



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

žalobkyně: **JUDr. M. M.**
bytem X
zastoupena Mgr. Davidem Heydukem, advokátem
sídlem Jaselská 206/27, Brno

proti
žalovanému: **Magistrát města Brna**
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno

za účasti: **I. Ing. M. S.**
bytem X
zastoupen Mgr. Evou Matějkovou, advokátkou
sídlem Nové sady 996/25, Brno

II. EG.D., a.s.,
sídlem Lidická 1873/36, Brno

III. CETIN a.s.,
sídlem Českomoravská 2510/19, Praha 9

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 11. 2023, č. j. MMB/0536745/2023, sp. zn. OUSR/MMB/0337838/2023,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žalobkyně 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. Úřad městské části města Brna Brno – Slatina (dále jen „stavební úřad“) na žádost Ing. M. S. (dále jen „stavebník“) společným povolením ze dne 2. 5. 2023, č. j. MCBSLA/03375/23/OVÚR/FIL (dále jen „společné povolení“), schválil stavební záměr „*Novostavba rodinného domu, retenční nádrž na dešťovou vodu, přípojky technických sítí*“ (dále jen „stavba“) na ulici X (pozemky parc. č. X a XA v k. ú. X). Žalovaný napadeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobkyně a společné povolení potvrdil.

II. Žaloba

2. Žalobkyně vlastní pozemky parc. č. XB a XC v katastrálním území X. První uvedený pozemek má společnou hranici se stavebním pozemkem. Namítá, že se správní orgány v řízení o společném povolení dostatečně nevypořádaly s jejími námitkami a nezabývaly se zásahem do jejího vlastnického práva. Žalovaný neposoudil přiměřenost zásahu, pouze obecně poukázal na soulad záměru s územním plánem. Umístění stavby je v rozporu s § 169 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška“).
3. Stavba má být na základě výjimky z obecných požadavků na výstavbu umístěna přímo na hranici s pozemkem žalobkyně. Tím dojde k omezení stavebního využití pozemku žalobkyně, a tedy i k zásahu do jejího vlastnického práva. Výjimky mají být udělovány pouze v odůvodněných případech. V nynější věci udělení výjimky nebylo v souladu s účelem sledovaným obecnými požadavky na výstavbu.
4. Stavba je navržena se dvěma nadzemními podlažími. Převyšuje zástavbu na okolních pozemcích a je nepřiměřená místním poměrům. V důsledku toho dojde k zastínění pozemku žalobkyně a k výhledu (imisím pohledem) na její pozemek v nepřiměřeném rozsahu. Stavba tak narušuje legitimně očekávanou míru soukromí. Zastínění zabráni žalobkyni ve využívání zahrady k rekreaci. Žalovaný se odmítl zastíněním zabývat s odůvodněním, že nespadá pod obecné požadavky na výstavbu. Kvalita proslunění je však jednou ze složek kvality prostředí, a proto je na ni nutné brát ohled.
5. Podle žalobkyně nelze předjímat, že pro její budoucí stavební záměr bude udělena výjimka z § 25 odst. 2 vyhlášky. Obává se, že svůj budoucí stavební záměr bude muset přizpůsobit okolním stavbám. Žalovaný přitom připouští, že pro šíři obou pozemků žalobkyně (15,4 m) Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

by nebyla výjimka nutná. Počítá tedy se zastavením obou pozemků žalobkyně. Již to, že by žalobkyně musela svůj případný stavební záměr umístit na oba pozemky, je významným omezením vlastnického práva. Navrhuje proto, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

III. Vyjádření žalovaného

6. Žalovaný se žalobou nesouhlasí a odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí.

IV. Posouzení věci soudem

7. Žaloba **není** důvodná.
8. K námitce nepřezkoumatelnosti soud uvádí, že žalobní námitky se v podstatě shodují s námitkami, které žalobkyně uplatnila opakovaně během správního řízení. Žalovaný se těmito námitkami v napadeném rozhodnutí dostatečně zabýval a soud neshledal v jeho hodnocení a postupu žádnou vadu, v jejímž důsledku by bylo napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné. Soud souhlasí se žalobkyní, že odůvodnění napadeného rozhodnutí je v části věnující se jejím námitkám poměrně stručné. Tato stručnost (a obecnost) však odpovídá způsobu, jakým žalobkyně formulovala své odvolací námitky. Žalovaný odůvodnění napadeného rozhodnutí koncipoval v souladu se závěry Nejvyššího správního soudu, podle nichž míře obecnosti námitky odpovídá také míra obecnosti jejího vypořádání (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2017, č. j. 7 As 208/2017-20, nebo ze dne 30. 10. 2020, č. j. 4 Afs 178/2020-38). Námitka nepřezkoumatelnosti tak není důvodná.
9. Dále se soud zabýval námitkami směřujícími do věci samé, konkrétně nezákonností výjimky z odstupových vzdáleností staveb, namítanou ztrátou soukromí a nadměrným zastíněním pozemku, resp. námitkou nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva žalobkyně.
10. K námitkám ohledně nezákonnosti rozhodnutí o výjimce z obecných požadavků na výstavbu soud připomíná, že toto rozhodnutí zakládá práva a povinnosti fyzických a právnických osob až ve spojení s navazujícím aktem správního orgánu (společným povolením), proto jej lze v nynějším řízení soudně přezkoumat v režimu § 75 odst. 2 s. ř. s. (viz rozsudek rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 8 As 8/2011-66, č. 2908/2013 Sb. NSS).
11. Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona *výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.*
12. Z uvedeného ustanovení vyplývá, že výjimku z obecných požadavků na výstavbu (tj. i výjimku z odstupových vzdáleností staveb) lze udělit při splnění následujících podmínek: 1) předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, 2) neohrozí se tím bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a 3) bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu. V souladu s § 2 odst. 2 písm. e) téhož zákona pak lze obecnými požadavky na výstavbu rozumět především obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy. Při rozhodování správního orgánu o povolení výjimky je zde prostor pro správní uvážení;

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

možnost pro udělení výjimky však není neomezená. Výjimka povolená stavebním úřadem nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2011, č. j. 1 As 96/2010-141).

13. Možnost udělení výjimky z odstupových vzdáleností staveb byla upravena v § 26 vyhlášky. V případě výjimek z odstupových vzdáleností pak obecně platí, že účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu bude dosaženo tehdy, pokud vzájemné odstupy staveb splňují požadavky vymezené v § 25 odst. 1 vyhlášky, tj. zejména *požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí*. Smyslem vzájemných odstupových vzdáleností staveb určených pro bydlení je zajištění kvalitního životního prostředí a vzhledového i jiného nenarušování a nezatěžování prostředí rodinných domů, jakož i zachování estetiky pozemků s rodinnými domy (přiměřeně viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2010, č. j. 6 As 5/2009-102).
14. Povolení výjimky má smysl tam, kde by obecně stanovené technické požadavky na výstavbu byly vzhledem ke konkrétním okolnostem případu při zohlednění místních podmínek příliš přísné (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2019, č. j. 5 As 190/2019-43, body 24 a 25). Z toho ovšem nelze dovodit, že podmínkou pro udělení výjimky je, že stavebník prokáže nemožnost umístit stavbu v souladu se zákonnými limity (třeba i ve změněné podobě). Právě naopak, z citovaného rozsudku výslovně plyne, že neplatí, že by výjimku bylo možné povolit pouze tehdy, je-li najisto postaveno, že stavbu není možno umístit jinak. Prakticky vždy může stavebník plánovanou stavbu určitým způsobem pozměnit; to však pro posouzení zákonnosti udělené výjimky není relevantní. Udělení výjimky předchází posouzení konkrétních okolností případu, zohlednění místních podmínek a posouzení vhodnosti předkládaného záměru stavby v dané lokalitě a typu zástavby. Jiná situace bude při umísťování staveb v území s převládající solitérní zástavbou rodinných domů na větších pozemcích, jiná v případě menšího pozemku nacházejícího se v hustě zastavěném území (přiměřeně viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2011, č. j. 1 As 96/2010-141).
15. Ze správního spisu vyplývá, že stavebník v žádosti o výjimku ze dne 19. 4. 2021 uvedl, že důvodem žádosti je malá šířka stavebního pozemku (6 m). Zastavět pozemek je možné pouze pokud bude využit v celé své šíři. V takovém případě půjde o doplnění proluky v návaznosti na pokračování stávající zástavby. Sousední pozemek patřící žalobkyni je zastavěn až k hranici jednopodlažní stavbou garáže, která není zapsaná v katastru nemovitostí. Také na ostatních navazujících pozemcích jsou umístěny jednopodlažní garáže, dotvářející charakter řadové zástavby. Hmotová studie stavby prokazuje návaznost na okolní zástavbu včetně respektování výškové hladiny.
16. Stavební úřad v rozhodnutí ze dne 11. 6. 2021 o udělení výjimky uvedl, že stavební pozemek má nestandardní rozměry – zásadní nepoměr mezi délkou a šířkou. Proto je umístění rodinného domu možné pouze v případě udělení výjimky při využití celé šíře pozemku. Dodržení min. odstupové vzdálenosti 2 m od společných hranic pozemků není možné. Na sousedních parcelách v lokalitě jsou některé stavby také umístěny do hranic pozemků. Stavba odpovídá vymezení plochy i její funkci (plochy čistého bydlení s hrubou podlažní plochou bydlení větší než 80 %). Ve štítových stěnách stavby nebudou umístěny žádné

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

otvory a stavba nebude na sousední pozemky přesahovat žádnou svou částí. Stavební úřad vzal do úvahy také osvětlení a oslunění a dospěl k závěru, že vzhledem k pravděpodobnému navázání další zástavby a tomu, že stavba nepřevyšuje okolní stavby, není nutný větší odstup od sousedních pozemků. Podle stavebního úřadu tak udělení výjimky bylo v souladu s bezpečností, ochranou zdraví a života osob a zájmy vlastníků sousedních nemovitostí. Konstatoval, že na sousedních pozemcích bude možné umístit stavby bez dalšího projednávání potřebných výjimek z odstupových vzdáleností, neboť i tyto pozemky nedisponují dostatečnou šířkou, aby na nich mohly být zároveň umístěny stavby při splnění odstupových vzdáleností.

17. Žalovaný v napadeném rozhodnutí s odkazem na závazné stanovisko orgánu územního plánování vysvětlil, že stavba je v souladu s funkčním využitím plochy i prostorovými regulativy, urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a s charakterem území. Stavba o rozměru 17 x 5,9 m se sedlovou střechou s výškou hřebene 8 m nad úrovní podlahy prvního nadzemního podlaží svou hmotou a výškou respektuje urbanistickou strukturu lokality a umístění stavby navazuje na uliční čáru vymezenou stávající řadovou zástavbou na ulici Šmahova. Umístění stavby na hranice pozemků bylo jediným možným řešením zastavitelnosti pozemku. Dodal, že vzhledem k šíři pozemků žalobkyně (15,4 m) nelze očekávat problémy s případnou zástavbou na jejích pozemcích. Podle žalovaného nelze ani předjímat, že žalobkyni nebude udělena výjimka.
18. Z rozhodnutí o výjimce (a navazujících rozhodnutí) je patrné, že správní orgány vzaly v potaz potřebu zachování dosavadní povahy zástavby v lokalitě (řadová zástavba), poměřily dotčené veřejné zájmy a dospěly k závěru, že s ohledem na dispozice zastavovaného pozemku lze stavebníkovi udělit výjimku z odstupových vzdáleností. Stavební úřad poukázal na to, že stavby na okolních pozemcích stanovují šířkové parametry nové zástavby a umístění staveb vůči hranicím pozemků. Záměr odpovídá architektonickým a urbanistickým hodnotám území a doplňuje stávající okolní zástavbu. Jedná se o stavbu pro bydlení s jednou bytovou jednotkou, tedy o zcela standardní záměr v dané lokalitě.
19. Je tedy třeba korigovat názor žalobkyně ohledně výjimečnosti výjimky a výkladu pojmu *jednotlivý odůvodněný případ*. V souladu s výše citovanou judikaturou postačí, pokud záměr nemohl být v navržené podobě umístěn bez udělení výjimky z obecných požadavků na výstavbu a správní orgány uváží, že trvání na nich by bylo příliš přísné s ohledem na konkrétní situaci v území. V nynějším případě stavebník s ohledem na šíři pozemku v podstatě nemohl bez udělení výjimky pozemek zastavět (stavbou určenou k bydlení). Soud tak nesouhlasí se žalobkyní, že nebylo dosaženo účelu obecných požadavků na výstavbu, jelikož stavba byla umístěna až na samotné hranici pozemků. Jak vyplývá z napadeného rozhodnutí, stavebníkem navrhované řešení (umístění rodinného domu až k hranicím sousedních pozemků) bylo jediným možným řešením zastavitelnosti stavebního pozemku, přičemž takové umístění staveb bylo v dané lokalitě běžné; udělení výjimky tak v daném případě neodporovalo účelu obecných technických požadavků na výstavbu.
20. Na základě výše uvedeného je soud přesvědčen, že správní orgány postupovaly v mezích správního uvážení a své úvahy logicky zdůvodnily. Umístění stavby v dané lokalitě charakteristické řadovou zástavbou až k hranici sousedních pozemků bylo legitimním důvodem pro udělení výjimky, neboť bez udělení výjimky by nebylo možné stavební

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

pozemek zastavět. Úvahy správních orgánů o charakteru stávající zástavby a situaci v dotčeném území žalobkyně v žalobě nijak nezpochybňuje. Závěry správních orgánů tak obstojí. Námitka nezákonnosti rozhodnutí o výjimce není důvodná.

21. Žalobkyně dále upozorňuje na ztrátu soukromí, k níž má dojít v důsledku realizace navrhovaného stavebního záměru. K námitce imisí pohledem z pozemku stavebníka a námitce snížení kvality prostředí žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl, že neexistence stavby na sousedním pozemku, ze které by byl výhled na pozemek žalobkyně, nezakládá právo na neměnnost poměrů v daném místě. Nachází-li se stavby v intravilánu města, je zpravidla vždy v určité míře zasahováno do soukromí obyvatel např. pohledy do oken či zahrad. Nelze tedy vyloučit každou změnu v sousedství, která by mohla snížit stávající míru soukromí.
22. Žalobkyně možnou ztrátu soukromí spojuje zejména s tím, že stavba je plánována se dvěma nadzemními podlažími a převyšuje okolní stavby. Jak ale vyplývá z projektové dokumentace, ze společného povolení a z napadeného rozhodnutí, stavba výškou hřebene nijak nepřevyšuje stávající zástavbu rodinných domů. Pokud tedy žalobkyně jako jediný důvod nepřiměřenosti zásahu do jejího soukromí (stejně jako u námitky zastínění) vnímá výšku povolené stavby, nemůže být její argumentace úspěšná. Stavba se nijak nevymyká okolní zástavbě z hlediska výškových parametrů, ve stavbě nejsou navržena okna ani žádné jiné stavební otvory ve stěně na hranici pozemků. Jak přílehavě vysvětlil žalovaný, žalobkyni nesvědčí žádné subjektivní právo na to, aby poměry v území určeném k bydlení zůstaly neměnné. Je nutné počítat s rozvojem zástavby a s tím spojenou určitou mírou imisí na pozemek žalobkyně v důsledku výstavby na sousedním pozemku. Odpovídá-li povolená stavba rodinného domu běžné zástavbě v lokalitě, je třeba vycházet z toho, že v zásadě nedochází k narušení soukromí žalobkyně nad míru přiměřenou poměrům, ale pouze k přípustné míře imisí, se kterými je nutné počítat (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 10. 2016, č. j. 2 As 168/2016-28, či ze dne 31. 5. 2017, č. j. 4 As 62/2017-37). Poukaz žalobkyně na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40, není přílehavý. V situaci zmiňované žalobkyní šlo o vážné narušení zavedeného a legitimně očekávaného rozsahu soukromí vybudováním terasy při hranici sousedního pozemku. Nejvyšší správní soud konstatoval, že v daném případě byl oprávněný požadavek, aby vlastník sousední nemovitosti neprováděl takové stavební změny, jež umožňují zasahovat do soukromí mimořádně intenzivním způsobem. V nynějším případě však stavebník hodlá zastavět rodinným domem dosud „volný“ stavební pozemek, přičemž navrhovaná stavba respektuje poměry v území i využití pozemku předpokládané územním plánem. Nedochází tak k *mimořádně intenzivnímu zásahu* do soukromí žalobkyně, ale pouze k přípustné změně využití sousedního pozemku, která pro žalobkyni nemůže být s ohledem na poměry v území a charakter sousedního pozemku nijak překvapivá. Námitka ztráty soukromí není důvodná.
23. Dále se soud věnoval námitce nepřiměřeného zastínění pozemku žalobkyně. Stavební úřad ve společném povolení uvedl, že stavba je na stabilizované stavební ploše určené pro funkci čistého bydlení, kde je předpoklad výhledové zástavby stavbami pro bydlení. Z toho důvodu nelze chránit hodnotu zahradního pozemku před vlivem zastínění a nežádoucích pohledů z jiné výškové úrovně. Na „zahradě“ žalobkyně se nachází stavba dvougaráže, pro kterou

neviduje stavební úřad žádné povolení. Povolovaná stavba dodržuje limit zastavitelnosti pozemku. S odkazem na výše citovanou normu stavební úřad dodal, že pozemek žalobkyně není pozemkem s obytnou budovou. Přesto je podle stavebního úřadu vzhledem k velikosti pozemků a umísťované stavby zřejmé, že podmínka zastínění vyplývající z normy ČSN je splněna.

24. Žalovaný k námitce nepřiměřeného zastínění pozemku konstatoval, že tuto problematiku neupravuje žádný právní předpis. Příslušná technická norma (ČSN 73 4301) zmiňuje, že *„venkovní zařízení a pozemky v okolí obytných budov sloužící k rekreaci jejich obyvatel mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března“*. Podle žalovaného se však nejedná o závaznou podmínku z hlediska obecných požadavků na výstavbu.
25. Soud souhlasí se závěrem stavebního úřadu, že pozemek žalobkyně není pozemkem s obytnou budovou (sama žalobkyně tvrdí, že jde o zahradní pozemek, který využívá k rekreaci), tudíž se na věc nevztahuje vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ani norma ČSN 73 4301 týkající se zastínění pozemků v okolí obytných budov. I přesto stavební úřad konstatoval, že vzhledem k velikosti pozemku žalobkyně a velikosti umísťované stavby by hodnoty zastínění předpokládané normou ČSN byly dodrženy. Tento závěr stavebního úřadu žalobkyně nijak konkrétně nezpochybňuje. Za takové situace soud s přihlédnutím k projektové dokumentaci (zejm. k výkresu hmotového řešení a k situačním výkresům) souhlasí se stavebním úřadem, že s ohledem na velikost povolované stavby a velikost sousedního pozemku nedojde k nadměrnému zastínění pozemku žalobkyně.
26. Závěr žalovaného, že ani případné překročení doporučujících hodnot normy ČSN by nezakládalo rozpor záměru s obecnými požadavky na výstavbu, není zcela přesný. Z rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 19. 6. 2014, č. j. 45 A 59/2012-67, plyne, že pokud prováděcí právní předpisy ke stavebnímu zákonu nestanoví pro občanskoprávní námitky týkající se zastínění zahrady závazné parametry, je stavební úřad povinen určit, zda k nadměrnému zastínění pozemku dojde a zda takový vliv skutečně bude představovat obtěžování jiného nad míru přiměřenou poměrům. Posouzení takové námitky podléhá širokému správnímu uvážení stavebního úřadu, který reálnost již nepřijatelného obtěžování stavbou dotčených osob posoudí *ad hoc*, případ od případu, podle konkrétních skutkových okolností věci. Stavební úřad posouzení přiměřenosti míry zastínění pozemku žalobkyně učinil na str. 14 společného povolení a žalobkyně jeho závěry nijak konkrétně nezpochybňuje. Obstojí tak závěr správních orgánů, že stavbou nedojde k zastínění pozemku žalobkyně nad míru přiměřenou poměrům. Ani námitka nepřiměřenosti zastínění tak není důvodná.
27. Závěrem soud hodnotil přiměřenost zásahu do vlastnického práva žalobkyně, který žalobkyně spatřuje v omezení možných budoucích stavebních záměrů na jejím pozemku. Je třeba vycházet z toho, že stavební úřad při posuzování stavebních záměrů bere ohled pouze na skutečné stavební záměry sousedů, tedy na záměry, které buď fakticky (a legálně) stojí nebo jsou umístěny aspoň právně (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57). V obou těchto případech platí jednoduché pravidlo „kdo dřív přijde, ten dřív mele“. Pokud stavebník přichází do „čistého“ území, v němž se na sousedních pozemcích žádná stavba fakticky ani právně nenachází, není v umístění svého záměru nijak omezen. Neplatí pro něj pravidla pro odstupy mezi stavbami (žádné stavby tu nejsou), ani

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

vzdálenost 2 m od hranice sousedního pozemku, neboť § 25 vyhlášky platí jen pro vzájemné odstupy staveb (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2009, čj. 1 As 38/2009-93). V nyní posuzované věci je na jedné straně od navrhované stavby pozemek, jehož vlastník s umístěním stavby souhlasí, na druhé straně pozemek žalobkyně zastavěný garáží, která není evidována v katastru nemovitostí. Žalobkyně netvrdí, že by existoval určitý plánovaný záměr, jemuž by povolovaná stavba měla bránit, ani že by tato stavba bránila stávajícímu užívání garáže či zahrady. Neexistuje tak žádný konkrétní záměr žalobkyně, který by povolovaná stavba měla znemožnit. Povolovaná stavba navíc nebrání ani případné (budoucí) zástavbě na pozemku žalobkyně. Jak uváděl stavební úřad již v rozhodnutí o udělení o výjimky, lze předpokládat, že výjimka z odstupových vzdáleností může být udělena také žalobkyni (bude-li záměr respektovat okolní zástavbu). Kritérium okolní zástavby bude totožné jako v případě stavebníka. Poukaz stavebního úřadu na to, že pozemky žalobkyně budou bez problémů zastavitelné s ohledem na celkovou šířku 15,4 m, obsažený ve společném povolení, nelze chápat tak, že by žalobkyně byla povinna ke svému stavebnímu záměru využít oba pozemky v jejím vlastnictví. Jedná se pouze o obecné konstatování, že v důsledku stavby nedojde k vyloučení budoucího zastavění pozemku žalobkyně. Jak bylo zdůrazněno výše, stavební úřad je oprávněn vyjadřovat se toliko ke konkrétním záměrům vzneseným stavebníkem; žádný takový záměr žalobkyně podle správního spisu u stavebního úřadu neuplatnila. Nelze proto tvrdit, že by stavba nepřiměřeně zasahovala do vlastnického práva žalobkyně. Námitka tak není důvodná.

28. Soud proto dospěl ve shodě se správními orgány k závěru, že výjimka z odstupových vzdáleností byla udělena v souladu se zákonem a že realizací stavby nedojde k mimořádnému obtěžování žalobkyně nad míru přiměřenou místním poměrům (ani zastíněním, ani tzv. imisemi pohledem). Ztotožnil se se správní orgány rovněž v tom, že vlastnické právo žalobkyně k pozemku p. č. XB nebude v důsledku stavby nepřiměřeně omezeno.

V. Závěr a náklady řízení

29. Ze shora uvedených důvodů soud bez jednání za splnění podmínek podle § 51 odst. 1 s. ř. s. žalobu zamítl dle § 78 odst. 7 s. ř. s. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 60 s. ř. s. Neúspěšná žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení, žalovanému v souvislosti s tímto řízením žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly. Soud proto rozhodl, že se žalovanému náhrada nákladů řízení nepřiznává. Pokud jde o osoby zúčastněné na řízení, ty nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s níž by jim náklady řízení vznikly. Soud ani neshledal žádný vážný důvod, pro který by měl osobám na řízení zúčastněným přiznat právo na náhradu jiných nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

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 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.

Brno 29. srpna 2025

David Raus v.r.
předseda senátu