



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců

Mgr. Filipa Skřivana a JUDr. Ing. Venduly Sochorové v právní věci

žalobce: **Ing. J. K.**
bytem X

proti
žalovanému: **Krajský úřad Kraje Vysočina**
sídlem Žižkova 1882/57, Jihlava

za účasti: **1. P. K.**
2. Z. K.
oba bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 3. 2025, č. j. KUJI 30882/2025, sp. zn. OUP 314/2024 Cí-2,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

20/2025

- II. Žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému se nepřiznává náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Městský úřad Bystřice nad Pernštejnem (dále jen „stavební úřad“) rozhodnutím ze dne 25. 3. 2024, č. j. BYS 3724/2024, k žádosti osob zúčastněných na řízení 1 a 2 (dále jen „stavebníci“) podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve společném řízení schválil záměr „*Novostavba zahradního domku (výměny) k RD č.p. X*“ na pozemcích parc. č. X, XA a XB v kat. území X (dále jen „stavba“). Žalovaný zamítl odvolání žalobce a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

II. Žaloba

2. Žalobce namítá, že napadené rozhodnutí nezohlednilo zásadní negativní dopady stavby z hlediska ztráty soukromí a komfortu bydlení žalobce. Žalovaný odkázal na vzdálenost stavby od pozemku žalobce a soulad stavby s požadavky na výstavbu a vůbec se nezabýval subjektivními aspekty.
3. Žalobce nesouhlasí s tím, že námitka snížení hodnoty jeho nemovitosti je irelevantní, a poukazuje na konkrétní objektivní faktory, které ke snížení mohou vést, např. zvýšenou mobilitu a hluk z důvodu zamýšleného účelu stavby – krátkodobé pobyty návštěv a volnočasové aktivity stavebníků. Doprava či hluk jsou nepochybně hodnoty, které jsou právními předpisy regulovány.
4. V obci Bohuňov se dle žalobce v průběhu let ustálil způsob směřování a umístování staveb, který respektuje určitý řád a zajišťuje vzájemnou ohleduplnost mezi stavbami z různých hledisek (např. soukromí, osvětlení). Ačkoli to není výslovně zakotveno v územním plánu, tvoří významnou součást krajinného rázu a charakteru obytného území. Žalovaný se však této otázce vyhnul s odůvodněním, že v územním plánu chybí výslovná pravidla pro orientaci staveb, a proto nemá důvod omezovat stavebníky, kteří žádali umístit stavbu jiným směrem než ostatní (s orientací hřebene střechy na jihozápad-severovýchod). Žalobce má navíc legitimní očekávání, že pokud bylo při jeho výstavbě vyžadováno respektování určitého urbanistického řádu, bude stejný přístup uplatněn i u nových staveb.
5. Žalovaný se dle žalobce taktéž nedostatečně vypořádal s obavami žalobce z komerčního užívání stavby. Žalovaný by měl usilovat o minimalizaci potenciálních negativních dopadů stavby na okolní pozemky ještě před její realizací. Žalobce zdůrazňuje, že se nejedná o pouhou spekulaci, nýbrž o reálný skutkový stav. Žalobce si je vědom zásady koncentrace řízení dle § 82 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“). Nicméně námitky týkající se orientace stavby a komerčního užívání by měly být zohledněny, a to z důvodu svého významu a ochrany veřejného zájmu.
6. V doplnění žaloby žalobce dokládá fotomapu s vyznačením klidových zón, z níž je patrné, že stavba je umístěna v bezprostřední blízkosti klidové zóny žalobce. Taktéž je zde patrné, že většina nemovitostí v dané lokalitě má určitou orientaci. V případě novějších staveb směrem na Janovičky stavební úřad požaduje obvyklou orientaci klidových zón, která byla Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

20/2025

požadována již před 20 lety. Žalobce již v odvolání důvodně poukázal na to, že objekt na parcele č. XB je fakticky využíván pro krátkodobé ubytování osob, tedy ke komerčním účelům. Obava žalobce je tedy opodstatněná. Žalobce proto navrhuje napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit žalovanému k dalšímu řízení.

III. Vyjádření žalovaného a stavebníků

7. Žalovaný ve svém vyjádření odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a navrhl žalobu zamítnout. Stavebníci se k žalobě nevyjádřili.

IV. Posouzení věci krajským soudem

8. Žaloba byla podána včas [§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“)], osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.). Žaloba je přípustná (zejména § 65, § 68 a § 70 s. ř. s.). Za splnění podmínek § 51 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání.
9. Žaloba **není** důvodná.
10. Společným povolením stavební úřad schválil novostavbu samostatně stojícího přízemního zahradního domku s půdním prostorem bez využití. Z hlediska účelu je stavba společným povolením určena pro volnočasové aktivity stavebníků a pro občasné bydlení návštěv nebo jejich rodiny.
11. Žalobce v první řadě namítá, že správní orgány nedostatečně zohlednily zásadní negativní dopady stavby z hlediska ztráty soukromí a komfortu bydlení žalobce a nezabývaly se individuálním aspektem věci.
12. K tomu zdejší soud ve shodě se žalovaným uvádí, že v intravilánu obce nová stavba zpravidla vždy v určité míře zasahuje do soukromí vlastníků sousedních nemovitostí. Absolutního soukromí v takových podmínkách nelze dosáhnout (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131). Vlastník sousední nemovitosti si nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Pokud se nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům, je přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145).
13. Stavební úřad v prvostupňovém rozhodnutí uvádí, že stavba je navržena ve vzdálenosti 37,11 m od společné hranice s pozemkem žalobce parc. č. XC a cca dalších 12 m od rodinného domu žalobce. Z toho lze dle stavebního úřadu dovodit, že vzdálenost stavby od pozemku žalobce a od jeho rodinného domu zajišťuje dostatečné soukromí pro oba vlastníky. S touto úvahou se zdejší soud ztotožňuje a doplňuje, že z ničeho neplyne, že by se stavbou bylo zvýšení dopravní zátěže nad přiměřenou míru. Žalobce sice namítá, že správní orgány nezohlednily individuální okolnosti nynější věci, nekonkretizuje však, v čem tyto individuální okolnosti spočívají.
14. V zásadě tak nečiní ani v řízení před zdejším soudem. V doplnění žaloby žalobce předložil fotomapsu, do které na některých pozemcích ručně vepsal „KZ“ s tím, že se jedná o klidové zóny a z mapy je zřejmé jejich vymezení. Právní předpisy však pojem „klidová zóna“ neznají a ani žalobce jej nijak nedefinuje. Zdejší soud proto tomuto grafickému vymezení stěží může připsat jakýkoliv význam z hlediska hodnocení zákonnosti napadeného rozhodnutí.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

20/2025

15. K námitce snížení ceny žalobcovy nemovitosti žalovaný uvedl, že tato námitka je bezpředmětná a v procesu územního a stavebního řízení irelevantní. Ve společném řízení je totiž zkoumán pouze soulad stavby s právními předpisy (výsledkem je posouzení přípustnosti stavby v území z hlediska veřejnoprávních požadavků). Jde např. o otázky zastínění, hluchnosti, přípustnosti stavby v dané lokalitě (tj. soulad s územním plánem), odstupové vzdálenosti apod.
16. Toto vypořádání dle zdejšího soudu odpovídá zákonné úpravě a judikatuře Nejvyššího správního soudu, podle které zvýšení či snížení ceny nemovitostí nemá samo o sobě vliv na zákonnost rozhodnutí ve společném řízení. Obecně platí, že „*má-li vlastník nemovitosti za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitostí, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje pro sebe za přijatelnou. V rámci územního řízení – a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby – je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy.*“ Zvýšený ruch, který by mohl mít vliv na cenu nemovitosti, však mezi kritéria, která stavební úřad před vydáním územního rozhodnutí z tohoto hlediska zkoumá, evidentně nepatří (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2018, č. j. 7 As 172/2017-29, nebo ze dne 9. 8. 2023, č. j. 2 As 93/2022-56). Žalobce má jistě pravdu v tom, že hluk je právními předpisy regulován; překročení veřejnoprávních hlukových limitů v důsledku povolení stavby však z ničeho nevyplývá.
17. Při ústním jednání, které proběhlo před stavebním úřadem, žalobce uplatnil pouze obecné námitky obavy ze ztráty soukromí, snížení komfortu bydlení a snížení hodnoty nemovitosti. Jiné námitky ve vztahu k povolované stavbě v řízení před stavebním úřadem žalobce neuplatnil. Sam si je přitom vědom § 82 odst. 4 správního řádu, podle něhož *k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídnou jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.* K tomu zdejší soud ve shodě se žalovaným dodává, že podle § 94m stavebního zákona platí, že stavební úřad upozorní účastníky řízení, že závazná stanoviska a námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto.
18. K tomu lze uvést, že Nejvyšší správní soud se již v minulosti zabýval otázkou, zda pravidlo, že žalobce je v žalobě oprávněn uvést i ty námitky, jež neuplatnil ve správním řízení, lze vztáhnout i na případy, kdy procesní předpisy upravují zásadu koncentrace (včetně koncentrace dle stavebního zákona). Již v usnesení ze dne 26. 8. 2008, č. j. 7 Afs 54/2007-62, rozšířený senát Nejvyššího správního soudu dospěl k závěru, že je potřeba odlišovat „*žalobní námitky procesněprávního charakteru, jejichž uplatnění je limitováno ustanoveními o koncentraci správního řízení, od námitek hmotněprávních, které nijak omezovat nelze. Jinak řečeno žalobce zajisté nemůže účinně zpochybňovat zákonnost postupu žalovaného správního orgánu a vytýkat mu jako procesní vadu, že se nevypořádal se skutečnostmi či právními námitkami, které ve správním řízení neuvedl nebo které uplatnil opožděně, může však bez omezení namítat nesprávné právní posouzení věci, k němuž žalovaný svým postupem dospěl.*“ (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2021, č. j. 2 As 62/2019-86).

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

20/2025

Právě touto optikou hodnotil zdejší soud ty žalobní námitky, které žalobce nejpozději při ústním jednání neuplatnil, ač byl stavebním úřadem o koncentraci řízení řádně poučen.

19. Co se týče umístění a orientace stavby, jsou žalobní námitky veskrze obecné. Žalobce poukazuje na ustálený způsob směřování a umisťování staveb, který tvoří významnou součást krajinného rázu a charakteru obytného území, a který měl být v minulosti stavebním úřadem vyžadován. Dále v doplnění žaloby žalobce uvádí, že stavební úřad v jiných případech vyžaduje obvyklou orientaci klidových zón na Janovičky.
20. Žalobce však nijak neupřesňuje, jaký je onen ustálený způsob směřování a umisťování staveb, neuvádí, čím jej povolovaná stavba narušuje, a neodkazuje ani na žádná rozhodnutí stavebního úřadu, dle kterých měla být v minulosti konkrétní orientace staveb vyžadována. Totéž platí pro orientaci hřebene střechy. K orientaci klidových zón lze uvést to, co již bylo řečeno výše – žalobce ani neuvádí, co rozumí pojmem „klidová zóna“.
21. Stavební úřad se charakterem a umístěním stavby zabýval a konstatoval, že dané území je charakterizováno samostatně stojícími tradičními rodinnými domy a s nimi souvisejícími doprovodnými stavbami. Stavební čára v daném území není definována. Obec nemá pro dané území vydán regulační plán, který by je detailněji reguloval (sklony střech, barevné řešení, stavební čára atd...). Stavba svým půdorysným tvarem, typem zastřešení, sklonem střechy, výškou a orientací ke komunikaci odpovídá okolním stavbám. Umístění stávajících rodinných domů a jejich orientace ke světovým stranám je v daném území nesourodé. Rodinné domy nejsou umístěny v jedné uliční čáře. V obci nejsou stanoveny žádné regulativy, které by určovaly umístění a orientaci staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o typickou venkovskou zástavbu, stavební úřad ani nedoporučuje při umisťování rodinných domů a jejich doprovodných staveb striktně dodržovat uliční čáru nebo orientaci střech, jak to bývá například ve městech. Venkovská zástavba nemá striktně definovaná pravidla pro umístění a orientaci staveb. Navržené umístění zahradního domku je v souladu s okolní zástavbou a přírodním prostředím. Žalovaný v napadeném rozhodnutí akcentoval zejména to, že územně plánovací dokumentace nestanoví podrobné podmínky prostorového uspořádání a orientace staveb a stavební úřad tudíž neměl důvod stavebníky omezovat, neboť stavbou nebyla nadměrně narušena architektonická harmonie stávající zástavby. Za tohoto stavu žalobce nemůže být u zdejšího soudu s námitkami týkajícími se orientace a umístění stavby úspěšný.
22. K obavám žalobce z komerčního využívání stavby pro krátkodobé ubytování osob žalovaný uvedl, že stavební úřad vychází z právního i skutkového stavu ke dni podání žádosti o společné povolení. Stavební úřad dle žalovaného rozhoduje o podané žádosti a nemůže předvídat, k jakému účelu by stavba mohla v budoucnu sloužit. Dopustil by se tím nepřipustné a z povahy věci nepřezkoumatelné spekulace.
23. Zdejší soud se i s tímto závěrem ztotožňuje. Žalobcovy domněnky o záměru stavebníků nic nemění na tom, že předmětem řízení je záměr tak, jak byl vymezen v žádosti a projektové dokumentaci. Stavba svým účelovým určením dle společného povolení slouží pro volnočasové aktivity stavebníků a pro občasné bydlení návštěv nebo jejich rodiny. Pokud by byla stavba v budoucnu po jejím dokončení užívána k jinému účelu, je na stavebním úřadu, aby skutečné užívání stavby ověřil a případně přijal opatření k nápravě dle příslušných ustanovení stavebního zákona. V případě liknavosti stavebního úřadu právní řád

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

20/2025

nabízí prostředky pro sjednání nápravy (srov. např. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019-39).

24. Tvrzení, že na sousedním pozemku stavebníků parc. č. XB se nachází dodatečně povolená a zkolaudovaná stavba, kterou již stavebníci fakticky pro krátkodobé ubytování osob komerčně využívají, žalobce ničím nedokládá. Povolení stavby na pozemku parc. č. XB a účel jejího užívání však zejména překračují předmět tohoto řízení.

V. Závěr a náklady řízení

25. Ze shora uvedených důvodů krajský soud žalobu zamítl dle § 78 odst. 7 s. ř. s. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 60 s. ř. s. Neúspěšný žalobce nemá právo na náhradu nákladů řízení, žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Osobám zúčastněným na řízení soud v tomto řízení neuložil žádnou povinnost ani neshledal jiné důvody hodné zvláštního zřetele pro přiznání náhrady nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) 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.

Brno 15. září 2025

David Raus v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.