



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Lenky Oulíkové, soudce Richarda Galise a soudkyně Martiny Kotouček Mikoláškové ve věci

žalobců:

a) M. L.  
bytem X

b) D. L.  
bytem X

oba zastoupení advokátem JUDr. Tomášem Opletalem  
sídlem Dlouhá 714/36, Praha 1

proti

žalovanému:

**Krajský úřad Středočeského kraje**  
sídlem Zborovská 81/11, Praha 5

za účasti:

1. MUDr. P. L.

2. MUDr. M. L.  
oba bytem X

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 11. 2024, č. j. 152610/2024/KUSK,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

## Odůvodnění:

### Vymezení věci

- 1 Žalobci vlastní pozemky p. č. X1 a X2 a p. č. st. X3, jehož součástí je rodinný dům č. p. X4, vše v katastrálním území K. S. (shodně jako další níže uváděné pozemky). Městský úřad Kostelec nad Černými lesy (dále jen „stavební úřad“) ve společném řízení dle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), rozhodnutím ze dne 29. 6. 2022, č. j. 05218/2022/KNCL/SU (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), na žádost osob zúčastněných na řízení (dále jen „stavebníci“) na sousedních pozemcích p. č. st. Y1 a p. č. Y2 a Y3 povolil stavbu nazvanou jako „*přístavba a stavební úpravy rodinného domu se změnou na bytový dům*“. Stavba spočívala v přístavbě a stavebních úpravách rodinného domu č. p. XYX spojených se změnou v užívání na bytový dům s pěti byty, včetně zpevněných ploch a parkovacích stání, garáže, bazénu, dvou venkovních jednotek tepelného čerpadla vzduch/voda, retenční nádrže a vsakovacího zařízení na dešťové vody a jímky na vyvážení.
- 2 Proti prvostupňovému rozhodnutí se žalobci bránili odvoláním. Žalovaný rozhodnutím ze dne 20. 3. 2023, č. j. 038325/2023/KUSK, prvostupňové rozhodnutí částečně změnil (v rozsahu některých z uložených podmínek pro provedení stavby) a ve zbytku je potvrdil. Proti tomuto rozhodnutí se žalobci bránili žalobou, o níž soud rozhodl rozsudkem ze dne 16. 5. 2024, č. j. 51 A 41/2023 – 84, tak, že rozhodnutí žalovaného zrušil pro jeho částečnou nepřezkoumatelnost a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
- 3 V dalším řízení žalovaný vydal v záhlaví uvedené rozhodnutí (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž prvostupňové rozhodnutí opět částečně změnil v rozsahu některých z uložených podmínek pro provedení stavby (týkaly se zejm. měření hluku z tepelných čerpadel před zahájením užívání stavby a proplachu a desinfekce vodovodního řadu) a ve zbytku je potvrdil.

### Žaloba

- 4 Žalobou podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), se žalobci domáhají zrušení napadeného rozhodnutí.
- 5 Žalobci namítají, že realizací stavby dojde k podstatnému omezení obvyklého užívání jejich pozemků a staveb, které by bylo zcela nepřiměřené místním poměrům. Žalobci budou muset snášet nepřiměřené obtěžování stínem, hlukem, prachem a dalšími imisemi. Domnívají se, že nebyla řádně zohledněna jejich námitka, že stavebníci disponují dostatečně velkými pozemky k tomu, aby mohli stavbu realizovat v jiné části těchto pozemků takovým způsobem, aby nebyla práva žalobců jako vlastníků sousedních pozemků dotčena tak intenzivně. Pokud by byla stavba jinak rozmístěna (především bazén a garáž), byly by významně limitovány imise. Jestliže existuje více variant realizace určitého záměru a jedna z variant je výrazně šetrnější k právům třetích osob, je třeba zvolit tuto šetrnější variantu. Toto kritérium přiměřenosti však napadené rozhodnutí nezohlednilo. Žádost měla být zamítnuta s ohledem na nepřiměřenou míru imisí pohledem, které by v důsledku realizace stavby vznikly. Pokud by rozmístění jednotlivých částí záměru bylo jiné (zejména bazénu), tj. dále od společné hranice pozemků, byla by míra imisí pohledem zásadně nižší. V kontextu potřeby přiměřeného řešení tak mělo být zvoleno alternativní řešení, které bude respektovat jejich právo na soukromí. Tvrzení správních orgánů, že nemohou na žádost o vydání povolení určitého záměru reagovat povolením záměru v jiné podobě, je dle žalobců

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

zavádějící. Stavebnímu úřadu nic nebrání v tom, aby v případě, kdy je určitý záměr v rozporu s posuzovanými kritérii, v rámci odůvodnění uvedl, jak by jej měl žadatel upravit.

- 6 Dále je stavba podle žalobců v rozporu s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, neboť narušuje kvalitu prostředí v lokalitě. Opakují, že je to dáno především rozmístěním jednotlivých dílčích staveb, konkrétně nedostatečnými odstupy od pozemku žalobců. Výstavba naddimenzované garáže a bazénu v těsné blízkosti hranice s pozemky žalobců nepřispívá ke zdravému a vhodnému bydlení a vytváření atmosféry klidného bydlení s dostatečným osluněním a nízkou hladinou hluku. Stavba je umístěna v klidné vesnici na pozemcích, které jsou územním plánem vymezeny jako venkovská zástavba. Výstavbou garáže dojde k zastínění podstatné části pozemku žalobců, na které žalobci vybudovali skleník. Skleník by museli přemístit na prosluněné místo, čímž by jim vznikly značné náklady.
- 7 Stavební úřad nesprávně aplikoval zmíněný § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť toliko konstatoval, že požadavky vyhlášky jsou splněny, a uvedl, že v území nejsou územním plánem stanoveny zvláštní architektonické či urbanistické požadavky. Územní plán však stanoví pro dané území mj. architektonické požadavky týkající se střech atd. Nepřílehlavý je i závěr žalovaného, že ohledně zastínění pozemků neexistují v právních předpisech žádná kritéria, z nichž by bylo možné dovodit dovolenou míru zastínění. Tímto kritériem je podle žalobců právě požadavek na zachování kvality prostředí a přiměřenosti. Žalovaný se i nedostatečně vypořádal s námitkou snížení hodnoty okolních nemovitostí. Správní orgány mají předcházet sporům a zohledňovat i soukromoprávní kritéria. Nezabývaly se dostatečně všemi rozhodnými kritérii kvality prostředí a spokojily se s konstatováním, že jsou naplněny předpoklady § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., což činí napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným.
- 8 Žalobci rovněž namítají, že stavba bude pravděpodobně generovat nadměrný hluk způsobený provozem tepelných čerpadel. Závazné stanovisko Ministerstva zdravotnictví ze dne 30. 1. 2023, č. j. MZDR 34107/2022-4/OVZ, se dostatečně nevypořádalo s jejich námitkami. Pokud ministerstvo uvedlo, že jejich námitky jsou spekulativní, a odkázalo je na řešení *ex post*, je to v rozporu s judikaturou, dle které mají správní orgány předcházet případným budoucím sporům. Při následném měření existuje možnost po dobu měření snížit výkon čerpadel, čímž dojde ke krátkodobému účelovému snížení hladiny hluku.
- 9 Žalobci dále namítají, že stavba byla umístěna v rozporu s územním plánem. Napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, neboť k námitkám žalobců toliko uvádí, že záměr je přiměřený, odpovídá poměrům v území, nelze jej považovat za excesivní a není v rozporu se společenskými zájmy. Orgán územního plánování v závazném stanovisku ze dne 7. 2. 2022, č. j. 23956/2022-MURI/OU PR R/1624, rovněž řádně neposoudil soulad stavby s územním plánem.
- 10 Souhlasné stanovisko orgánu územního plánování může dle žalobců pramenit ze zavádějícího označení části stavby jako garáže, ač se ve skutečnosti jedná o stavbu s výškou 7 metrů. Pokud územní plán umožňuje stavbu garáží s limitem 3 parkovacích stání, nelze to vykládat extenzivně tak, že by bylo možné pod formálním označením „garáž“ povolit jakkoliv velkou stavbu. Územní plán navíc umožňuje stavbu garáží pro osobní automobily, a nikoliv pro obytné vozy. Garáž má také podle projektové dokumentace mít polovalbovou střechu, ačkoliv územní plán u doplňkových staveb povoluje toliko střechu sedlovou.

- 11 V rozporu s územním plánem je i změna užívání hlavní stavby na bytový dům. Územní plán definuje zónu venkovské zástavby, do níž předmětné pozemky spadají, jako zónu určenou pro bydlení v objektech o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkroví. Je tak zjevné, že dle územního plánu nemají být povolovány bytové domy, čemuž odpovídají i ostatní kritéria kladená např. na počet parkovacích míst a garáží. V rámci zóny venkovské zástavby nejsou bytové domy zmíněny ani jako přípustné využití území na rozdíl od např. zóny soustředěné bytové zástavby.
- 12 Dle žalobců je také nutné vzít v potaz skutečnost, že platný územní plán byl přijat již v roce 2001. Z tohoto důvodu je stručnější než novější územní plány a nelze čekat, že bude podrobně vymezovat veškeré požadavky na umísťované záměry. Je tak zapotřebí předně vycházet ze skutečnosti, že lokalitu vymezuje jako zónu venkovské zástavby a zabývat se obecným významem tohoto označení. V současné době je připravován nový územní plán, který dotčené pozemky vymezuje jako plochy pro „bydlení – individuální“, tj. v zásadě rodinné domy.
- 13 V neposlední řadě žalobci namítají, že napadené rozhodnutí je v mnohých částech zmatečné, např. nelogicky odkazuje na § 4 odst. 4 stavebního zákona. Vydání souhlasných závazných stanovisek ani nutně neznamená, že správní orgány musí žádosti vyhovět.

#### Vyjádření žalovaného a stavebníků

- 14 Žalovaný ani stavebníci se v soudem poskytnuté lhůtě k žalobě nevyjádřili.

#### Posouzení věci

- 15 Soud ověřil, že žaloba byla podána osobami k tomu oprávněnými, po vyčerpání řádných opravných prostředků, je včasná a splňuje všechny formální požadavky na ni kladené. Poté přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, v rozsahu napadených výroků a v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání, neboť žalobci s tímto postupem výslovně souhlasili a v případě žalovaného se má za to, že také souhlasil (§ 51 odst. 1 s. ř. s.).
- 16 Úvodem soud ke zcela obecné námitce, že se napadené rozhodnutí nevypořádalo se všemi odvolacími námitkami, ve stručnosti odkazuje na str. 6 napadeného rozhodnutí, kde žalovaný cituje doplnění závazného stanoviska žalovaného jako orgánu územního plánování ze dne 4. 11. 2024 (které reaguje na odvolací námitky žalobců stran souladu stavby s charakterem území), a dále na str. 7 až 14, které se zabývají dalšími odvolacími námitkami žalobců, včetně námitek směřujících proti závazným stanoviskům (zejm. str. 7 dole, str. 8 a str. 9 nahoře) a námitek uplatněných ve vyjádření k podkladům rozhodnutí v odvolacím řízení (str. 13 a 14). Jde-li o podobně obecnou námitku, že v napadeném rozhodnutí „*nejdou vypořádány body vytýkané žalovanému v rozsudku*“, tedy že žalovaný nedodržel závazný právní názor soudu vyslovený v předchozím zrušujícím rozsudku, soud konstatuje, že žalovaný se v souladu s body 36 a 48 zrušujícího rozsudku podrobněji zabýval souladem stavby s charakterem území (viz str. 6, 7 a 9 dole napadeného rozhodnutí) i imisemi pohledem z bazénu (str. 9 až 11 napadeného o rozhodnutí) a celkovým vyhodnocením imisí (str. 7 napadeného rozhodnutí).
- 17 Na tomto místě soud zdůrazňuje, že při přezkumu napadeného rozhodnutí je vázán uplatněnými žalobními body (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Míra precizace žalobních bodů proto určuje, jaké právní ochrany se žalobcům u soudu dostane. Čím je žalobní bod Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není namístě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu (viz např. rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, dále jen „NSS“, ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 – 78, č. 2162/2011 Sb. NSS). Zcela obecné žalobní body tedy soud vypořádává se stejnou mírou obecnosti.

- 18 Současně soud musí zdůraznit, že obsahem nynější žaloby (na rozdíl od žaloby předchozí, viz bod 10 předchozího rozsudku) není jednoznačně formulovaný žalobní bod, jímž by žalobci namítali nesoulad stavby s charakterem území. Žalobci toliko (velmi obecně) brojí proti imisím pohledem a zastíněním (resp. proti zhoršení kvality prostředí v důsledku umístění stavby), v souvislosti s tím také proti údajné nepřiměřenosti umístění stavby (že by měla být umístěna na jiné části pozemku stavebníků), proti nesouladu stavby s územním plánem (jehož součástí není regulativ vyžadující soulad stavby s charakterem území, resp. to žalobci netvrdí), proti hluku z tepelných čerpadel a „zmatečnosti“ části odůvodnění napadeného rozhodnutí. I tvrzení o tom, že stavba je umisťována do klidného území s rodinnými domy (do venkovské zástavby) žalobci uvádí toliko v rámci namítaného narušení kvality prostředí.
- 19 Soud připomíná, že žalobní body je třeba výslovně formulovat v žalobě. Soudní řízení není pokračováním správního řízení, nýbrž zcela samostatným typem přezkumného řízení. (srov. rozsudky NSS ze dne 28. 8. 2008, č. j. 2 As 43/2005 – 79, a ze dne 18. 7. 2013, č. j. 1 Afs 54/2013 – 36, či ze dne 13. 11. 2023, č. j. 3 Afs 305/2022 – 28, body 14 a 15). Soud tedy nebude (a nemůže) dohledávat, co žalobci namítali ve správním řízení (či dokonce v předchozí žalobě) a tyto námitky vypořádávat. To by vedlo k tomu, že by soud vykročil z mezí řádně formulovaných žalobních bodů v rozporu s § 75 odst. 2 s. ř. s. Jelikož žalobci neuplatnili žalobní bod nesouladu stavby s charakterem území, nemůže se soud zabývat ani případnou nepřezkoumatelností napadeného rozhodnutí či nedodržením závazného právního názoru soudu v tomto konkrétním ohledu. To by mohl pouze, pokud by některá z těchto vad bránila přezkumu napadeného rozhodnutí v mezích řádně uplatněných žalobních bodů (viz již usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 8. 3. 2011, č. j. 7 Azs 79/2009 – 84, č. 2288/2011 Sb. NSS, a podobně body 50 až 56 usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021 – 57, č. 4562/2024 Sb. NSS).

#### *Soulad stavby s územním plánem*

- 20 Soud se nejprve zabýval námitkami, že stavba je v rozporu s územním plánem.
- 21 Předně je třeba konstatovat, že napadené rozhodnutí není ani v tomto rozsahu nepřezkoumatelné. Posouzení souladu stavby s územním plánem se žalovaný věnuje zejména na str. 6 napadeného rozhodnutí, kde cituje závazné stanovisko žalovaného jako orgánu územního plánování ze dne 13. 10. 2022 a jeho doplnění ze dne 4. 11. 2024. Není tedy pravda, že by žalovaný učinil závěr o souladu stavby s územním plánem bez odůvodnění, ani že by se jen odkazoval na stanovisko orgánu územního plánování prvního stupně ze dne 7. 2. 2022. Při hodnocení souladu stavby s územním plánem ani není rozhodující otázka „specifického charakteru území“, neboť takové kritérium územní plán nestanoví (resp. žalobci to ani netvrdí). Soulad stavby s charakterem území je v tomto případě samostatnou otázkou (viz obdobně body 28, 29 a 33 předchozího rozsudku).

- 22 Podle územního plánu obce Stříbrná Skalice (ve znění změny č. 1), jehož obsah shrnutý v odůvodnění napadeného rozhodnutí žalobci nezpochybňují, spadají pozemky stavebníků do zóny venkovské zástavby. Dominantní funkcí tohoto území je bydlení v objektech o maximálně dvou nadzemních podlažích včetně podkroví. Mezi přípustné funkce pak patří garáže pro osobní automobily do počtu tří stání. Zóna venkovské zástavby podléhá také architektonickým zásadám, podle nichž musí být doplňkové stavby zastřešeny sedlovou střechou a musí být také architektonicky přizpůsobeny stavbě hlavní.
- 23 Stran námitek nesouladu garáže s územním plánem soud předně upozorňuje na to, že je žalobci poprvé vznáší až v žalobě. Žalovaný, resp. orgán územního plánování se tak souladem garáže s územním plánem zabýval jen obecně. Konstatoval (str. 6 napadeného rozhodnutí), že objekt garáže pro tři automobily a dílny je přízemní a má sedlovou střechu. Architektonické zásady stanoví pro doplňkové stavby požadavek sedlové střechy a architektonického přizpůsobení stavbě hlavní. V přípustných funkcích je stanoveno, že garáže pro osobní automobily mohou mít maximálně tři stání, což stavba splňuje. Na str. 11 napadeného rozhodnutí žalovaný doplnil, že výška garáže činí 5 metrů a v hřebeni dosahuje téměř 7 metrů. Tato výška umožňuje parkování obytného vozu.
- 24 Žalobci v první řadě pokládají označení části stavby jako garáže za zavádějící s odkazem na její výšku (7 metrů). Soud konstatuje, že žalobci nikdy (a ani v žalobě) konkrétně nezpochybnili, že by část stavby označená v projektové dokumentaci jako garáž a dílna měla ve skutečnosti jiný než deklarovaný účel. Poukazují pouze na její výšku, což ale samo o sobě ještě neznamená, že nebude skutečně sloužit jako garáž. Soud z projektové dokumentace, konkrétně z výkresu „S.O. 02 PŮDORYS GARÁŽ, DÍLNA“ ověřil, že se garáž skutečně jeví jako stavba sloužící k tomuto účelu. Obsahuje dvě parkovací stání pro osobní automobily, jedno parkovací stání pro větší automobil, technickou místnost a malou dílnu. Úvaha žalovaného, že výška garáže je dána tím, aby umožnila zaparkování obytného vozu (na zmíněném větším místě), tedy logicky vysvětluje, proč se stále jedná o garáž, byť vyšší. Garáž se třemi parkovacími stáními přitom územní plán připouští a další podrobnosti týkající se například její maximální výšky nespecifikuje.
- 25 Žalobci dále namítají, že územní plán umožňuje toliko garáže pro osobní automobily, a nikoliv obytné vozy. Soudu ale není zřejmé, proč by obytný vůz nebylo možné považovat za osobní automobil ve smyslu územního plánu. Pojem „*garáž pro osobní automobil*“ užitý v územním plánu je dle názoru soudu třeba vykládat v kontextu využití a charakteru dané plochy. Dominantním využitím zóny venkovské zástavby je bydlení v nízkopodlažních domech. Za osobní automobil je tak třeba považovat automobily, které obvykle parkují v oblastech venkovské zástavby určené pro individuální bydlení, tedy které jejich obyvatelé zejména užívají pro svou individuální osobní přepravu (do práce, na dovolenou, k rodinným příslušníkům a přátelům atd.). Jistě by tedy nemohlo jít např. o nákladní automobily, autobusy, zemědělské stroje apod. Obytné vozy ale s využitím i charakterem této zóny korespondují (užívají se k individuální přepravě osob na dovolenou). Podpůrně lze argumentovat i tím, že právní předpisy také nevylučují, aby osobním automobilem byl i obytný vůz [viz např. § 4 odst. 4 písm. d) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, který osobní automobil definuje odkazem na kategorii M1, jež je v čl. 4 odst. 1 písm. a) bodu i) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/858 o schvalování motorových vozidel a jejich přípojných vozidel, jakož i systémů, konstrukčních částí a samostatných technických celků určených pro tato vozidla a o dozoru nad trhem s nimi, definována toliko jako „*motorová vozidla s nejvýše osmi místy k sezení kromě místa k sezení řidiče a bez prostoru* Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

*pro stojící cestující, bez ohledu na to, zda je počet míst k sezení omezen na místo k sezení řidiče* – může tak zahrnovat i některé obytné vozy]. Rovněž řidičský průkaz pro skupinu B, tj. pro vozidla, která jsou v běžné řeči označována jako osobní automobily, platí i pro obytné vozy, nepřesahuje-li jejich hmotnost 3,5 tuny [viz § 80a odst. 1 písm. f) zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích].

- 26 Žalobcům pak lze přisvědčit v tom, že střecha garáže je polovalbová, a nikoliv sedlová (jak vyžaduje územní plán pro doplňkové stavby), což vyplývá např. ze str. 6 souhrnné technické zprávy, dle které bude mít garáž dvě křídla se sedlovými střechami *a valbami*, a je patrné z výkresů ke stavebnímu objektu SO 02 (část D1.1.b. projektové dokumentace). Není tedy pravda (jak nepřesně uvedl žalovaný v napadeném rozhodnutí), že jde o střechu sedlovou. Na druhou stranu žalobci netvrdí nic o tom, jak by se tato skutečnost měla dotknout jejich práv. Soud připomíná, že žalobci mohou (úspěšně) uplatňovat jen námitky, které se týkají jejich veřejných subjektivních práv. Nemohou hájit práva třetích osob ani obecně dohlížet nad dodržováním zákonnosti, pokud zároveň nejsou dotčena jejich veřejná subjektivní práva (viz např. bod 20 rozsudku NSS ze dne 31. 10. 2024, č. j. 2 As 286/2023 – 46). Rozsah skutečností, které jsou žalobci oprávněni v soudním řízení namítat, se primárně odvíjí od důvodu jejich účastenství v řízení před správním orgánem (viz rozsudek NSS ze dne 29. 9. 2016, č. j. 9 As 238/2015 – 38, bod 37). Tím byla ochrana vlastnického práva k sousedním pozemkům [§ 94k písm. e) stavebního zákona]. Soud přitom neshledává, že by se mohl polovalbový tvar střechy, který je vizuálně velmi podobný (pro laika zpravidla nerozeznatelný) střеше sedlové, jakkoliv negativně projevit na vlastnických právech žalobců k jejich pozemkům. Naopak, např. z hlediska možného zastínění je polovalbová střecha zjevně výhodnější, neboť na všech třech „koncích“ garáže je střecha v důsledku valby nižší („useknutá“ valbou), než by byla, pokud by byla zakončena jako standardní sedlová střecha. K této námitce tedy žalobci nejsou aktivně věcně legitimováni.
- 27 Co se týče samotného bytového domu, soud na rozdíl od žalobců nemá za to, že by jej územní plán nepřipouštěl. Dominantním způsobem využití zóny venkovské zástavby je *„bydlení v objektech o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkrovní“* (zvýraznil soud). Stavba je určena k bydlení a současně se jedná o objekt o dvou nadzemních podlažích, což žalobci nezpochybňují. Další podmínky, např. že by se muselo jednat jen o rodinné domy, územní plán nestanoví. Musí se jednak toliko o nízkopodlažní objekt určený k bydlení. Splněny jsou i limity pro počet parkovacích míst a garáží (garáž má tři stání a součástí stavby není parkoviště nad pět parkovacích míst, které je dle územního plánu nepřípustné). Sama skutečnost, že v jiných zónách územní plán *výslovně* preferuje bytové domy (žalobci odkazované zóny soustředěné bytové výstavby), neznamena, že v zóně určené obecně k bydlení musí nutně být jen rodinné domy, a není tak možné v ní umístit bytový dům, který plně vyhovuje stanoveným regulativům (zejm. podlažnosti). To potvrzuje i judikatura NSS, který v rozsudku ze dne 10. 1. 2025, č. j. 5 As 148/2024 – 51, uvedl, že otázku individuálního bydlení nelze vnímat jako možnost bydlení velikostně odpovídajícího pouze jedné domácnosti, ale nepochybně si lze představit, že by takové míře odpovídal i menší bytový dům.
- 28 Starší datum přijetí územního plánu nemá žádný význam – pokud je v důsledku toho obecnější a žádné další podrobnosti nestanoví, nelze si je teď domýšlet. Soudu ani není zřejmé, co žalobci dovozují z označení příslušné zóny jako zóny venkovské zástavby. Podstatné je, zda stavba splňuje stanovené regulativy. Žalobci navíc pomíjí, že vzhled stavby se změní minimálně, nezmění se počet podlaží ani výška a bude navenek stále vypadat jako Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

rodinný dům (pouze bude o asi 1,2 metru delší, jak plyne z výkresů v projektové dokumentaci, např. výkresu situace pozemku či výkresy ke stavebnímu objektu S.O. 02 z různých světových stran), pouze v důsledku rozčlenění na pět bytů se bude z hlediska vyhlášky č. 501/2006 Sb., již jednat o bytový dům [viz § 1 písm. a) body 1 a 2, z nichž plyne, že rodinný dům může mít maximálně tři byty]. Nebude se tedy jednat o klasický bytový dům městského typu. Nový územní plán je dle tvrzení samotných žalobců teprve připravován, a nelze jej tak na stavbu aplikovat ani z něj dovozovat jakékoliv závěry pro nyníjší věc.

*Námítky nepřiměřených imisí a zhoršení kvality prostředí*

- 29 Soud se dále zabýval námitkami nepřiměřených imisí, resp. zhoršení kvality prostředí a nepřiměřenosti záměru.
- 30 Ke zcela obecné námitce nepřezkoumatelnosti spočívající dle žalobců v tom, že žalovaný nevzal v potaz všechna kritéria dle judikatury a spokojil se s konstatováním o naplnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., soud poznamenává, že žalovaný se zhoršením kvality prostředí a různými imisemi (včetně posuzování míry přiměřené poměrům) podrobně zabýval na str. 7 a 9 až 12 napadeného rozhodnutí. Není tedy pravda, že by bez dalšího konstatoval splnění podmínek vyhlášky a u toho ustal.
- 31 Již v předchozím rozsudku soud detailně rozebral judikaturu týkající se tzv. soukromoprávních námitok a kvality prostředí (viz body 38 až 44). Lze tak jen stručně shrnout, že pojem „*pohoda bydlení*“ byl termínem předchozí právní úpravy, avšak nyníjší „*kvalita prostředí*“ má obdobný obsah. Z toho důvodu je možné judikaturu vztahující se k pohodě bydlení v plném rozsahu aplikovat i na pojem kvalita prostředí. Pohodou bydlení je třeba rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Je třeba přihlížet i k subjektivním hlediskům daným způsobem života osob, jichž se má stavba dotýkat, pokud tyto subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.
- 32 V rámci tohoto neurčitěho právního pojmu se posuzují i soukromoprávní námitky vztahující se k imisím (srov. např. § 89 odst. 6, § 94n odst. 4 a § 114 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 1013 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Rozhodným kritériem pro posouzení, zda došlo, či nedošlo k zásahu do pohody bydlení, je tzv. „*přípustná míra*“, kterou je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů, včetně ustanovení občanského zákoníku. Jedná se o neurčitý právní pojem, což v případě námitok vznesených ve správním řízení znamená nutnost posuzování námitok tohoto typu vždy *ad hoc* (případ od případu). Onu přípustnou míru je třeba posuzovat vždy individuálně, a to s ohledem na místní poměry a konkrétní okolnosti věci. Stavební záměr lze hodnotit jako nepřiměřený místním poměrům tehdy, jestliže se jeho očekávané negativní vlivy na okolí mají vymykat ustáleným poměrům buď svou intenzitou, nebo druhově.

- 33 Správný způsob vypořádání tzv. občanskoprávních námitek, mezi něž námitky budoucích imisí patří, je takový, že stavební úřad nejprve občanskoprávní námitku, na jejímž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, posoudí z hlediska veřejného práva, tj. na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem. Pokud neshledá rozpor s veřejným právem, který by bránil umístění stavby do území nebo jejímu povolení, učiní si následně o důvodnosti občanskoprávní námitky úsudek, aby mohl rozhodnout ve věci samé, a to analogicky podle § 1013 občanského zákoníku (viz rozsudek NSS ze dne 30. 4. 2020, č. j. 6 As 171/2019 – 37, č. 4076/2020 Sb. NSS).
- 34 Soud je nucen opět konstatovat, že námitky žalobců jsou velmi obecné. Jejich podstatnou část tvoří citace právních předpisů a judikatury a obecné postuláty o přiměřenosti, soukromoprávních námitkách či kvalitě prostředí. Konkrétních skutkových tvrzení ohledně toho, co přesně má imise způsobovat, v jaké míře, jakým způsobem, proč jsou za daných okolností nepřiměřené a jaký konkrétní dopad do práv žalobců mají, žalobci přdestírají pramálo. Ještě méně pak žalobci polemizují se závěry napadeného rozhodnutí. Soud připomíná, že soudní řízení není pokračováním řízení správního. Soud se nebude probírat správním spisem, dohledávat veškerou jejich argumentaci týkající se imisí a nyní ji vypořádávat. Je odpovědností žalobců, aby v žalobě formulovali dostatečně konkrétní skutkové a právní důvody nezákonnosti napadeného rozhodnutí (žalobní body).
- 35 Soud dále upozorňuje, že se podstatnou částí námitek týkajících se imisí a narušení kvality prostředí zabýval již v předchozím rozsudku a shledal je nedůvodnými. Takto se vypořádal s námitkou nepřiměřeného zastínění v důsledku stavby garáže, včetně zastínění skleníku (viz body 49 až 57 předchozího rozsudku), námitkou nedostatečných odstupů garáže (viz bod 58 předchozího rozsudku; k tomu má zřejmě směřovat citace v bodě 7 žaloby, kterou pro její naprostou obecnost a absenci jakéhokoliv souvisejícího skutkového tvrzení ani nelze považovat za řádný žalobní bod), námitkou hluku z tepelných čerpadel (viz body 61 až 66 předchozího rozsudku) a zčásti i s námitkou nepřiměřenosti záměru (viz body 68 až 70 předchozího rozsudku). I právní názor ohledně nedůvodných námitek byl pro správní orgány závazný a je nyní závazný i pro zdejší soud (viz rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2024, č. j. 9 As 66/2023 – 72, č. 4615/2024 Sb. NSS), byť to nevylučuje, aby žalobci uplatnili shodné žalobní body proti novému rozhodnutí v dalším řízení (viz již rozsudek NSS ze dne 9. 10. 2008, č. j. 2 Afs 80/2008 – 67, č. 1744/2009 Sb. NSS). Vzhledem k tomu, že v mezidobí nedošlo k žádné relevantní změně skutkového nebo právního stavu (resp. žalobci to netvrdí a nejeví se to ani z obsahu správního spisu) či pro krajský soud závazná relevantní judikatura a námitky žalobců jsou téměř totožné (žaloba je doslovnou kopií vyjádření žalobců ze dne 5. 2. 2024 z předchozího soudního řízení), soud se nemůže od svého dřívějšího hodnocení jakkoliv odchýlit.
- 36 K opakovaným námitkám tak lze uvést následující. U námitek zastínění (zejm. garáží) žalobci svou dřívější argumentaci nijak nemodifikovali ani nedoplnili. Naopak je ještě obecnější než předtím. Soud tedy pro stručnost pouze odkazuje na body 49 až 57 předchozího rozsudku, ve kterých se podrobně vyrovnal i s argumentací žalobců, že jim garáž nepřiměřeně zastíní skleník (viz body 56 a 57, důkazy, které dříve soud prováděl, se staly podkladem nového rozhodnutí, viz § 78 odst. 6 s. ř. s.). Námitky týkající se hluku z tepelných čerpadel jsou nyní taktéž velmi obdobné, a soud tak opět odkazuje na 61 až 66 předchozího rozsudku. Zde se věnoval i oběma dílčím námitkám, že lze při měření účelově snížit výkon čerpadel a že je povinností správních orgánů předcházet sporům (viz body 64 a Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

65): „Za situace, kdy byly uvedené námitky přesvědčivě a logicky vypořádány Ministerstvem zdravotnictví v závazném stanovisku, jehož závěry žalovaný v napadeném rozhodnutí rekapituloval, nemohl se soud s námitkami žalobců ztotožnit. Nebylo zjištěno překročení žádných hygienických limitů hluku a před užíváním stavby budou stavebníci povinni doložit reprezentativní měření hluku z reálného provozu tepelných čerpadel. Mají-li žalobci pochybnosti o průkaznosti měření, lze je odkázat na § 32a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, dle něhož může měření hluku v životním prostředí člověka provádět pouze držitel osvědčení o akreditaci nebo držitel autorizace podle § 83c téhož zákona. Tato odborně způsobilá osoba pak odpovídá za to, že měření proběhlo v souladu s právními předpisy a že např. nebyl záměrně omezován výkon tepelných čerpadel, aby byla snížena hladina hluku. Soud považuje takové opatření za dostatečné. Bylo-li by později při užívání stavby zjištěno, že zdroj hluku překračuje stanovené limity, mohou se žalobci obrátit na příslušný správní orgán s podnětem k nápravě (např. omezení či zákazu zdroje hluku). Nicméně tato skutečnost sama o sobě nemůže vést k zákazu celé stavby, neboť tepelné čerpadlo je její toliko dílčí a oddělitelnou součástí. Soud souhlasí též s tím, že žalobci nijak nepodložili své tvrzení o postupném nárůstu hluku z důvodu opotřebení. Jestliže měření hluku před kolaudací stavby prokáže, že jsou hygienické limity hluku splněny, nelze správním orgánům vyčítat, že by nepředcházely případným budoucím sporům. Ministerstvo zdravotnictví žalobce pouze upozornilo na možnost domáhat se ochrany svých práv, pokud by došlo ke zhoršení situace předvídané při povolení stavby. Na tom soud nespatřuje nic závadného.“ K tomu lze jen jinými slovy dodat, že závazné stanovisko ministerstva stojí na závěru (který žalobci relevantně nezpochybnili), že dle výpočtů nedojde v důsledku provozu tepelných čerpadel k překročení hygienických limitů hluku. Pokud tedy ministerstvo žalobce odkázalo na možnost podnětu v případě pozdějších problémů s překročením hladiny hluku, jednalo se o reakci na spekulativní a ničím nepodloženou námitku, že se v budoucnu hluk z čerpadel zvýší v důsledku jejich opotřebení. Povinnost předcházet budoucím sporům se přitom dle judikatury citované samotnými žalobci (viz rozsudek NSS ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017 – 37, citovaný žalobci v bodě 4 žaloby) vztahuje na jen spory plynoucí z překročení míry imisí přiměřené poměrům. Nic takového v tuto chvíli zjištěno nebylo.

- 37 Jedinou nynější námitkou, kterou se dříve soud nezabýval, neboť mu v tom bránila nepřezkoumatelnost rozhodnutí žalovaného, jsou nepřiměřené imise pohledy. Žalobci původně argumentovali, že [b]azén se má nacházet přímo proti rodinnému domu se zahradou. Koupajícím se tak nabídne přímý výhled na nemovitosti žalobců, což povede ke ztrátě soukromí, intimity prostředí, klidu a kvality prostředí. Jelikož se jedná o bytový dům, koupajících a opalujících se osob bude zvýšené množství. V okolí jsou bazény situovány s ohledem na šetrnost k sousedství (bod 8 předchozího rozsudku). Soud tehdy shledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným, neboť pro řádné posouzení imisí je nejprve třeba se zabývat tím, jaký je charakter území, do něhož je stavba umisťována a jaké poměry v něm panují, což správní orgány neprovedly. Konkrétně u imisí pohledy z bazénu soud konstatoval, že „pro absenci vyhodnocení, jaký charakter území v lokalitě převládá, nemohly správní orgány ani určit, jaká je ona míra přiměřená místním poměrům. Bez toho však nelze učinit závěr, zdali jsou namítané imise ještě přípustné či nikoli. Žalobci i v tomto případě namítali, že imise a narušení kvality prostředí pramení především z toho, že bazén bude užívat větší počet koupajících se osob, které budou pobývat v bytovém domě, tedy stavbě, která se dle žalobců v jejich sousedství dosud nevyskytuje. Správní orgány se proto měly pečlivěji zabývat tím, zdali zejména užívání bazénu nebude vybočovat z místních poměrů“ (zvýraznil soud). Ani z odůvodnění rozhodnutí

žalovaného, který doplnil odkaz na judikaturu Nejvyššího soudu, pak nebylo možné zjistit, „*zdali podle žalovaného obtěžování pohledem, narušení soukromí a hluk přesahují přípustnou míru a jedná se tak o nepřijatelné imise*“.

- 38 V projednávané věci je podstatné, že takto podrobně nyní žalobci neargumentují. Námitku imisí pohledy uplatňují pouze velmi obecně: z žaloby je dokonce jen stěží seznatelné, co vůbec (jaká část stavby) by mělo tyto imise působit. Pouze z kusé zmínky v bodě 5 žaloby ve spojení s bodem 11 lze usuzovat, že žalobcům vadí pohledy z bazénu, které patrně považují za nepřiměřené v důsledku jeho umístění v těsné blízkosti hranice s pozemky žalobců; a že je třeba zohlednit kontext konkrétní lokality, která je klidnou vesnicí. Žalobci tedy nyní např. nenamítají, že stavba je bytovým domem, kde bude zvýšené množství osob, které se budou koupat a opalovat, ani neargumentují tím, jak jsou situovány bazény v okolí atd. Vzhledem k obecnosti tohoto žalobního bodu musí nutně být obecnější i jeho vypořádání soudem. Z toho současně plyne, že i nároky na přezkoumatelnost napadeného rozhodnutí jsou nižší, neboť k případné nepřezkoumatelnosti by soud (při absenci konkrétní námitky nepřezkoumatelnosti) mohl přihlédnout pouze, pokud by mu bránila ve vypořádání tohoto (velmi obecného) žalobního bodu (viz též výše body 17 až 19).
- 39 Lze tedy uvést, že žalovaný se nyní v napadeném rozhodnutí již podrobněji věnoval i charakteru území. Citoval doplnění závazného stanoviska ze dne 4. 11. 2024, dle něž stavba svým objemem a funkčním využitím výrazně nevybočuje ze zástavby v okolní lokalitě. Skutečnost, že stavba je umístěna v lokalitě s rodinnými domy, neznámá, že zde nemůže být umístěn malý bytový dům s pěti byty. Svým tvarem odpovídá okolní zástavbě – dům s jedním podlažím, obytným podkrovím a šikmou střechou. Na pozemku by navíc s ohledem na jeho rozsah (2 350 m<sup>2</sup>) bylo možné umístit i dva rodinné domy, přičemž každý by mohl mít až tři bytové jednotky, aniž by to bylo zátěží pro území, a odpovídalo by to okolní parcelaci. Okolní zástavba nevykazuje jednotící charakter. Je částečně tvořena původní zástavbou a částečně zástavbou novou obdobného tvaru jako stavba. Stavba svým objemem i funkčním využitím odpovídá charakteru okolní zástavby. Žalovaný doplnil, že zvláště v urbanizovaných oblastech v dojezdové vzdálenosti k Praze může být nová výstavba přirozeným a logickým způsobem využití území. Stavba bytového domu má jiný charakter než dosavadní stavby rodinných domů, nicméně s ohledem na rozlohu pozemku by bylo možné na daném místě realizovat i vícero rodinných domů obsahujících stejné i vyšší množství bytů. Nedochází ke změně poměrů v území v takové intenzitě, aby bylo možno hovořit o narušení kvality prostředí či o mimořádném negativním ovlivnění vlastníků okolních nemovitostí v jejich užívání a zásahu do jejich vlastnických práv nad míru přiměřenou poměrům ve smyslu § 1013 občanského zákoníku.
- 40 Na str. 9 napadeného rozhodnutí žalovaný dodal, že stavebními úpravami sice dochází ke zvýšení počtu bytových jednotek ze tří v původní stavbě rodinného domu na pět, čímž došlo ke změně charakteru stavby na bytový dům podle stavebního zákona, je tím ale sledován záměr vytvořit samostatné bytové jednotky pro jednotlivé členy rodiny, kteří mají v současné době potřebu svého vlastního, provozně samostatného bydlení. Počet osob, které budou stavbu užívat, tak zůstane v podstatě stejný. Správní orgány nemohou ovlivnit ani předjímat, kolik osob bude v bytech bydlet či docházet jako návštěvy. S tím souvisí i využívání zahrady a bazénu. Nelze dopředu předpokládat, že bude u bazénu „*každý den bláholit 10 dětí*“, stejně jako nelze předpokládat, že každý den bude na terase hlučná společnost. Na druhou stranu je běžné, že tomu tak někdy po určitý čas bude. Provoz bazénu je v zásadě omezen na několik měsíců v roce, zejména v létě. Jedná se o imise Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

bezprostředních sousedů, se kterými se lze domluvit, případně jim pohled vrátit. Doplnkové stavby garáže a bazénu jsou umístěny ve vzdálenosti dva metry od společné hranice pozemku a dále. Umístění vyhovuje vyhlášce č. 501/2006 Sb. a je v přiměřené vzdálenosti od hranice pozemku. Není zřejmé, jak by se údajné obtěžování změnilo, pokud by byly stavby umístěny dále. Snad jen v tom, že by žalobci hůře viděli, co se na pozemku děje. Doplnkové stavby jsou umístěny tak, aby provozně vyhovovaly vlastníkovu pozemku z hlediska jejich funkce. Nelze po něm požadovat, aby je umístil na opačném konci zahrady, kde by to přinášelo provozní komplikace (nutnost chodníku či odstraňování sněhu). Nelze z ničeho dovodit, že žalobci intenzivně využívají právě nejvzdálenější část své zahrady, kde není nic jiného než trávník. Neupřesňují ani, jak vnímají rozdíl mezi koupáním dvou osob a např. deseti. Dále žalovaný odkázal (opět) na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1629/99, s tím, že obtěžování pohledy neřeší žádný právní předpis. Lze předpokládat, že stejný problém budou řešit i stavebníci, kteří si budou chtít zajistit soukromí u bazénu. Je možná instalace stěny, výsadba živého plotu, pergola s popínavými rostlinkami, paraván apod. Stejnou možnost mají i žalobci. Požadavek na jiné umístění staveb na pozemku stavebníků pokládal žalovaný za nepřiměřený. I doplnková stavba žalobců je umístěna těsně u jiné společné hranice pozemků, ač také mají k dispozici velký pozemek. Na závěr žalovaný dodal, že z projektové dokumentace je jasně zřetelné, že nejde o bytový dům panelákového typu, ale o dispozičně upravený běžný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích.

- 41 Výše shrnuté odůvodnění dostatečně odpovídá na zcela obecné žalobní námitky, soud se s ním v zásadě ztotožňuje a žalobci s ním žádným způsobem nepolemizují. Lze tak jen zopakovat a doplnit, že i když je bazén blízko ke společné hranici mezi pozemky p. č. Y3 a p. č. X1 a p. č. st. X3, nejedná se o nepřiměřenou vzdálenost. Konkrétně je pozemek žalobců vzdálen 2,6 metru od zpevněné plochy a odhadem 5 metrů od samotného tělesa bazénu (viz výkres situace pozemku). Není tedy pravda, že by bazén těsně přiléhal k hranici. Samotní žalobci mají v daleko větší blízkosti (odhadem dle stejného výkresu jde asi o 1 metr) ke stejné hranici postavenou vlastní doplnkovou stavbu. O tom, že taková vzdálenost doplnkové stavby, dokonce přímo bazénu od hranice pozemku není nic neobvyklého v dané lokalitě, svědčí i umístění bazénu na pozemku p. č. Z1, na němž se nachází bazén hned vedle hranice s pozemkem p. č. Z2 (viz výkres situace širších vztahů včetně ortofotomapy). Současně není zřejmé, jak by se imise pohledy změnily, pokud by byl bazén ve větší vzdálenosti. Možná by z okolí bazénu bylo vidět hůře, stále by však bylo vidět – pokud by tomu žalobci či stavebníci aktivně nebránili (tedy nechránili si soukromí, jak navrhl žalovaný – zdí, živým plotem, pergolou atp.).
- 42 Žalovaný správně poukázal i na to, že není zřejmé, proč žalobci vnímají prostor právě v tomto místě (u společné hranice) za natolik citlivý pro jejich soukromí, ač se na něm nachází jen tráva, stromy a uzavřená doplnková stavba (viz opět ortofotomapa ve výkresu situace širších vztahů). I to, o jaký prostor se z hlediska dosavadního soukromí jedná, je přitom důležité (viz žalovaným citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1629/99). Ztotožnit se lze i s argumentem, že provoz bazénu je omezen na několik měsíců v průběhu léta, k čemuž lze dodat, že je limitován i dalšími faktory, jako je teplé počasí či pracovní doba (jde o volnočasovou aktivitu). Těžko lze též předpokládat, že každý den bude bazén pravidelně užívat velký počet osob. Soud navíc musí doplnit, že mu není zcela zřejmé, proč zrovna *bazén* pokládají žalobci na zdroj nežádoucích pohledů. Pokud by stavebníci či další osoby žijící ve stavbě chtěli žalobce sledovat, mohou tak jistě činit i bez bazénu ze své

zahrady (kde se mohou úplně stejně opalovat a trávit volný čas jinými aktivitami – zahrádkářením, sportováním atp.). Jistěže s bazénem je imanentně spojena větší pravděpodobnost koncentrace osob, účelem jejich přítomnosti ale není pozorování okolních zahrad, ale právě bazén (koupání).

- 43 Pokud žalobci dále poukazují na venkovský charakter zástavby, žalovaný správně upozornil, že formálně sice dochází ke změně rodinného domu na dům bytový v důsledku zvýšení počtu bytů ze tří na pět, samotná stavba se ale navenek téměř nezmění. Nepůjde o dům panelákového typu, ale toliko o dispozičně upravený rodinný dům. To je jasně patrné z projektové dokumentace, dle které (viz např. výkres situace pozemku) dojde toliko k minimálnímu prodloužení domu (o nejvýše 1,2 metru směrem na sever), jinak zůstanou jeho rozměry stejné (zejm. výška a počet podlaží – jedno nadzemní podlaží a podkroví). Skutečně tedy jde zejména o vnitřní dispoziční úpravy, které rozdělí dům na vícero samostatných bytů (než jich dříve bylo; pro představu dle projektové dokumentace půjde o dva jednopokojové byty o užitné ploše 41,4 m<sup>2</sup> a 65,5 m<sup>2</sup> a tři dvoupokojové o užitné ploše 71,2 m<sup>2</sup>, 45,6 m<sup>2</sup> a 72,5 m<sup>2</sup>). Rozhodně tedy nepůjde o klasický bytový dům městského typu (či dokonce panelový dům) s množstvím velkých bytů, který by znamenal razantní navýšení počtu obyvatel, a tím pádem i uživatelů bazénu a případných imisí. Jak navíc žalovaný uvedl (a žalobci to nevyvrací), pozemek stavebníků je tak velký, že by na něj bylo možné umístit i dva rodinné domy, z nichž každý by mohl mít až tři byty [§ 1 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.], aniž by to znamenalo zátěž pro území a neodpovídalo okolní parcelaci. To je patrné i ze zmíněné ortofotomapy a katastrálních map (viz výkresy situace širších vztahů a situace sousedních pozemků), dle kterých zejména na západ od pozemku stavebníků k sobě parcely a stavby na nich přiléhají podstatně těsněji, než tomu je v případě stavebníků a žalobců. Z těch je současně patrné, že bazény nejsou ničím, co by se vymykal *„klidné vesnici“* – sami žalobci na svém pozemku mají také bazén. Ani podle soudu není bazén ničím neobvyklým ve venkovské zástavbě. Soud podotýká, že výše uvedené (včetně toho, že bazén je v provozu jen v určité omezené době a toho, že i jiné osoby mají bazény u hranic pozemků) obdobně platí pro případné imise hluku z bazénu, u nichž ale z žaloby vůbec není zřejmé, zda i proti nim žalobci brojí (viz bod 11 žaloby, který jen povšechně odkazuje na *„nízkou hladinu zvuku“* v souvislosti s výstavbou *„naddimenzované garáže a bazénu v těsné blízkosti hranice s pozemky žalobců“*).
- 44 Soud tedy uzavírá, že ve světle žalobních námitek týkajících se imisí a zhoršení kvality prostředí napadené rozhodnutí ob stojí. Jejich podstatnou část již soud shledal nedůvodnou v předchozím rozsudku a žalobci nevznášejí žádné nové argumenty ani netvrdí, že by došlo k relevantní změně skutkového či právního stavu. Zbývající námitky týkající se imisí z bazénu byly zcela obecné a bez jakékoliv reflexe obsahu napadeného rozhodnutí. Soudu tak nezbylo, než zopakovat úvahy žalovaného, které pokládá za dostatečné pro vypořádání žalobních námitek a v zásadě správné.
- 45 Žalobci konečně v souvislosti se zhoršením kvality prostředí namítají údajnou nepřiměřenost stavby, neboť se domnívají, že by bylo k jejich právům šetrnější, pokud by stavebníci umístili stavbu a její části (garáž, bazén) dále od pozemků žalobců. I k tomu se ovšem soud v předchozím rozsudku vyjádřil:

*„Závěrem se soud zabýval tím, zdali je stavba v rozporu s § 76 odst. 2 stavebního zákona, dle něhož je každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb,*

za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.‘ Žalobci se domáhali zejména z jejich pohledu vhodnějšího umístění garáže na jiném místě, např. při komunikaci, případně i bazénu. V dalším vyjádření v řízení před soudem se dovolávají řešení, které by bylo z hlediska jejich práv přiměřenější.

K tomuto ustanovení se přiléhavě vyjádřil již Krajský soud v Plzni v rozsudku ze dne 26. 9. 2012, č. j. 30 A 22/2011-67, č. 2793/2013 Sb. NSS, podle kterého § 76 odst. 2 stavebního zákona „nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon z roku 2006 a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.“ V případě dodržení požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek proto nemají vlastníci sousedních pozemků právo požadovat, aby byl stavební záměr upraven podle jejich představ. Požadavek dbát šetrnosti k sousedství lze považovat spíše za morální apel na navrhovatele, aby s ohledem na reálné poměry sousedních pozemků a staveb byli vůči svému záměru přísnější, než jim případně ukládají příslušné stavebně právní předpisy (viz VÁVROVÁ, Eva, DOLEŽALOVÁ, Veronika, KNECHT, Michal, ZAHUMENSKÁ, Vendula, KONEČNÁ, Daniela, HUMLÍČKOVÁ, Petra, ČERNÍN, Karel, STRAKOŠ, Jan. Stavební zákon. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2021, komentář k § 76 stavebního zákona).“

- 46 Na těchto obecných závěrech soud setrvává, neboť argumentace žalobců je stále stejná (znova se dovolávají „přiměřenějšího“ řešení v podobě jiného umístění stavby). Vzhledem k tomu, že se žalobcům nepodařilo v rámci žalobních bodů vyvrátit, že by stavba byla umístěna v rozporu se stavebním zákonem nebo jeho prováděcími předpisy (zejm. že by budoucí imise překračovaly míru přiměřenou poměrům), nemohou se domáhat jiného rozmístění částí stavby na pozemku stavebníků. Totéž platí pro námitku žalobců, že správní orgány mají povinnost předcházet sporům. Jak již bylo výše vysvětleno (viz bod 36), i tato povinnost se uplatní pouze v případech sporů plynoucích z překročení míry imisí přiměřené poměrům. Z žaloby je ostatně zřejmé, že žalobci požadavek přiměřenosti chápou jako výhradně pro ně výhodnější řešení, zcela ale pomíjí, že takové řešení by zase mohlo být nevýhodné pro stavebníky, jak naznačil žalovaný (mj. z provozních důvodů, ale např. i co do komfortu – větší vzdálenost bazénu a garáže od hlavní stavby, nutnost ji různě obcházet či rušivé vlivy z dopravy v případě vybudování bazénu na jižní straně pozemku u cesty apod.), i jiné osoby sousedící se stavebníky z ostatních stran (jimž by se rovněž nemuselo líbit umístění garáže nebo bazénu u hranic se svým pozemkem). Přiměřenost je o nalézání rovnováhy mezi dotčenými právy, a nikoliv o jednostranném zvýhodnění žalobců, jehož se *de facto* domáhají.

#### Vypořádání zbylých námitek

- 47 Žalobci konečně namítají, že se žalovaný nevypořádal s námitkou snížení hodnoty jejich nemovitostí a že napadené rozhodnutí působí zmatečně.
- 48 K první námitce lze odkázat na str. 12 a 13 napadeného rozhodnutí, kde se žalovaný věnoval i námitce snížení hodnoty nemovitostí žalobců. Není tedy pravda, že by ji nevypořádal. S tímto vypořádáním žalobci prakticky nijak nepolemizují. Pouze uvádí, že žalovaný citoval odůvodnění „Rozsudku“ bez jakékoliv aplikace na řešený případ. Pomine-li soud, že žalovaný necitoval předchozí rozsudek zdejšího soudu (ten označuje zkratka „Rozsudek“, kterou žalobci zavedli v úvodu žaloby), ale usnesení Ústavního soudu, žalobci netvrdí, v čem by bylo pro jejich případ nepřiléhavé a ani soud nespatřuje žádný důvod je neaplikovat.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Bc. D. A.

- 49 Ani poslední námitka zmatečnosti napadeného rozhodnutí není důvodná. Žalobcům není zřejmé, proč žalovaný s odkazem na § 4 odst. 4 stavebního zákona uvedl, že stavební úřad s ohledem na souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů nemohl rozhodnout jinak než žádosti vyhovět. Žalobci mají samozřejmě pravdu v tom, že § 4 odst. 4 stavebního zákona neupravuje vázanost stavebního úřadu závaznými stanovisky, nýbrž vázanost *dotčených orgánů* svými předchozími závaznými stanovisky. Stejně tak z něj neplyne povinnost stavebního úřadu stavbu povolit, jsou-li k ní vydána souhlasná závazná stanoviska. Vyjádření žalovaného je tedy skutečně nepřesné. Nezpůsobuje však nezákonnost napadeného rozhodnutí. Ze zbývajících odůvodnění napadeného rozhodnutí je zřejmé, že žalovaný pouze neodkázal na souhlasná závazná stanoviska s tím, že nelze rozhodnout jinak než stavbu povolit. Nerezignoval na své zákonné povinnosti a skutečně se zabýval námitkami žalobců, aby zjistil, zda i přes existenci souhlasných závazných stanovisek neexistuje jiný důvod (např. nesoulad stavby s charakterem území či zhoršení kvality prostředí), pro který nelze žádosti stavebníků vyhovět. V kontextu zbytku odůvodnění napadeného rozhodnutí i postupu žalovaného v řízení je tedy jasné, že mínil toliko poukázat na vázanost stavebního úřadu závaznými stanovisky, který je sám nemohl nijak přehodnocovat. Ostatně sami žalobci odůvodnění napadeného rozhodnutí nepochopili tak, že by jediným důvodem zamítnutí jejich odvolání, resp. povolení stavby byla souhlasná stanoviska dotčených orgánů, neboť brojí např. proti budoucím imisím a zhoršení kvality prostředí. Napadené rozhodnutí tak ani není nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost.

#### **Závěr a náklady řízení**

- 50 S ohledem na shora uvedené závěry soud žalobu zamítl jako nedůvodnou (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
- 51 O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobci, kteří byli ve věci neúspěšní, nemají právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, který byl naopak plně úspěšný, žádné náklady řízení nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly. Žádný z účastníků proto nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- 52 Podle § 60 odst. 5 s. ř. s. soud dále rozhodl, že osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim neuložil žádnou povinnost a ani neshledal žádné důvody zvláštního zřetele hodné k přiznání náhrady nákladů řízení.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší 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](http://www.nssoud.cz).

Praha 30. července 2025

**Lenka Oulíková v. r.**

předsedkyně senátu