



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Petry Weissové a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Aleše Roztočila v právní věci žalobce: **Ing. J. V.**, proti žalovanému: **Krajský úřad Moravskoslezského kraje**, se sídlem 28. října 2771/117, Ostrava, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) Základní organizace Českého zahrádkářského svazu osada Žilina, se sídlem Budovatelů 1774/6, Nový Jičín, II) Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., se sídlem 28. října 1235/169, Ostrava, III) město Nový Jičín, se sídlem Masarykovo nám. 1/1, Nový Jičín, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 20. 12. 2022, č. j. MSK 62765/2022, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. 3. 2024, č. j. 25 A 8/2023-95,

t a k t o :

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 26. 3. 2024, č. j. 25 A 8/2023-95,
se zrušuje a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

I.

[1] Městský úřad Nový Jičín, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 3. 3. 2022, č. j. MUNJ-20036/2022/ÚPSŘ-Vyv, schválil na základě žádosti stavebníka L.P. podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 1. 2021 (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „stavební vyhláška“), stavební záměr na stavbu „*Novostavba RD Ž. u N. J. p. č. XA*“ (dále jen „stavba“) na pozemcích parc. č. XA a parc. č. 465/1, v katastrálním území Ž. u N. J. (v předmětném katastrálním území leží i ostatní níže zmíněné pozemky - poznámka soudu). Žalobce je vlastníkem sousedního pozemku parc. č. XB (dále jen „pozemek žalobce“).

[2] Žalovaný shora označeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“) ve výroku I. zamítl odvolání RNDr. D. V. jako opožděné a ve výroku II. změnil text podmínky č. 7 pro umístění stavby uvedené na str. 3 rozhodnutí stavebního úřadu. Ve zbytku odvolání žalobce zamítl a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu.

II.

[3] Žalobce se proti napadenému rozhodnutí bránil žalobou u Krajského soudu v Ostravě (dále jen „krajský soud“), který v záhlaví uvedeným rozsudkem (dále jen „napadený rozsudek“) napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

[4] Krajský soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je ve vztahu k odvolací námitce budoucí nezastavitelnosti pozemku žalobce nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Přestože žalobce v průběhu řízení před stavebním úřadem a zejména v odvolání (str. 7) opakovaně namítal, že uplatněním odstupových vzdáleností podle § 25 stavební vyhlášky se jeho pozemek stane nezastavitelným, předmětná námitka zůstala podle krajského soudu v této podobě bez odezvy. Žalovaný sice odůvodnil vzdálenosti stavby od společné hranice pozemků, nicméně se již nevypořádal s tvrzenou budoucí nezastavitelností žalobcova pozemku, tedy s tím, zda tento v budoucnu bude i přes realizaci stavby v určitém rozsahu zastavitelný. V tomto ohledu krajský soud poukázal na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2022, č. j. 30 A 1/2020-133, podle kterého je třeba rozlišovat požadavek na vzájemný rozestup staveb a znemožnění zástavby sousedního pozemku, a podle nějž § 23 odst. 2 stavební vyhlášky *„chrání dosud nezastavěné pozemky i před takovými záměry v jejich okolí, které by ve svém důsledku zástavbu pozemku určeného k zastavění do budoucna znemožnily tím, že by se natolik přiblížily ke společné hranici, až by na dosud nezastavěném pozemku jednoduše nezbylo žádné místo, kam by bylo možno v budoucnu stavbu umístit a při tom dodržet požadavky citované vyhlášky.“*

[5] Krajský soud tudíž *ex officio* dospěl k závěru, že absence řádného vypořádání této odvolací námítky brání věcnému přezkumu napadeného rozhodnutí, neboť v nyní projednávané věci nebylo postaveno na jisto, že umístěním stavby nevznikne v případném povolovacím procesu budoucích staveb na sousedních pozemcích (tedy i na pozemku žalobce) s ohledem na specifický charakter pozemků stavebníka kolize s § 23 stavební vyhlášky. Ze stejného důvodu se nezabýval posouzením dalších namítaných vad procesního charakteru.

III.

[6] Žalovaný (dále jen „stěžovatel“) nyní brojí proti napadenému rozsudku kasační stížností z důvodu podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. Navrhuje jej zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení.

[7] Stěžovatel namítá, že s odvolacími námitkami žalobce týkajícími se § 23 odst. 2 a § 25 odst. 2 stavební vyhlášky se vypořádal na str. 17, 18 a 27 napadeného rozhodnutí. K namítané zastavěnosti ve smyslu § 23 odst. 2 stavební vyhlášky konkrétně v napadeném rozhodnutí uvedl, že stavba nebyla umístěna na hranici sousedních pozemků ani v jejich bezprostřední blízkosti, když odstup stavby od pozemku žalobce činil 2 metry. Stěžovatel se podle svého mínění podrobně věnoval také odkazu žalobce na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57, přičemž z něj na rozdíl od žalobce

pokračování

dovodil, že stavba je v souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území. Stěžovatel proto považuje názor krajského soudu o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí za nesprávný.

[8] Dále zdůrazňuje, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2022, č. j. 30 A 1/2020-133, na nějž odkazoval krajský soud v napadeném rozsudku, se týkal situace, kdy stavba měla být umístěna ve vzdálenosti 2,5 metrů od hranice soudního pozemku, jehož vlastník rovněž žádal o umístění stavby rodinného domu. Na rozdíl od nyní řešené věci se tedy v dané věci nejednalo o hypotetický stavební záměr. Podle stěžovatele z citovaného rozsudku navíc nevyplývá, že by stavební úřad měl povinnost posuzovat zastavitelnost sousedního pozemku, jestliže se nejedná o stavbu umístěvanou na hranici pozemků nebo v jejich bezprostřední blízkosti. Tím, že stavba je umístěna ve vzdálenosti 2 metrů od pozemku žalobce, nebylo povinností stavebního úřadu se posouzením jeho zastavitelnosti zabývat. Stěžovatel považuje za stěžejní fakt, že žalobce na svém pozemku žádnou stavbu nerealizuje. Vzhledem k právě uvedenému považuje názor krajského soudu, podle nějž by stavební úřady měly brát ohled na všechny možné budoucí stavby, za absurdní. V této souvislosti připomíná, že podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57, je takový postup neúnosný, neboť „*stavební úřad by byl nucen brát v potaz všechny v úvahu připadající alternativy rozvoje daného území ve vlastnictví souseda, což by zřejmě vedlo k omezení stavebních záměrů stavebníka, a to na základě neurčité domněnky, že by v budoucnu stavebníkova stavba mohla ohrozit některý možný způsob využití sousedního území.*“

[9] Stěžovatel nesouhlasí ani s tím, že z napadeného rozhodnutí není zřejmé, zda i po realizaci stavby bude pozemek žalobce zastavitelný. Má za to, že na str. 18 napadeného rozhodnutí zohlednil vzdálenost stavby od pozemku žalobce včetně umístění oken. Z § 25 odst. 2 stavební vyhlášky přitom podle něj vyplývá, že okna neobytných místností nejsou pro zástavbu sousedního pozemku limitující. Kromě toho umístění oken nelimituje zastavěnost pozemku žalobce ani z hlediska požární bezpečnosti.

IV.

[10] Žalobce ve svém vyjádření ke kasační stížnosti připomíná, že v průběhu řízení před stavebním úřadem opakovaně namítal, že v okolí stavby nejsou zatím žádné jiné stavby povoleny, takže je nezbytné umožnit vlastníkům sousedních pozemků v budoucnu požadovat povolení jejich staveb za stejných podmínek jako nyní stavebníkovi. Stavební úřad ani stěžovatel však k jeho argumentaci nepřihlédli. Žalobce tudíž i nyní setrvává na svém stanovisku, že stavba je umístěována na pozemek, který stejně tak jako sousední pozemky spadá do plochy BI, čímž pro její umístění platí stejná územně plánovací dokumentace. Jinými slovy žalobce má za to, že při umístění stavby se musí zohlednit i budoucí stavby umístěované na sousedních pozemcích. V tomto směru pak poukazuje na své vyjádření k žalobě a na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2022, č. j. 30 A 1/2020-133, podle kterého „*nemožnost zástavby se zkrátka neposuzuje ve vztahu ke konkrétnímu projektu či záměru, ale výhradně jen ve vztahu k možnosti umístit kdekoli na sousedním nezastavěném pozemku stavbu určitého typu, pro který je územním plánem určen.*“

[11] Žalobce nesouhlasí ani s tím, jak stěžovatel vyložil pojem „*bezprostřední blízkost*“ ve smyslu § 23 odst. 2 stavební vyhlášky, neboť jej chybně chápe jako území mezi hranicemi

pozemku a vzdáleností 2 metrů od této hranice. Nicméně podle žalobcova mínění je třeba pojem „bezprostřední“ chápat tak, že každá stavba kolem sebe vytváří tzv. ochrannou zónu. Pokud tedy svým vlivem přesahuje vzdálenost 2 metrů od společné hranice směrem dovnitř sousedního pozemku, jedná se o umístění stavby v bezprostřední blízkosti. To je případ i nyní posuzované věci, v níž tzv. ochranná zóna stavby zasahuje do zastavitelného prostoru žalobcova sousedního pozemku. Žalobce se tedy v rámci zachování ústavního práva na rovný přístup dovolává umísťování staveb za stejných podmínek a záruky toho, že umístěním stavby na jednom pozemku nedojde k zásahu do zastavitelného prostoru sousedního pozemku. V této souvislosti nastiňuje spravedlivé řešení, podle něž by odstupová vzdálenost stavby od každé hranice dosud nezastaveného pozemku měla činit 3,5 metru, tedy celkem 7 metrů v souladu s § 25 odst. 2 stavební vyhlášky. Kromě toho zdůrazňuje, že v nyní projednávané věci je klíčové posoudit zejména odstupové vzdálenosti a umístění oken obytných místností, přičemž stěžovatel se podle něj snažil umístění oken obytných místností na straně stavby sousedící s jeho pozemkem popřít. Stavební úřad ani stěžovatel navíc nereagovali na jeho námitky, proč tyto místnosti nelze považovat za obytné místnosti. V závěru shrnuje, že setrvává na své žalobní argumentaci a kasační stížnost označuje za účelový pokus stěžovatele vyhnout se své povinnosti adekvátně reagovat na všechny námitky.

V.

[12] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[13] Kasační stížnost je důvodná.

[14] Jak již shora uvedeno, stěžovatel rozporuje názor krajského soudu o nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí, neboť má za to, že s odvolacími námitkami žalobce týkajícími se budoucí zastavitelnosti jeho pozemku ve smyslu § 23 odst. 2 stavební vyhlášky a odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 2 téže vyhlášky se v napadeném rozhodnutí vypořádal, a to především na str. 17, 18 a 27 napadeného rozhodnutí.

[15] Nejvyšší správní soud se ve své rozhodovací činnosti problematikou nepřezkoumatelných správních rozhodnutí opakovaně zabýval a zastává názor, že o nepřezkoumatelnost rozhodnutí správního orgánu pro nedostatek důvodů jde zejména tehdy, pokud z jeho odůvodnění není patrné, proč správní orgán rozhodl způsobem uvedeným ve výroku rozhodnutí (tyto důvody přitom musí vycházet z provedeného dokazování a musí být jasné a přesvědčivé) nebo jak se vypořádal s připomínkami a námitkami účastníků řízení (srov. například rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005-118, nebo ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109). Kasační soud také zdůrazňuje, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, č. j. 7 Afs 212/2006-74). Zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je přitom vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat.

pokračování

[16] Podle § 23 odst. 2 stavební vyhlášky, *stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.*

[17] Podle § 25 odst. 2 stavební vyhlášky, *je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.*

[18] Nejvyšší správní soud ze správního spisu, konkrétně z odvolání ze dne 25. 3. 2022 podaného žalobcem a RNDr. D. V. (dále jen „odvolání“), ověřil, že žalobce v něm (viz str. 7) ve vztahu k § 23 odst. 2 a § 25 odst. 2 stavební vyhlášky uvedl, že stavba má na straně sousedící s jeho pozemkem i přes nedodržení odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 2 této vyhlášky navržena okna obytných místností, a že z tohoto důvodu nepovažuje za splněnou podmínku budoucí zastavitelnosti sousedních pozemků podle § 23 odst. 2 předmětné vyhlášky. V této souvislosti odkázal na svou odvolací námitku uvedenou na str. 1 odvolání, v níž rozporoval skutečnost, že by chodba a šatna stavby směřující směrem k jeho pozemku neměly být obytnými místnostmi (jak dovodil stavební úřad) a okna v nich navržena označil za stěžejní pro správné určení odstupových vzdáleností stavby od jeho pozemku. Dále nesouhlasil s tím, že stavba odpovídá § 25 odst. 2 stavební vyhlášky, přičemž poukázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57, z něž dovodil povinnost stavebního úřadu přihlížet k budoucím záměrům realizovaným na sousedních pozemcích v případě, kdy soused alespoň zahájí řízení o umístění stavby na svém pozemku, nebo pokud takové využití pozemku vyplývá z územně plánovací dokumentace či z územně technických podmínek. Žalobce proto v odvolání namítal, že podle územního plánu města Nový Jičín spadají dotčené pozemky do plochy BI, jejímž hlavním využitím je výstavba rodinných domů. Tyto pozemky se ale podle žalobce uplatněním odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 2 stavební vyhlášky stanou nezastavitelnými. Žalobce z toho dovozoval, že stavba odporuje § 23 odst. 2 a § 25 odst. 2 stavební vyhlášky.

[19] Stěžovatel se nejprve na str. 17 až 18 napadeného rozhodnutí zabýval odvolací námitkou žalobce stran obytných místností a jejich oken v souvislosti s odstupovými vzdálenostmi od společné hranice pozemků. Podotkl, že stavba má být umístěna ve vzdálenosti 9,16 metrů od společné hranice s pozemkem parc. č. XC, ve vzdálenosti 15 až 17 metrů od společné hranice s pozemkem parc. č. 465/1, ve vzdálenosti 2,02 metrů od společné hranice s pozemkem žalobce a ve vzdálenosti 2 metry od společné hranice s pozemkem parc. č. XD. Tím, že se na pozemku žalobce a na pozemku parc. č. XD nenacházejí rodinné domy, a že o jejich umístění ani nebylo jejich vlastníky požádáno, dospěl v napadeném rozhodnutí k závěru, že pro umístění stavby platí pouze požadavek o minimální vzdálenosti 2 metrů stavby od společných hranic sousedních pozemků ve smyslu § 25 odst. 2 stavební vyhlášky. Stěžovatel současně vysvětlil, že požadavek na umístění rodinných domů ve vzdálenosti 7 metrů či 4 metrů při absenci oken obytných místností v protilehlých stěnách je v souladu s § 25 odst. 2 stavební vyhlášky vázán na existenci dvou konkrétních staveb, a proto se v tomto případě neužije. Ze stejného důvodu nepovažoval pro posouzení souladu záměru s § 25 odst.

2 stavební vyhlášky za rozhodné, zda jsou v protilehlých stěnách stavby směrem k pozemku žalobce umístěna okna obytných místností.

[20] K namítanému rozporu stavby s § 23 odst. 2 a § 25 odst. 2 stavební vyhlášky se pak stěžovatel věnoval také na str. 27 až 32 napadeného rozhodnutí. Uvedl, že stavba neodporuje § 23 odst. 2 stavební vyhlášky, neboť má být umístěna 2 metry od pozemku žalobce, tedy nikoliv na hranici pozemků nebo v jejich bezprostřední blízkosti. Naopak stavba se podle stěžovatele má nacházet v zákonné minimální dvoumetrové vzdálenosti od společné hranice s pozemkem žalobce. Na rozdíl od žalobce stěžovatel z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57 ve vztahu k nyní projednávané věci nedovodil povinnost stavebního úřadu přihlížet k budoucím záměrům realizovaným na sousedních pozemcích. Ačkoliv připustil, že podle územního plánu města Nový Jičín je za hlavní využití pozemků v ploše BI považována výstavba rodinných domů, lze tyto pozemky využít také pro občanské vybavení veřejné infrastruktury. Kromě toho poukázal na to, že v této věci je přípustná i výjimka z § 25 odst. 2 stavební vyhlášky, a to v souladu s jejím § 26. S ohledem na závěry vyplývající z uvedeného rozsudku č. j. 1 As 35/2007-57, které žalovaný v napadeném rozhodnutí podrobně ocitoval, shledal předmětnou odvolací námitku za nedůvodnou.

[21] Podle Nejvyššího správního soudu je z právě uvedeného zřejmé, že stěžovatel se v napadeném rozhodnutí vypořádal s odvolacími námitkami žalobce o budoucí zastavitelnosti jeho pozemku ve smyslu § 23 odst. 2 stavební vyhlášky ve spojení s dodržením odstupových vzdáleností ve smyslu § 25 odst. 2 této vyhlášky. Koneckonců krajský soud stěžovateli vytknul nevypořádání se s budoucí nezastavitelností žalobcova pozemku, přestože žalobce podle něj namítal, že uplatněním odstupových vzdáleností podle § 25 stavební vyhlášky se jeho pozemek stane nezastavitelným. Nejvyšší správní soud má tudíž na rozdíl od krajského soudu za to, že žalobce tvrzení týkající se budoucí zastavitelnosti jeho pozemku odvozoval právě z nedodržení odstupových vzdáleností stavby od jeho pozemku a s tím souvisejícím umístěním oken obytných místností v protilehlých stěnách, jelikož ve svém odvolání uvedl, že uplatněním odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 2 stavební vyhlášky se jeho pozemek stane nezastavitelným. Stěžovateli proto nelze nyní vyčítat, že se podrobněji a nezávisle na hodnocení odstupových vzdáleností nevěnoval požadavku zastavitelnosti pozemku žalobce ve smyslu § 23 odst. 2 stavební vyhlášky, když tímto směrem žalobce své odvolací námitky neformuloval.

[22] Pokud tedy stěžovatel v napadeném rozhodnutí vysvětlil, že v nyní souzené věci se vzhledem k absenci rodinných domů na sousedních pozemcích při rozhodování o schválení daného stavebního záměru neuplatní požadavek na vzájemnou vzdálenost rodinných domů v délce 7 či 4 metrů, a že proto není relevantní ani umístění oken obytných místností, poskytl tak dostatečnou odpověď na odvolací námitky žalobce o rozporu stavby s § 23 odst. 2 stavební vyhlášky v důsledku nedodržení odstupových vzdáleností.

[23] Ačkoliv lze s krajským soudem souhlasit v tom, že budoucí zastavitelnost ve smyslu § 23 odst. 2 stavební vyhlášky a odstupové vzdálenosti podle § 25 odst. 2 této vyhlášky představují samostatná kritéria, žalobce své odvolací námitky formuloval tak, že obavy o budoucí zastavitelnost svého pozemku spatřoval v nemožnosti dodržet požadavek na

pokračování

vzájemnou vzdálenost 7 či 4 metrů mezi rodinnými domy na sousedních pozemcích a s tím souvisejícím umístěním oken obytných místností situovaných směrem k jeho pozemku (resp. mezi budoucími sousedními stavbami). Jakkoliv v tomto směru krajský soud vycházel z rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2022, č. j. 30 A 1/2020-133, ten se týkal zcela odlišné situace a jeho závěry nejsou pro posouzení nynější věci použitelné. Týkal se situace, kdy dva sousedé požádali ve stejné době o umístění stavby na svém pozemku, přičemž jejich záměry byly vzájemně neslučitelné pro nedodržení odstupu navržených staveb od sebe. V nyní souzené věci jde však o schválení stavebního záměru na stavbu, v jejímž okolí se žádné jiné rodinné domy zatím nenacházejí, o čemž není v řízení sporu, a současně o jejich umístění ani nebylo vlastníky sousedních pozemků dosud požádáno.

[24] Obdobnou situaci té nyní řešené se zabýval Nejvyšší správní soud právě v opakovaně zmiňovaném rozsudku č. j. 1 As 35/2007-57, ze kterého stěžovatel v napadeném rozhodnutí vycházel. Nejvyšší správní soud pro úplnost uvádí, že ačkoliv se zmíněný rozsudek vztahuje k předchozí právní úpravě, konkrétně k § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška č. 137/1998 Sb.“), její dikce (*Vytvářejí-li rodinné domy mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m. Vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísňených územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých částí stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se nemusí uplatnit požadavek na odstup od společných hranic pozemků.*) je z hlediska odstupových vzdáleností staveb na sousedních pozemcích obdobná znění § 25 odst. 2 stavební vyhlášky. Závěry v citovaném rozsudku obsažené, na něž poukázal v napadeném rozhodnutí stěžovatel, lze tudíž při posouzení odstupových vzdáleností při umísťování staveb použít i na nyní projednávanou věc.

[25] Jen pro úplnost Nejvyšší správní soud doplňuje, že se ohledem na skutečnost, že § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb. umožňoval při zkrácení sedmimetrového odstupu mezi rodinnými domy na 4 metry a absenci oken obytných místností nedodržet i pravidlo o vzdálenosti rodinných domů 2 metrů od hranic pozemku (viz citace výše), což je rozdíl oproti shora citovanému § 25 odst. 2 stavební vyhlášky, nelze nadále vycházet z dílčího závěru prvního senátu o tom, že „*rovněž vzdálenost rodinného domu stavebníka od společných hranic s žalobkyní v délce 2 m se v tomto případě neuplatňuje (rodinný dům stavebníka by mohl stát přímo na hranici); předepsání takové vzdálenosti nebylo proto ze strany stavebního úřadu povinné, nicméně vhodné vzhledem k § 8 odst. 1 vyhlášky.*“ Jelikož se ale v souzené věci na sousedním pozemku (ve vlastnictví žalobce) dosud žádná stavba rodinného domu nenachází a nebylo dosud ani požádáno o její umístění, je z hlediska posouzení věci tato skutečnost bez právního významu.

[26] S ohledem na vše výše uvedené tudíž Nejvyšší správní soud neshledává důvody, pro které by se měl od svého rozsudku č. j. 1 As 35/2007-57 (s výjimkou uvedenou v odst. [25]), odchýlit. První senát v něm dospěl k závěru, že „*jakkoliv je stavební úřad povinen podle § 4 odst. 1 vyhlášky při umísťování staveb respektovat předpokládaný rozvoj území a podle § 37 odst. 2 stavebního zákona posoudit žádost stavebníka podle územně plánovací dokumentace, není povinen zohledňovat nepodložené úmysly sousedů stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví. [...] K tomu lze poznamenat, že aby byl jednoznačný úmysl souseda postavit na vedlejším pozemku rodinný dům čitelný z územně plánovací dokumentace (bez toho, že by soused*

sám požádal o územní rozhodnutí v tomto smyslu), musela by se tato dokumentace svým rozsahem a konkretizací přibližovat územnímu rozhodnutí, tj. musela by jako jediné možné budoucí využití daného pozemku stanovit stavbu rodinného domu. [...] V projednávaném případě nicméně (jak je uvedeno výše) nelze vycházet ze skutečnosti, že na pozemku žalobkyně by mohl být v budoucnu postaven rodinný dům. Z tohoto hlediska lze danou situaci posoudit tak, že pozemek žalobkyně je prázdný, a tudíž není nutné zabývat se minimální vzdáleností mezi rodinnými domy v délce 7 m.“ Tyto závěry se beze zbytku uplatní i v souzeném případě.

[27] Nejvyšší správní soud proto dospěl k závěru, že z napadeného rozhodnutí je jasné patrné, jak stěžovatel uvažil o námitce budoucí zastavěnosti žalobcova pozemku. Jelikož se na žalobcově pozemku žádná stavba nenachází a o její umístění žalobce dosud ani nepožádal, je zcela nadbytečné se zabývat minimálními vzdálenostmi sousedních rodinných domů ve smyslu § 25 odst. 2 stavební vyhlášky, jak v souladu s výše citovanou judikaturou dovodil i stěžovatel. Ten současně v napadeném rozhodnutí neopomněl zvážit, zda z územního plánu města Nový Jičín nevyplyvá skutečnost, že dané pozemky umístěné v ploše BI je možno zastavět výlučně rodinnými domy se závěrem, že tomu tak není. Z ničeho tudíž nelze dovodit ani žalobcem prezentovaný úmysl v budoucnu na svém pozemku postavit rodinný dům, který dosud vůbec nepočal realizovat. I proto nebylo třeba se v daném případě více odstupovým vzdálenostem rodinných domů na sousedních pozemcích věnovat.

[28] Zbývá dodat, že žalobce podobnou námitku uplatnil již v průběhu řízení před stavebním úřadem, kde konkrétně namítal, že úzké rozparcelování pozemků (z katastrální mapy Nejvyšší správní soud ověřil, že pozemek žalobce je široký přibližně 7 metrů a pozemek stavebníka 9 metrů) by pro něj s ohledem na požadavek dodržet odstupové vzdálenosti podle § 25 odst. 2 stavební vyhlášky znamenalo nezastavitelnost jeho pozemku. S touto námitkou se stavební úřad na str. 41 svého rozhodnutí vypořádal tak, že pouze poukázal na odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků. Stěžovatel v napadeném rozhodnutí na obdobou odvolací námitku reagoval dále i poukazem na to, že by v nyní projednávané věci přicházela v úvahu výjimka z § 25 odst. 2 stavební vyhlášky. To Nejvyšší správní soud s ohledem na výše zmíněné skutkové okolnosti daného případu (chybějící stavba na žalobcově pozemku, úzké rozparcelování pozemků) považuje za vypořádání dostačující. Ve správním řízení se totiž uplatňuje zásada jednoty řízení, podle níž se rozhodnutí správních orgánů obou stupňů navzájem doplňují (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2014, č. j. 6 As 161/2013-25).

[29] Nejvyšší správní soud tudíž uzavírá, že stěžovatel se řádně vypořádal s odvolací námitkou budoucí zastavěnosti žalobcova pozemku v důsledku nedodržení odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 2 stavební vyhlášky, z tohoto hlediska tudíž nezatížil napadené rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů. Krajský soud pochybil, pokud pro uvedené považoval napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné a věcně se jím nezabýval. Kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s. byl tedy naplněn.

VI.

[30] Nejvyšší správní soud proto napadený rozsudek zrušil a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení podle § 110 odst. 1 části věty první před středníkem s. ř. s. V něm je krajský soud vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 110 odst. 4 s. ř. s.). Krajský soud tedy žalobu znovu posoudí v rozsahu uplatněných žalobních bodů a zohlední přitom,

pokračování

že stěžovatel se dostatečně vypořádal s odvolací námitkou budoucí zastavěnosti žalobcova pozemku ve smyslu § 23 odst. 2 stavební vyhlášky v důsledku nedodržení odstupových vzdáleností podle § 25 odst. 2 této vyhlášky, a že napadené rozhodnutí je v tomto směru přezkoumatelné.

[31] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti rozhodne krajský soud v novém rozhodnutí (§ 110 odst. 3 s. ř. s.).

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

V Brně dne 30. září 2025

Mgr. Petra Weissová
předsedkyně senátu