osluněním na pozemcích parc. č. XB a XD (nacházejících se východně od pozemku parc. č. XB), soud ale nemá důvod domnívat se, že by v jejich případě měly být hodnoty oslunění vlivem staveb oproti pozemku parc. č. XC (který je situován blíže ke stavbám) významně odlišné (horší). Žalobci neuvedli, jaké hodnoty oslunění by s přihlédnutím k místním poměrům měli za dostatečné, čímž by vzbudily u správních orgánů nebo soudu pochybnosti o tom, že pouze normové hodnoty to nejsou (žalobci nepopsali, co takové místo obsahuje a jak konkrétně jej využívají), které vyžadují dlouhou dobu přímého slunečního svitu.

95. Dále žalobci namítali, že realizací staveb dojde k narušení jejich soukromí. K tomu přispívá skutečnost, že stavby jsou nevhodně umístěny doprostřed pozemků. Podle žalobců je obecným urbanistickým pravidlem, že rodinné domy se umísťují způsobem, aby měly orientovaný venkovní prostor (zahradu) tak, aby k narušení soukromí docházelo v co nejmenší míře.
96. Pokud jde o „urbanistická pravidla“ pro umístění stavby, ta vychází z požadavků na vzhled určitého území. Proto nelze obecně říci, že těmto požadavkům vždy odpovídá pouze umístění staveb tak, jak popsali žalobci. Z právních předpisů obecné omezení umísťovat stavby doprostřed pozemků neplyne. Takové umístění ani bez dalšího znamená, že soukromí sousedů bude nepřiměřeně narušeno.
97. K otázce narušování soukromí lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1629/99 (následovaný správními soudy – srov. např. rozsudky NSS ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37, či ze dne 28. 6. 2023, č. j. 7 As 354/2021-27), podle kterého *„[a]by bylo možno obtěžování pohledem považovat za imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; zpravidla by šlo o případy, kdy vlastnické právo by bylo zneužíváno k nahlížení*
98. *do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů anebo by došlo ke stavební změně, umožňující nahlížení do dosud uzavřených prostor, přičemž tuto změnu by neodůvodňovaly oprávněné zájmy toho, kdo změnu provedl. Při posuzování věci je třeba přihlížet k oprávněným zájmům všech účastníků řízení. Je též třeba vycházet ze skutečnosti, že obecně nelze ukládat těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili; to by znamenalo, že vlastníci nemovitostí by byli nuceni je ohradit takovým způsobem, že by z nich nebyl možný výhled na cizí nemovitosti, resp. by byli nuceni zřizovat okna situovaná jen tak, že by z nich nebylo vidět sousední nemovitosti. Stejně by bylo třeba ohradit veřejná prostranství, ze kterých je vidět např. do oken bytů. Proto je – v souladu s dlouhodobě respektovanými zvyklostmi – na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila. Tomu odpovídá praxe pořizování záclon, závěsů, žaluzií, neprůhledných plotů apod., těmi, kdo nechtějí být takto obtěžováni, nikoliv těmi, kdo by mohli do domů, příp. jiných nemovitostí nahlížet.“* Judikatura tedy přistupuje k posuzování nepřiměřenosti imisí pohledem poměrně přísně. Sama skutečnost, že je z jedné nemovitosti možné nahlížet do druhé, imisi nepředstavuje,

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

přestože se jedná potenciálně o nahlížení obtěžující. Aby bylo takové nahlížení možné považovat za imisi, musí se jednat o takovou mimořádnou situaci, podle níž stavební úprava neodpovídá standardním společenským poměrům a oprávněným zájmům dotčených osob (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28). Dále Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 14. 6. 2024, č. j. 62 A 34/2022-109, vysvětlil, že správní orgány „*hodnotí stavbu (či její návrh podložený projektovou dokumentací) a její možné, běžné a předvídatelné dopady do práva na soukromí sousedních vlastníků se zohledněním situace na místě a za předpokladu dodržování základních pravidel slušnosti, a naopak nepředvídá mimořádné a z běžných pravidel lidského soužití vybočující situace spočívající ve schválnostech typu nahlížení za vynaložení zvýšeného cíleného úsilí (tedy nikoli „náhodné“ pohledy), či za použití různých pomůcek (nebo nahlížení spojené dokonce kupř. s fotografováním sousedů, různými provokacemi apod.)*“.

99. Žalobci v předcházejícím řízení požadovali změnu oken v severní části staveb (směrem k rodinnému domu a pozemkům žalobců). Navrhovali neprůhledná okna a změnu polohy oken o 90° (okna by byla výš a byla by širší). Podle projektové dokumentace se v severní části staveb mají nacházet jednokřídlá okna z koupelen a dvoukřídlé okno ze schodiště. Nejedná se tady o místnosti, v nichž se obyvatelé zdržují dlouhodobě a riziko narušování soukromí je vyšší (např. v případě obývacího pokoje). Okna z koupelen ani neumožňují neomezený rozhled po okolí, jako by tomu bylo v případě, kdyby k nemovitostem žalobců byly orientovány např. terasy nebo balkony. Mimo to mají lidé v koupelnách obvykle též zájem na zabezpečení soukromí a sami případným pohledům do oken (a tedy i z oken) brání (např. roletami).
100. Žalobci tvrdili, že místní část B. je charakteristická volnou zástavbou rodinných domů. Ani pro volnou zástavbu rodinných domů ale není samo o sobě typické, že jsou nemovitosti zcela izolovány od pohledů z okolí; žalobci nijak nedoložili, že by tomu mělo být v místní části B. jinak. Žalobci také namítali, že vzhledem ke svažitosti terénu (stavby budou umístěny výše, než jsou nemovitosti žalobců, což znamená jistý „nadhled“) je technicky obtížné až nemožné se bránit proti narušování soukromí. I bez přijetí opatření zabráňujících pohledům ze strany sousedů má ale soud za to, že narušení soukromí nepředstavuje v posuzované věci nějak extrémní situaci, a tedy ani nepřiměřené imise. Narušení soukromí v případě žalobců bude dáno necílenými pohledy z oken koupelen a schodiště; nejedná se o případ, kdy by při hranici pozemků žalobců byla okna z pobytových místností, balkony nebo terasy, z nichž by sousedé mohli sledovat každý detail na okolních nemovitostech.
101. K otázce občanskoprávních námitek (zastínění a narušení soukromí) soud shrnuje, že se jimi správní orgány podrobněji nezabývaly (samy detailně nezkoumaly, zda tyto budoucí vlivy staveb nebudou nepřiměřené). Žalobci ale ve správních řízeních ani v řízení před soudem svými námitkami nevyvolali důvodné pochybnosti o tom, že by tomu tak mohlo být. Proto vypořádání námitek správními orgány ob stojí a námitky jejich nepřezkoumatelného vypořádání nejsou důvodné.

Ostatní námitky

102. Konečně žalobci uvedli, že stavby jsou sice v souladu s „požadavky funkční plochy“, avšak v souladu s urbanistickou koncepcí sídelního útvaru Mladé Boleslavi by v okrajových částech Mladé Boleslavi (Čejeticích, Michalovicích, Debři, Bezděčíně a Jemníkách) měly být rozvojové plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné využívány s přihlédnutím ke specifické uvedených částí města a zachování jejich hodnot.
103. Soudu není zcela patrné, co žalobci tímto poukazem mínili (zda např., že stavby nejsou v souladu s územním plánem – formálně tuto citaci podřadili pod části žalob nadepsané „Narušení pohody bydlení žalobce a jeho rodiny“). Pro úplnost tak soud opakuje, že orgán územního plánování vydal ke stavebním záměrům kladná závazná stanoviska. Podle nich stavby zohledňují kontext stávající okolní zástavby v územní ploše SM – smíšená zóna městského typu, *která je velmi různorodá, a nepřekračují její měřítko ani výškovou hladinu*. Žalobci se mohli s tímto posouzením orgánu územního plánování seznámit (srov. bod 49 tohoto rozsudku) a vznést proti jeho náhledu konkrétní námitky, což neučinili. V žalobě žalobci pouze obecně tvrdili, že jsou stavby naddimenzované a poukázali na to, že místní část B. má klidný charakter s volnou zástavbou rodinných domů. Podle § 2 písm. a) bodu 2 věty za středníkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Stavby tyto tuto charakteristiku naplňují. K posouzení, zda se jedná o rodinný dům, je přitom potřeba přistupovat z pohledu stavebních dispozic, nikoliv z pohledu uživatelských a rodinných vztahů (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 26. 1. 2023, č. j. 43 A 11/2020-39, a rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 5. 8. 2020, č. j. 22 A 74/2019-35).

V. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

104. Soud neshledal námitky proti napadeným rozhodnutím důvodnými, a proto žaloby podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
105. Soud neprováděl dokazování napadenými a prvostupňovými rozhodnutími, doručenkami, odvoláními, smlouvou o zřízení věcného břemene, geometrickým plánem (který je její přílohou), koordinací situačními výkresy, nákresem zobrazujícím dotčení věcného břemene, záznamem o nahlížení do spisu, výzvou k seznámení se s podklady, rozhodnutím o komunikaci a závazným stanoviskem orgánu územního plánování a výkresy rozhledovými trojúhelníky sjezdů. Jedná o listiny, které jsou součástí správního spisu, jímž se dokazování neprovádí, ale soud z něj bez dalšího vychází. Pro nadbytečnost soud neprováděl důkaz informativními výpisy z katastru nemovitostí, které měly prokázat vlastnické právo žalobců k pozemkům v okolí staveb. O této skutečnosti není v projednávané věci sporu. Soud neprováděl ani dokazování doplněním projektové dokumentace terénních úprav a výstavby opěrné zdi, včetně situačního výkresu, ze dne 26. 8. 2004 a vyjádřením žalobce ve věci přeložky ze dne 22. 2. 2005. Historicky plánované terénní úpravy, stavba opěrné zdi a plánovaná přeložka kabelu s žalobními námitkami nesouvisí. Dále soud neprováděl důkaz oznámením Energetického regulačního úřadu ze dne 4. 6. 2024 o přijetí podnětu. Pouze informace o přijetí podnětu by nemohla nic říci o tom, jestli kabel na pozemku parc. č. X je, nebo není elektrická přípojka. Soud taktéž neprováděl dokazování fotodokumentací veřejně přístupné účelové komunikace a metodickým sdělením Odboru územního plánování a odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj k uplatňování § 20 odst. 4 a 7 a § 22 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tyto listiny měly podpořit námitku žalobců, podle které nemají stavby zajištěnou Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

odpovídající příjezdovou cestu. K těmto námitkám žalobci nebyli legitimováni. Konečně soud neprováděl důkaz územním plánem Mladé Boleslavi, jelikož rozpor s územně plánovací dokumentací žalobci konkrétně nenamítali. V bodech 102 a 103 tohoto rozsudku se soud k poukazu žalobců na urbanistickou koncepci pro rozhodování území vyjádřil pouze nad rámec nutného odůvodnění a na základě podkladů ve správním spise (závazného stanoviska orgánů územního plánování).

106. O náhradě nákladů soud rozhodl podle § 60 s. ř. s. Žalobci neměli ve věci úspěch, proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, jenž by jinak právo na náhradu nákladů řízení měl, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože mu v řízení žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 3. června 2025

Lenka Bursíková v. r.
předsedkyně senátu