



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Matyášové a soudců JUDr. Jakuba Camrdy a JUDr. Viktora Kučery v právní věci žalobců: **a) M. L., b) D. L.**, oba zastoupení JUDr. Tomášem Opletalem, advokátem se sídlem Dlouhá 714/36, Praha 1, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 81/11, Praha 5, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) MUDr. P. L., II) MUDr. M. L.**, v řízení o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 30. 7. 2025, č. j. 41 A 70/2024-39,

t a k t o :

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**
- III.** Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Kasační stížností brojí žalobci (dále jen „stěžovatelé“) proti v záhlaví uvedenému rozsudku Krajského soudu v Praze (dále jen „krajský soud“), který zamítl žalobu stěžovatelů proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 11. 2024, č. j. 152610/2024/KUSK; tímto žalovaný zamítl odvolání stěžovatelů proti rozhodnutí Městského úřadu Kostelec nad Černými lesy (dále jen „stavební úřad“), ze dne 29. 6. 2022, č. j. 05218/2022/KNCL/SU. Stavební úřad ve společném řízení dle § 94p zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na žádost osob zúčastněných na řízení (dále jen „stavebníci“) na sousedních pozemcích p. č. st. XA a p. č. XB a XC, katastrální území K. S., povolil stavbu nazvanou „*přístavba a stavební úpravy rodinného domu se změnou na bytový dům*“. Stavba spočívala v přístavbě a stavebních úpravách rodinného domu č. p. XD 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 rozhodnutí stavebního úřadu se stěžovatelé bránili odvoláním. Žalovaný rozhodnutím ze dne 20. 3. 2023, č. j. 038325/2023/KUSK, rozhodnutí stavebního úřadu částečně změnil (v rozsahu některých z uložených podmínek pro provedení stavby) a ve zbytku je potvrdil. Proti tomuto rozhodnutí se stěžovatelé bránili žalobou, o níž krajský 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] Následně žalovaný v řízení vydal v pořadí již druhé rozhodnutí dne 27. 11. 2024, č. j. 152610/2024/KUSK, 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 dezinfekce vodovodního řadu) a ve zbytku je potvrdil a doplnil odůvodnění týkající se souladu stavby s charakterem území.

[4] Stěžovatelé v **žalobě** namítali, že realizací stavby dojde k podstatnému omezení obvyklého užívání jejich pozemků a staveb, které by bylo zcela nepřiměřené místním poměrům; budou muset snášet nepřiměřené obtěžování stínem, hlukem, prachem a dalšími imisemi. Namítli, 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 stěžovatelů - vlastníků sousedních pozemků dotčena tak intenzivně; správní orgány se dle nich dostatečně nezabývaly všemi rozhodnými kritérii kvality prostředí a spokojily se s konstatováním, že jsou naplněny předpoklady § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 1. 1. 2024 (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), což činí napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným. Stěžovatelé dále namítali, že stavba bude pravděpodobně generovat nadměrný hluk způsobený provozem tepelných čerpadel. Namítli, že 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*, byl takový postup v rozporu s judikaturou, dle které mají správní orgány předcházet případným budoucím sporům. Namítali, že stavba byla umístěna v rozporu s územním plánem a ani orgán územního plánování v závazném stanovisku ze dne 7. 2. 2022, č. j. 23956/2022-MURI/OUPRR/1624, řádně neposoudil soulad stavby s územním plánem; v rozporu s ním byla 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. Stěžovatelé uzavřeli, že je rozhodnutí žalovaného zmatečné a že ani vydaná souhlasná stanoviska nevedou sama o sobě k závěru, že správní orgány musí žádosti nutně vyhovět.

pokračování

[5] **Krajský soud** neshledal žalobu důvodnou a zamítl ji. V odůvodnění rozsudku předně poznamenal, že stěžovatelé na rozdíl od předchozí žaloby neformulovali jasné žalobní bod, jímž by namítali nesoulad stavby s charakterem území. Stěžovatelé toliko (velmi obecně) brojili 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 stěžovatelé netvrdili), proti hluku z tepelných čerpadel a „zmatečnosti“ části odůvodnění napadeného rozhodnutí. I tvrzení o tom, že stavba je umísťována do klidného území s rodinnými domy (do venkovské zástavby), stěžovatelé uvedli toliko v rámci namítaného narušení kvality prostředí.

[6] Krajský soud nepřisvědčil námitce nepřezkoumatelnosti rozhodnutí žalovaného, co se týče toho, že umístění stavby bylo v rozporu s územním plánem, a to včetně garáže, která by měla dosahovat výšky v sedle 7 metrů. Pokud stěžovatelé namítali, že střecha garáže nebude sedlová, jak vyžaduje územní plán, ale polovalbová, což koresponduje s technickou zprávou, tak již nijak nerozvedli, jak tato skutečnost byla způsobila zasáhnout do jejich veřejných subjektivních práv. Krajský soud neshledal, že by územní plán nepovoloval výstavbu bytového domu, jelikož pouze definuje, že zóna venkovské zástavby je využitelná na bydlení v objektech o maximálně dvou nadzemních podlažích včetně podkroví. Dle krajského soudu s ohledem na judikaturu Nejvyššího správního soudu i bytový dům lze zahrnout do kategorie individuálního bydlení.

[7] K otázce nepřiměřených hlukových a pohledových imisí krajský soud vymezil neurčité právní pojmy, jakými jsou „*pohoda bydlení*“, nyní „*kvalita prostředí*“ a „*přípustná míra*“. Námitky stěžovatelů byly velmi vágní a prosté hlubší úvahy, co přesně má imise způsobovat, v jaké míře a jakým způsobem. Dále krajský soud zdůraznil, že se podstatnou částí námitek týkajících se imisí a narušení kvality prostředí zabýval již v předchozím rozsudku a shledal je nedůvodnými. Jelikož se v mezidobí nezměnil ani skutkový ani právní stav, krajský soud neshledal důvodu se od svých dřívějších závěrů odchýlit; ostatně tak ani učinit nesmí. Co se týká zastínění pozemku stěžovatelů garáží nebo hlukem z tepelných čerpadel, odkázal krajský soud na své dřívější rozhodnutí, v němž byly tyto námitky vypořádány a nebyly shledány důvodnými. Krajský soud se v nynějším rozhodnutí zabýval věcně námitkou týkající se imise pohledy od bazény, kterou však stěžovatelé (oproti předchozí žalobě) vznesli velmi vágně a obecně, čemuž odpovídalo i vypořádání krajským soudem. Ten v zásadě odkázal na rozhodnutí žalovaného, který již námitky vypořádal, krajský soud se s tímto vypořádáním ztotožňuje. Pokud stěžovatelé poukazovali 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 jasné patrné z projektové dokumentace. Z náhledu ortofotomapy bylo možné shledat, že bazény nejsou v okolí ničím neobvyklým, ostatně sami stěžovatelé mají na svém pozemku bazén. Nejedná se tedy o nic, co by se vymykalo klidné vesnici či odporovalo venkovské zástavbě. K nepřiměřenosti staveb, které nešetří práva sousedů, poukázal krajský soud na § 76 odst. 2 stavebního zákona, který sice představuje jakýsi morální korektiv vůči sousedním pozemkům, avšak nemůže založit jiné umístění stavby, pokud stavba splňuje podmínky dle stavebního zákona.

[8] V **kasační stížnosti** stěžovatelé namítají kasační důvody dle § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Namítají, že rozsudek krajského soudu zásadní věcné námitky stěžovatelů relativizuje formalistickými argumenty, které navíc nemají oporu ve spise, anebo s nimi polemizuje sice materiálně, avšak zcela nesprávným a nezákonným způsobem.

[9] Stěžovatelé namítají, že krajský soud dostatečně nevypořádal jejich námitku, že stavební záměr není v souladu s charakterem území. Krajský soud jim vytkl, že tuto námitku uplatnili velmi okrajově oproti předchozí žalobě, s čímž stěžovatelé nesouhlasí. Tato námitka byla jimi uplatněná v bodech IV. 11, IV. 21, V. 1 a V. 4 žaloby. Stěžovatelé tak nechápou, proč se jí krajský soud formálně věnoval, když dle něj nebyla uplatněna. Stěžovatelé nesouhlasí s názorem krajského soudu, že otázku (ne)souladu s územním plánem a (ne)souladu s charakterem území je třeba vnímat zcela odděleně. Jde opět o formalistický pohled na věc, který neodpovídá právní úpravě. Je zřejmé, že tyto otázky jsou úzce propojeny, jelikož samotnou podstatou či předmětem územního plánování je rovněž samotný charakter území. Stěžovatelé namítají nesoulad stavby – garáže s územním plánem. Namítají, že krajský soud jim sice přisvědčil, že dle územního plánu by měla mít garáž střechu sedlovou, nikoliv však polovalbovou, avšak stěžovatelé neuvedli, jak jsou tímto rozporem dotčeni na svých právech. Dle nich garáž nepřiměřeně zasahuje do jejich práv tak, že se jedná o stavbu, která naprosto nezapadá do daného území, zcela narušuje charakter okolí, působí rušivým vizuálním vlivem, zastiňuje pozemek stěžovatelů, a to navíc v místě, ve kterém mají skleník s vybetonovaným základem, a s ohledem na rozměry této stavby bude tato ve skutečnosti užívána k nepředvídatelným účelům.

[10] Stěžovatelé dále nesouhlasí s výkladem krajského soudu, že mezi osobní automobily lze řadit i obytné vozy. Pokud je v územním plánu stanoven požadavek na to, aby byly povolovány maximálně garáže pro osobní automobily, je zřejmé, že tento požadavek míří na to, aby šlo o garáže menších rozměrů, ve kterých budou parkovat běžné osobní automobily.

[11] Stěžovatelé trvají na své námitce, že dle územního plánu je možné realizovat pouze stavbu rodinného domu, nikoliv však domu bytového. Krajský soud měl více zohlednit námitku, že územní plán je z roku 2001, jelikož s ohledem na delší dobu od přijetí územního plánu je dán předpoklad, že se v území vytvořila určitá stabilizovaná struktura, kterou je třeba respektovat vedle samotného textu územního plánu. V této souvislosti považují za vhodné zdůraznit, že i s ohledem na stáří platného územního plánu je připravován nový územní plán, tento nový územní plán, jak stěžovatelé uvedli ve svých předchozích vyjádřeních, dotčené území vymezuje jako plochy pro „bydlení – individuální“, tj. v zásadě plochy rodinných domů, kde musí být kladen především důraz na individuální bydlení a zajištění dostatečné kvality a pohody bydlení. Změnou rodinného domu na bytový dům, se kterým se váže i zvýšení počtu bytových jednotek, znamená zvýšenou kapacitu domu, což jej především definuje jako bytový dům. Není rozhodné, zda v domě budou bydlet pouze rodinní příslušníci jako doposud, jelikož to se může kdykoliv v budoucnu změnit.

[12] Stěžovatelé namítají, že krajský soud ve svém zrušujícím rozsudku se nemohl vypořádat s jimi tvrzenými imisemi, respektive se jimi zabýval pouze okrajově v důsledku toho, že rušil rozhodnutí žalovaného, jelikož se správní orgány nevypořádaly s otázkou

pokračování

souladu s charakterem území a místních poměrů, když jde o problematiku, která přímo souvisí i s otázkou (ne)přiměřenosti imisí. Krajský soud se tak v nynějším rozhodnutí s námitkami adekvátně nevypořádal. Stěžovatelé nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že neuvádějí dostatečně konkrétní důvody a že je žaloba příliš obecná. Dále nesouhlasí se závěrem učiněným žalovaným, že s odkazem na § 4 odst. 4 stavebního zákona žalovaný musel rozhodnout v souladu se závaznými stanovisky, jelikož dané ustanovení takto nevyznívá. Je to právě stavební úřad, který musí žádost posoudit ve své celistvosti se zohledněním veškerých jejích dílčích aspektů. Stěžovatelé nesouhlasí se závěrem krajského soudu, dle kterého jde jen o zjevnou formální chybu v rozhodnutí žalovaného. Z jeho obsahu vyplývá, že žalovaný se tímto nesprávným závěrem řídil a fakticky se omezil na konstatování, že byla vydána souhlasná závazná stanoviska, která pouze formálně implementuje.

[13] Co se týče argumentu sezónní povahy imisí pohledem/hlukem z pohybu nebo koupání v severní části zahrady, stěžovatelé zdůrazňují, že pohyb stěžovatelů po jejich zahradě či zahrádkaření ve skleníku je taky do velké míry sezónní. Krajský soud tak neprovedl komplexní posouzení všech vlivů v kontextu místních poměrů a přehlíží, že toto posouzení neprovedl ani žalovaný.

[14] Krajský soud se dle stěžovatelů odmítl věcně zabývat tím, zda by tedy nebylo vhodné (respektive z hlediska požadavků právních předpisů na proporcionalitu nezbytné) rozmístění jednotlivých staveb na pozemku (garáž a bazén) uspořádat jinak, a to tak, aby byli stěžovatelé méně dotčeni ve svých právech. Stěžovatelé trvají na tom, že stavba je v rozporu se stavebními předpisy, konkrétně s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., jelikož vzájemné odstupy staveb nesplňují požadavky urbanistické a architektonické, nesplňuje požadavky na osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Právě nedostatečné odstupy od pozemku stěžovatelů způsobují, že by v důsledku realizace záměru bylo zasaženo do práv stěžovatelů nepřiměřeným způsobem. Výstavba naddimenzované garáže a bazénu v těsné blízkosti hranice s pozemky stěžovatelů může jen těžko obstát v testu přispění ke zdravému a vhodnému bydlení pro všechny kategorie uživatelů. Pokud by byly garáž a bazén umístěny dále od pozemku stěžovatelů, tak by byly v daleko menší míře exponovány všem nepříznivým vlivům daného záměru.

[15] Osoby zúčastněné na řízení I) a II) ve **vyjádření ke kasační stížnosti** uvedly, že stavba je v souladu s charakterem území, čímž už se správní orgány zabývaly a krajský soud se s tímto závěrem ztotožnil. Argumentace stěžovatelů je subjektivní a vychází pouze z jejich trvalého nesouhlasu se stavbou. Stavba je v souladu s územním plánem. Námitky ohledně údajného zhoršení prostředí imisemi jsou nedoložené a hypotetické. Osoby zúčastněné na řízení se ztotožňují s rozsudkem krajského soudu, který je srozumitelný a řádně odůvodněný. Žalovaný se ke kasační stížnosti nevyjádřil.

[16] **Nejvyšší správní soud** po konstatování včasnosti kasační stížnosti, jakož i splnění ostatních podmínek řízení, přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu a z důvodů uplatněných stěžovateli v kasační stížnosti, ověřil současně, zda rozsudek krajského soudu netrpí vadami, k nimž by byl povinen kasační soud přihlížet ex offio (§109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[17] Kasační stížnost není důvodná.

[18] Nejvyšší správní soud především připomíná, že kasační stížnost je mimořádným opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu ve správním soudnictví; musí kvalifikovaným způsobem zpochybňovat právě rozhodnutí krajského soudu, nikoli námitkami opakovaně mířit k aktu správního orgánu (viz rozsudek NSS ze dne 26. 10. 2007, sp. zn. 8 Afs 106/2006, či usnesení NSS ze dne 30. 6. 2020, č. j. 10 As 181/2019-63, č. 4051/2020 Sb. NSS). Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že řízení o kasační stížnosti před Nejvyšším správním soudem nemůže být „*jakýmsi druhým pokusem ještě jednou a z pohledu stěžovatele lépe uvážit o tomtéž*“ (viz rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2019, č. j. 1 Afs 44/2019-41). Stěžovatelé vesměs k jednotlivým věcným námitkám poukazují na to, že se s nimi krajský soud vypořádal formalisticky nebo se jim nevěnoval dostatečně či adekvátním způsobem. Ačkoli namítají nezákonnost napadeného rozsudku, není zřejmé, v čem měl krajský soud porušit právní předpisy, resp. v rozporu s kterými věc posoudil a rozhodl.

[19] Stěžovatelé namítají, že byla nedostatečně vypořádána jejich námitka, že stavba není v souladu s charakterem území. Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že krajský soud přistoupil k vypořádání námitky a celé žaloby velmi pečlivě. Je třeba zdůraznit, že pokud se stěžovatelé rozhodli druhou žalobu oproti původní žalobě upravit, je logické, že se bude lišit i vypořádání v ní uplatněných námitek. Krajský soud v úvodu svého odůvodnění stěžovatele upozornil, že právě oni disponují předmětem řízení a definují žalobní body, které krajský soud vypořádává, což je zcela v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu. Není na místě, aby soud za stěžovatele 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 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.

[20] Krajský soud v odůvodnění svého rozsudku předně zcela případně poukázal na to, že žalovaný se řídil závazným právním názorem, kterým byl zavázán zrušujícím rozsudkem krajského soudu, konkr. vypořádal námitky týkající se souladu stavby s charakterem území a imisemi pohledem z bazénu.

[21] Krajský soud v bodě 18 nyní přezkoumávaného rozsudku uvedl, že námitka nesouladu stavby s charakterem území a nesouladu s územním plánem jsou dvě odlišné otázky. Při hodnocení souladu stavby s územním plánem není rozhodující otázka „*specifického charakteru území*“, neboť takové kritérium územní plán nestanoví. Stavba může být v souladu s územním plánem, avšak nemusí být stavební záměr povolen z důvodu nesouladu stavby s charakterem území. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 23. 11. 2022, č. j. 9 As 259/2020-23, dospěl k závěru: „*Pro vydání územního rozhodnutí je potřeba mj. kumulativní splnění podmínek § 90 stavebního zákona, přičemž soulad s územním plánem, resp. územně plánovací dokumentací je jen jednou z nich. Posouzení těchto podmínek včetně souladu záměru s charakterem území (zástavby) je věcí správního uvážení stavebního úřadu. Jakkoliv je správní orgán při svém rozhodování vázán stanoviskem dotčených orgánů, ty chrání jiné zájmy. Závěr o souladu stavby s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby si musí stavební úřad udělat sám (srov. rozsudky NSS ze dne 5. 6. 2014, č. j. 9 As 95/2012-131, odst. [36], ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014-36, odst. [36], nebo ze dne 13. 2. 2018, č. j. 7 As 92/2017-43, odst. [27]). V případě přezkumu*

pokračování

správního rozhodnutí, při kterém správní orgán rozhoduje na základě svého správního uvážení, pak platí, že úkolem správního soudu je posoudit, zda nedošlo k vybočení z mezí hledisek stanovených zákonem, příp. ke zneužití správního uvážení“.

[22] Nejvyšší správní soud podotýká, že žaloba je primárně zaměřena na nesoulad stavby s územním plánem (viz bod V.4.), nikoliv na nesoulad stavby s charakterem území. Stěžovatelé uplatnili v žalobě obecnou argumentaci, že se jedná o klidnou vesnici a že v lokalitě se nachází rodinné domy pro maloformátové bydlení. Nejvyšší správní soud souhlasí s krajským soudem, že explicitně uvedenou námitku, že stavba je v rozporu s charakterem území, nezapadá mezi ostatní domy, které již tvoří homogenní celek, jak tomu bylo v předchozí žalobě, nalézt nelze. Stěžovali zmíněné pasáže v žalobě: bod IV. 11 míří na rozmístění staveb na pozemku stavebníků, kdy se stěžovatelé domáhají jejich přesunutí do jiné části pozemku, dále od hranice s jejich pozemkem; v poslední větě je konstatováno, že jde o klidnou vesnici a pozemky stavebníků jsou v územním plánu vymezeny jako venkovská zástavba; v bodě IV. 21 se konstatuje, že obvyklá přípustná míra nemusí vyplývat pouze z právních předpisů, ale může vyplývat rovněž z místních okolností, přičemž zde stěžovatelé citují z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2808/2007, který se vztahuje k obtěžování (imisím), které nemusí sice překračovat stanovené limity, ale mohou překračovat obvyklou míru v daném místě; v bodě V. 1 stěžovatelé namítají nepřezkoumatelnost rozhodnutí žalovaného a v bodě V. 4 namítají rozpor s územním plánem, jelikož stavba dle nich nesplňuje definici venkovské zástavby.

[23] Krajský soud proto zcela případně konstatoval, že stavba musí být především v souladu s územním plánem, což bylo v původním rozhodnutí žalovaného řádně posouzeno; přitom však nelze odhlížet od faktického stavu řešeného území. Územní plán totiž může stanovovat poměrně benevolentní regulativy pro přípustná využití pozemků, které by mohly vést k různorodé zástavbě. Přesto však není vyloučeno, že se v dané lokalitě ustálí jednotící ráz staveb, který zástavbu učiní jak z hlediska vnějšího, tak i způsobu jejího využití poměrně homogenní. Tato otázka spadá do správního uvážení správního úřadu; stavební úřad přitom není při svém rozhodování vázán přesnými kritérii, je však nutné, aby jeho rozhodnutí bylo přezkoumatelné a nevybočilo z mezí správního uvážení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2004, č. j. 3 As 24/2004-79).

[24] Krajský soud vypořádal námitku přezkoumatelnosti rozhodnutí žalovaného v bodě 16 odůvodnění rozsudku, přičemž dospěl k závěru, že rozhodnutí žalovaného přezkoumatelné je. Na straně 6 žalovaný uvádí doplnění závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 4. 11. 2024, č. j. 145392/2024/KUSK (které reaguje na odvolací námitky stěžovatelů stran souladu stavby s charakterem území) a dále na str. 7 až 14, se zabývá dalšími odvolacími námitkami stěžovatelů, 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). Nejvyšší správní soud považuje shodně s krajským soudem rozhodnutí žalovaného za přezkoumatelné. Ověřil, že podklady, z nichž rozhodnutí vychází, jsou součástí správního spisu. Žalovaný, vázán zrušujícím rozsudkem krajského soudu, zhodnotil soulad stavby s charakterem území. Vyžádal si k tomu doplnění závazného stanoviska žalovaného jako orgánu územního plánování ze dne 4. 11. 2024, č. j. 145392/2024/KUSK, to současně doplnil i vlastní úvahou. Nelze mu tedy ničeho vytknout.

[25] Stěžovatelé tvrdí, že námitky byly implicitně vzneseny, avšak v bodě 39 své kasační stížnosti uvádějí, že žalobu, s ohledem na relativně dlouhé řízení jak před správními orgány, tak opakované řízení před krajským soudem zestručnili a zaměřili se na stěžejní argumenty. Jinými slovy tedy přiznávají, že posouzení stavby s ohledem na charakter území pro ně nebylo stěžejní otázkou. Stěží tak mohou krajskému soudu nyní vyčítat, že námitku vznesenou okrajově (zda vůbec) pouze stručně, resp. implicitně vypořádal.

[26] Nejvyšší správní soud podotýká, že správní soudy nemohou nahrazovat odborný názor správního orgánu, jenž náleží do jeho diskreční pravomoci (viz např. rozsudek ze dne 27. 1. 2016, č. j. 6 As 24/2015-24, nebo ze dne 5. 6. 2014, č. j. 9 As 95/2012-131). Hodnocení, zda stavba není v rozporu s urbanisticko-architektonickým charakterem okolní zástavby, provádí správní orgán na základě svého uvážení. V případě, že v rozhodnutí správního orgánu chybí logická úvaha nebo správní orgán vykročí z mezí správního uvážení, postupuje správní soud dle § 78 odst. 1 s. ř. s. a napadené rozhodnutí zruší pro nezákonnost. Jak dále plyne z judikatury kasačního soudu, *„úkolem soudu ve správním soudnictví je přezkoumat zákonnost napadeného rozhodnutí, tedy posoudit soulad napadeného rozhodnutí se zákonem. Úkolem soudu není nahradit správní orgán v jeho odborné kompetenci ani nahradit správní uvážení uvážením soudním. Úkolem soudu je posoudit, zda se správní orgán v napadeném rozhodnutí dostatečně vypořádal se zjištěným skutkovým stavem, resp. zda řádně a úplně zjistil skutkový stav a zda tam, kde se jeho rozhodnutí opíralo o správní uvážení, nedošlo k vybočení z mezí hledisek stanovených zákonem“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2003, č. j. 5 A 139/2002-46).

[27] Stěžovatelé odkazují na § 19a stavebního zákona, který definuje pojem charakter území a určuje jeho základní východiska. Avšak, jak již konstatoval krajský soud ve svém zrušujícím rozsudku, toto ustanovení bylo do stavebního zákona včleněno až s účinností od 24. 1. 2023, nikoliv v době, kdy bylo vydáno prvostupňové rozhodnutí. Krajský soud ve zrušujícím rozsudku konstatoval, že charakter území lze podle uvedených hledisek určit i dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů ve znění rozhodném pro nyní projednávanou věc, což žalovaný ve svém druhém rozhodnutí učinil.

[28] Stěžovatelé obsáhle polemizují se stavbou garáže, která dle nich nezapadá do daného území, zcela narušuje jeho charakter, působí rušivým vizuálním dojmem a zastiňuje pozemek stěžovatelů, zejména jimi vybudovaný skleník. Krajský soud se v bodech 22 až 26 zabýval souladem garáže s územním plánem a Nejvyšší správní soud se s jeho závěry ztotožňuje. Nejvyšší správní soud po prostudování správního spisu podotýká, že stěžovatelé nenamítali nesoulad garáže s územním plánem ani to, že střecha má být z jiného materiálu, než územní plán stanovuje. Ve svém odvolání ze dne 29. 7. 2022 namítali, že stavba ovlivňuje charakter území, nesplňuje urbanistické požadavky a požadavky na zachování kvality bydlení, a především brojili proti zastínění jejich pozemku nově postavenou garáží. Ve vyjádření účastníků k doplnění odvolacího řízení ze dne 11. 11. 2024 námitku nesouladu garáže s územním plánem rovněž nijak nevznášejí. Brojí proti závěru, že bytový dům s 5-ti bytovými jednotkami není v souladu s charakterem území a jeho urbanistickými a architektonickými hodnotami; není v souladu s individuálním bydlením. Tato námitka byla poprvé vznesena v řízení před krajským soudem, jehož výsledkem bylo vydání zrušujícího rozsudku. Krajský soud v bodě 72 zrušujícího rozsudku konstatoval, že se nemohl zabývat námitkou, zda podle regulativu územního plánu lze umístit bytový

pokračování

dům, bazén a garáž o navržených rozměrech; tyto námitky měly být především vzneseny v rámci odvolacího řízení, což se nestalo; nelze tak žalovanému klást k tíži, že na ně ve svém rozhodnutí nereaguje.

[29] Nejvyšší správní soud ověřil, že dle projektové dokumentace, výkresu „S.O. 02 PŮDORYS GARÁŽ, DÍLNA“ součástí stavby jsou dvě parkovací stání pro osobní vozidla, jedno parkovací stání pro větší automobil, technická místnost a malá dílna. 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.

[30] Stěžovatelé brojí proti závěru krajského soudu, že obytný vůz není možno považovat za osobní vozidlo ve smyslu územního plánu. K dovození, že obytný vůz je možno považovat za osobní automobil, není dle nich možné odkázat na daňovou legislativu a skutečnost, že obytné vozy jsou užívány i na vesnicích. Nejvyšší správní soud konstatuje, že stěžovatelé závěry plynoucí z odůvodnění rozsudku krajského soudu poněkud dezinterpretují. Krajský soud konstatoval, že za osobní automobily je nutno považovat takové vozy, které jsou využívány pro individuální přepravu, což obytný vůz nepochybně splňuje, byť se jedná o vozidlo, ve kterém je možné i částečně bydlet. Pouze podpůrně pak krajský soud odkázal na právní předpisy, které nevylučují skutečnost, že osobním automobilem může být i obytný vůz [viz např. § 4 odst. 4 písm. d) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, 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 doozoru nad trhem s nimi, definována toliko jako „motorová vozidla s nejvýše osmi místy k sezení kromě místa k sezení řidiče a bez prostoru 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]. Obytné vozy do 3,5 tuny, kterých je většina, se řadí tedy do kategorie M1, která byla definována výše, a postačí pro ni řidičské oprávnění pro skupinu B, kterou musí jednotlivci disponovat i pro řízení veškerých běžných osobních automobilů. Krajský soud tedy nepochybil, pokud vyhodnotil, že obytný vůz spadá do kategorie osobních automobilů a může mu být vyhrazeno parkovací místo v garáži, jelikož se nevyžaduje jeho parkování ve speciálních prostorách. Územní plán omezuje faktickou velikost garáže pouze počtem parkovacích stání, tedy maximálně třemi. Pokud jsou v projektové dokumentaci navržena tři parkovací stání, je návrh v souladu s územním plánem. Z ničeho nevyplývá, že by stavebníci navrhli jedno parkovací stání větší, aby na něm místo jednoho osobního vozidla mohla stát osobní vozidla dvě. Sami stavebníci návrh odůvodnili tak, že parkovací stání je navrženo tak, aby bylo schopné pojmut obytný vůz. Dle Nejvyššího správního soudu se krajský soud s námitkou garážového stání dostatečně a přezkoumatelným způsobem vypořádal.

[31] Stěžovatelé v žalobě ani v kasační stížnosti neuvedli, jak se dotkne jejich subjektivních práv to, že střecha garáže nebude sedlová, ale polovalbová. Stěžovatelé brojí proti rozměrům garáže, v řízení před správními orgány a v žalobě brojili především proti nepřiměřeným imisím, které garáž způsobí – nedostatečné oslunění jejich pozemku. Navržené rozměry garáže se po dobu řízení nijak neměnily, Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, v závazném stanovisku ze dne 7. 2. 2022, č. j. 23956/2022-MURI/OUUPRR/1624, neshledal rozpor stavby garáže s územním plánem, přičemž měl k dispozici technické zprávy a výkresy, z nichž byly rozměry garáže zřejmé. Žalovaný rozměry garáže rovněž zmiňuje na straně 11 svého rozhodnutí, kdy výška garáže činí 5 metrů a v hřebeni dosahuje téměř 7 metrů; tato výška umožňuje parkování obytného vozu; žalovaný neshledal rozpor s územním plánem, případně, že by stavba neměla sloužit deklarovanému účelu.

[32] Žalovaný ve svém rozhodnutí na straně 6 chybně uvedl, že střecha garáže je sedlová, ačkoliv ze strany 6 souhrnné technické zprávy vyplývá, že garáž má mít dvě křídla se sedlovými střechami a valbami, což potvrzuje výkres ke stavebnímu objektu SO 02 (část D1.1.b. projektové dokumentace). Avšak jak již konstatoval krajský soud, stěžovatelé nijak neobjasňují, jak se tato skutečnost (zjevná nesprávnost) dotkne jejich subjektivních práv. Stěžovatelé od počátku brojí proti stínu, který bude garáž stavebníků vrhat na jejich pozemek, pročez byla vypracována i osvitová studie. Ta vylučuje zastínění pozemku stěžovatelů garáží v nepřiměřené míře. Nejvyšší správní soud podotýká, že stěžovatelé nemohou hájit práva třetích osob ani obecně dohlížet nad dodržováním zákonnosti, pokud zároveň nejsou dotčena jejich veřejná subjektivní práva (viz např. bod 20 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2024, č. j. 2 As 286/2023-46). Rozsah skutečností, které jsou stěžovatelé oprávněni v soudním řízení namítat, se primárně odvíjí od důvodu jejich účastenství v řízení před správním orgánem (viz bod 37 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 9. 2016, č. j. 9 As 238/2015-38). Tím byla ochrana vlastnického práva k sousedním pozemkům dle § 94k písm. e) stavebního zákona. Pokud stěžovatelé brojí proti imisím či výšce garáže, bylo jejich úkolem specifikovat, jak by případně střecha sedlová tyto imise oproti střechě s valbami snížila. Nejvyšší správní soud nadto ověřil z územního plánu obce Stříbrná Skalice, že u staveb se vyžaduje střecha sedlová, za nepřípustnou se považuje alukrytová krytina bez barevné úpravy. Při rekonstrukcích měnících současný způsob zastřešení je požadována střecha sedlová se štítem do ulice, popřípadě střecha valbová. Nejvyšší správní soud konstatuje, že ani polovalbová střecha tedy není v rozporu s územním plánem.

[33] Městským úřadem v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje v závazném stanovisku ze dne 7. 2. 2022, č. j. 23956/2022-MURI/OUUPRR/1624, ani v doplnění závazného stanoviska žalovaného jako orgánu územního plánování ze dne 4. 11. 2024, č. j. 145392/2024/KUSK, nebyl shledán rozpor stavby s územním plánem. Stavební záměr byl vyhodnocen jako přípustný, pokud budou dodrženy podmínky stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Jedná se zejména o § 25 odst. 1 daného ustanovení, které i stěžovatelé citují v kasační stížnosti, že „*vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování*

pokračování

kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu“.

[34] Architektonický a urbanistický soulad stavby byl posouzen v doplnění závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 4. 11. 2024, č. j. 145392/2024/KUSK; Městský úřad v Říčanech konstatoval, že omezování výstavby, která je souladná s podmínkami stanovenými územním plánem, by bylo možné pouze v případě, že by stávající zástavba měla ustálený charakter a byly by zde urbanistické důvody pro zachování jednotného rázu zástavby. To není nynější případ, jelikož okolní zástavba žádný jednotící charakter nevykazuje. Tento závěr aproboval i žalovaný ve svém rozhodnutí na straně 7 a 9 až 10, kde shrnul, že obec se nachází v urbanizované oblasti Středočeského kraje, v dojezdové vzdálenosti od Prahy a je zde předpoklad, že bude docházet k rozšíření výstavby. I přestože jsou v okolí rodinné domy, tak vzhledem k velikosti pozemku, na kterém by bylo možné vystavět i více rodinných domů, malý bytový dům nevybočuje z limitů stanovených územním plánem. Mohou zde vzniknout stavby, které se svým charakterem současné zástavbě vymykají, nikoliv však zásadně. Pokud stěžovatelé argumentují, že malý bytový dům nemůže být umístěn ve venkovské zástavbě, kdy 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, nelze jim přisvědčit. Dle publikace Ministerstva pro místní rozvoj „*Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech*“ z roku 2018 je venkovská zástavba charakteristická vyšším podílem veřejných prostranství a zahrad s vysokou zelení. Avšak vesnická zástavba se nevyznačuje pouze maloformátovým bydlením, bydlením v menších či větších rodinných domech, jelikož tradiční vesnice byla vždy tvořena i velkými selskými usedlostmi, jak je zmíněno v odkazované publikaci Ministerstva pro místní rozvoj. Struktura ploch k bydlení ve venkovské zástavbě je vymezena tak, že ji tvoří převážně rodinné domy a v menší míře domy bytové; hospodářské a rekreační příslušenství domů by měla přiléhat ke stavbě hlavní. Hospodářskými a rekreačními příslušenstvími domu jsou zejména: a) chlévy, stodoly a kůlny u starší zástavby, b) samostatně stojící garáže a dvojgaráže, přístřešky pro vozidla, hobby dílny, c) skleníky a fóliovníky, d) kotce a přístřešky pro drobné zvířectvo, e) zahradní domky a přístřešky pro výpěstky a pro zahradní nářadí, f) vinné sklepy, další samostatné drobné stavby pro zpracování a skladování (seníky, sušárny ovoce apod), g) pergoly, zahradní altány, terasy, h) bazény. Venkovská stavba by tedy měla dle této příručky vypadat tak, jak navrhují stavebníci; stavby jsou shromážděny v jedné části pozemku, aby zbývající poměrně rozlehlá část pozemku mohla být tvořena zelení. Jak garáž, tak i bazén patří mezi hospodářská a rekreační příslušenství domu, která se ve venkovské zástavbě objevují a jsou přípustná.

[35] Stěžovatelé namítají, že měla být v potaz vzata skutečnost, že územní plán je z roku 2001 a od té doby došlo k vývoji v území, což zmínil i krajský soud v bodě 28 zrušujícího rozsudku. Ze závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 4. 11. 2024, č. j. 145392/2024/ KUSK, vyplývá, že lokalita je částečně tvořena novou a částečně starou zástavbou, proto jednotící charakter nevykazuje. Nejvyšší správní soud podotýká, že zrušující rozsudek krajského soudu vyžadoval, aby žalovaný posoudil skutečnost, zda charakter území nevykazuje jednotící charakter, který zde mohl od schválení územního plánu z roku 2001 nastat, což žalovaný učinil. Jeho závěry vyznívají tak, že naopak došlo k výstavbě různých nových objektů, které jsou sice převážně rodinnými domy, ale malý

bytový dům rušivým dojmem působit nebude. Pokud tedy stěžovatelé od počátku řízení tvrdí, že bytový dům není v souladu s územním plánem a bude působit rušivě, nelze jim přisvědčit.

[36] Ohledně samotného domu stavebníků je třeba poukázat na to, že se nejedná o novou výstavbu, nýbrž o rekonstrukci domu stávajícího, jehož stavba již byla v minulosti řádně povolena. Schválený objekt by měl být asi o 1,2 metru delší, jak plyne z výkresů v projektové dokumentaci (např. výkresu situace pozemku či výkresů 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, jelikož z § 1 písm. a) bodů 1 a 2 plyne, že rodinný dům může mít maximálně tři byty. Nebude se tedy jednat o klasický bytový dům městského typu, jak uvedl ve svém rozhodnutí i žalovaný. Vzhledem k omezení územním plánem na maximálně dvě podlaží a maximálně 3 garážová a 4 venkovní stání, je vcelku zřetelné, že tímto regulativem nacházejícím se v územním plánu je masivnější výstavba bytových domů regulována již ze své podstaty. Pro případné developerské projekty by nebyla díky těmto omezením ani atraktivní. Vzhledem k minimálně změně celkové velikosti schváleného objektu je i logický závěr žalovaného, potažmo krajského soudu, že stavba v dané lokalitě nepůsobí rušivě a nijak ji nenarušuje. Pokud stěžovatelé namítají, že dle územního plánu je zóna určena pro individuální bydlení, Nejvyšší správní soud dospěl v rozsudku ze dne 10. 1. 2025, č. j. 5 As 148/2024-51, k závěru, 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, přičemž Nejvyšší správní soud shledává tuto judikaturu právě vzhledem k nynějším okolnostem na projednávanou věc zcela přílehavou.

[37] Stěžovatelé namítají zhoršení kvality a pohody bydlení ve smyslu § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., přičemž jak žalovaný, tak i krajský soud dospěli k závěru, že se tak nestane. Žalovaný na straně 7 uvedl, že stěžovatelé nemají subjektivní právní nárok, aby poměry v území byly navždy konzervovány; zvláště v ploše, kde se urbanisticko-architektonický vývoj předpokládá. Stejně tak dospěl k závěru, že nebude docházet k pronikání imisí ze strany pozemku stavebníků na pozemek stěžovatelů v nadměrné míře, tedy míře nepřiměřené místním poměrům. Pojmem *pohoda bydlení*, který byl v nynější právní úpravě nahrazen pojmem *kvalita prostředí*, se zabýval krajský soud jak ve svém předchozím zrušujícím rozsudku, tak i v rozsudku nyní přezkoumávaném. V rámci pojmu *kvalita prostředí* se posuzují i soukromoprávní námitky vztahující se k imisím, tedy stěžovateli namítané pohledové imise od nově vybudovaného bazénu a imise zastínění jejich pozemku nově vybudovanou garáží.

[38] Pojem *pohoda bydlení* rámcově vymezil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, takto: „*Pohodou bydlení nutno 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*

pokračování

a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“ Na tuto judikaturu navázal Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 7. 2007, č. j. 1 As 1/2007 - 104, který zdůraznil i subjektivní hledisko pohody bydlení: *„Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“* Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52, vymezil kritérium rozhodné pro posouzení, zda došlo, či nedošlo k zásahu do pohody bydlení. Dle výše citovaného rozsudku je rozhodným kritériem pro určení intenzity těchto účinků na okolí tzv. „přípustná míra“, kterou, jak vyplývá z judikatury zejména Nejvyššího soudu, je třeba rozumět míru přípustnou podle právních předpisů včetně ustanovení občanského zákoníku.

[39] Zásahy imisí pohledem do práva na soukromí byly v rozhodovací praxi již v minulosti řešeny, stejně jako intenzita tohoto faktoru kvality prostředí (pohody bydlení), také civilními soudy. V rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1150/99 Nejvyšší soud uvedl, že *„obtěžování pohledem je možno považovat za imisi jen v mimořádném případě, pokud je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti; při posuzování věci je třeba přiblížit k oprávněným zájmům všech účastníků řízení.“* Při formulování tohoto závěru vycházel ze skutkového stavu daného případu, *„v projednávané věci jde o nemovitosti umístěné v městské zástavbě, kde nelze dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken. Podle zjištění odvolacího soudu pohled z přístavby do žalobcových oken sice možný bude, ovšem pouze v omezené míře a za vynaložení určitého úsilí - výrazného vyklonění z oken přístavby, případně přes zábradlí terasy. I když lze připustit, že tento stav může žalobce (popř. nájemníci bytů v jeho domě) pocítovat ve srovnávání s dosavadním stavem jako obtěžování, nejde o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům v souvislé zástavbě. Proti takovému obtěžování se může žalobce bránit např. umístěním záclon nebo žaluzií, nemůže se však domáhat ochrany podle § 127 odst. 1 ObčZ.“*

[40] Žalovaný stejně jako krajský soud při svém rozhodování z relevantní judikatury Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího soudu, na kterou odkázali, nikterak nevybočili. Žalovaný ve svém rozhodnutí na straně 10 až 11 dospěl k závěru, že stěžovatelé nebudou stavbou bazénu, a tedy pohledovými imisemi obtěžováni nad míru nepřiměřenou místním poměrům i z toho důvodu, že se jedná o část zahrady, která je nejvzdálenější od jejich domu a nachází se zde pouze tráva a stromy. Nadto koupání v bazénu je sezonní záležitost a dá se očekávat, že i sami stavebníci zde budou realizovat taková opatření, aby jim byla zajištěna potřebná míra soukromí. Rovněž nelze předjímat, že by se zde každý den koupaly desítky osob ani to, jak by se zásadně situace změnila, pokud by byl například bazén umístěn o další

2 metry dále od hranice pozemku, kromě toho, že by mohlo být na delší vzdálenost hůře vidět.

[41] Nejvyšší správní soud se ztotožňuje se závěrem krajského soudu, který námitku podrobně posoudil v bodech 37 až 43. V kasační stížnosti nejsou stěžovatelé nijak konkrétní a argumentují obecně přepjatým formalismem krajského soudu, pokud vyžaduje přeformulovat již jednou vyřčené argumenty s tím, že by mělo být samozřejmé, že když brojí proti stavbě bytového domu, tak brojí i proti výstavbě bazénu, jelikož se u bazénu bude logicky vyskytovat více osob. Jak již bylo konstatováno výše, řízení před správním soudem je ovládáno zásadou dispoziční a je na stěžovatelích, aby důkladně formulovali žalobní body tak, aby se krajský soud s nimi mohl vypořádat. Není úkolem krajského soudu, aby za stěžovatele domýšlel jednotlivou argumentaci. Stěžovatelé v žalobě argumentovali nedostatečnou vzdáleností bazénu a garáže od hranice jejich pozemku. Tato jejich námitka byla vypořádána již žalovaným tak, že veškeré stavby jsou umístěny 2 metry a dále od hranice pozemku a splňují tak kritéria stanovená ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Nejvyšší soud ověřil, že žalobní body týkající se imisí pohledem byly ze strany stěžovatelů velmi obecné a přes jejich obecnost se jim krajský soud věnoval s patřičnou pečlivostí, když je vypořádával v sedmi bodech odůvodnění svého rozhodnutí.

[42] Pozemek stěžovatelů je vzdálen 2,6 metru od zpevněné plochy a cca 5 metrů od samotného tělesa bazénu (viz výkres situace pozemku). Není tedy pravda, že by bazén těsně přiléhal k hranici. Samotní stěžovatelé mají v daleko větší blízkosti (odhadem dle stejného výkresu jde asi o 1 metr) ke stejné hranici postavenou vlastní doplňkovou stavbu. O tom, že taková vzdálenost doplňkové stavby, dokonce přímo bazénu od hranice pozemku není nic neobvyklého v dané lokalitě, svědčí i umístění bazénu na pozemku p. č. XE, na němž se nachází bazén hned vedle hranice s pozemkem p. č. XF (viz výkres situace širších vztahů včetně ortofotomapy). Kasačnímu soudu 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 stěžovatelé či stavebníci aktivně nebránili (tedy nechránili si soukromí, jak navrhl žalovaný – zdí, živým plotem, pergolou atp.). Bylo nepochybně povinností stěžovatelů, aby přesně vymezili, proč vnímají tu část svého pozemku, kde se nachází tráva a stromy za tolik citlivou, že není možné na ni spočinout pohledem, případně, jak umístění bazénu, oproti běžnému užívání zahrady poměry zhorší. To, že se tam stěžovatelé v létě zdržují a zahradníci není argumentace, která by bránila povolení doplňkové stavby, jelikož jak stěžovatelé, tak i stavebníci mají právo se nacházet venku na svých zahradách. Pokud se někdo pohybuje na venkovním prostranství, musí počítat se skutečností, že může být viděn nejen stavebníky, ale i jinými sousedy. Je tedy na stěžovatelích, aby přijali opatření, které pohledům zabrání. Pouhý fakt, že je na jejich zahradu vidět, což bylo i doposud, nezakládá porušení § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud stěžovatelé argumentují pouze větším množstvím obyvatel bytového domu, je nepochybné, že větší množství osob se může zdržovat, zejména ve dnech s teplým počasím, i na zahradě a provozovat zde různé volnočasové aktivity. Jistěže s bazénem je imanentně spojena větší pravděpodobnost koncentrace osob, účelem jejich přítomnosti ale není pozorování okolních zahrad, ale právě bazén (koupání). Z ortofotomapy a katastrální mapy je pak patrné, že zejména na západ od pozemku stavebníků k sobě parcely a stavby na nich přiléhají podstatně těsněji, než tomu je v případě stavebníků a stěžovatelů. Z těch je současně patrné, že bazény nejsou ničím, co

pokračování

by se vymykalo „*klidné vesnici*“ – sami stěžovatelé na svém pozemku mají taktéž bazén. Ani podle zdejšího soudu není bazén ničím neobvyklým ve venkovské zástavbě. Aby mohlo dojít k narušení kvality prostředí, tak by muselo být shledáno, že bude docházet k obtěžování nadměrnými pohledovými imisemi, což se nestalo, nebo že by lokalita vykazovala takové uspořádání či prostředí, že i přestože stavba splňuje zákonné podmínky, tak by stejně narušila kvalitu prostředí.

[43] Výše uvedené obdobně platí pro případné imise hluku z bazénu, u nichž ale ani z žaloby nebylo zřejmé, zda i proti nim stěžovatelé brojili (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*“), stejná argumentace přetrvává i v kasační stížnosti. Jak i sami stěžovatelé zmiňují v kasační stížnosti, brojí především proti stavbě bytového domu, lze tedy uzavřít, že brojí proti celkovému stavebnímu záměru. Pokud ale chtěli brojit proti jeho jednotlivým stavbám a dostat podrobné vypořádání, bylo nutné, aby svoji argumentaci patřičně konkretizovali, což se nestalo. Pokud stěžovatelé namítají, že žalovaný nevyhodnotil, zda jsou veškeré imise přiměřené místním poměrům, žalovaný tak učinil v návaznosti na námitky vznesené stěžovateli, které také nebyly nijak konkrétní; s odpovídající mírou konkrétnosti je též vypořádal.

[44] Další možnou imisí, kterou stěžovatelé zmiňují, je nepřiměřené zastínění jejich pozemku stavbou garáže. Vypořádání této námítky se vztahuje opět k pojmu *kvalita bydlení*, který byl vymezen výše. Stěžovatelé v kasační stížnosti uvádějí, že „*dle jejich názoru již dostatečně popsali stěžejní důvody, proč povolovaná garáž nepřiměřeně zasahuje do jejich práv. Jde o stavbu, která naprosto nezapadá do daného území, zcela narušuje charakter okolí, působí rušivým vizuálním vlivem, zastíňuje pozemek stěžovatelů, a to navíc v místě, ve kterém mají skleník s vybetonovaným základem a s ohledem na rozměry této stavby bude tato ve skutečnosti užívána k nepředvídatelným účelům*“. V kapitole kasační stížnosti označené jako nepřiměřené imise a zhoršení kvality prostředí stěžovatelé v bodě 38 uvádějí, že nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že se s těmito námitkami již vypořádal krajský soud ve svém zrušujícím rozsudku a jelikož se argumentace stěžovatelů nezměnila, naopak je ještě stručnější, a vzhledem k tomu, že v mezidobí nedošlo k žádné relevantní změně skutkového nebo právního stavu, tak je právní názor vyslovený ve zrušujícím rozsudku závazný pro krajský soud i nyní, a proto odkázal na body 49 až 57 předchozího zrušujícího rozhodnutí krajského soudu. Stejně tak u námítky týkající se nepřiměřenosti stavebního záměru. Tu krajský soud v rámci zrušujícího rozsudku vypořádal v bodech 68 až 69. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že není jeho úkolem opakovat již jednou vyřčené a pokud se s argumentací žalovaného nebo krajského soudu ztotožňuje, tak je možné odkázat na jednotlivé body vypořádání.

[45] Nejvyšší správní soud uzavírá, že závěr krajského soudu byl správný, jelikož námitky stran nepřiměřeného zastínění v důsledku stavby garáže, včetně zastínění skleníku (viz body 49 až 57 zrušujícího rozsudku krajského soudu), nedostatečných odstupů garáže (viz bod 58 zrušujícího rozsudku krajského soudu), hluku z tepelných čerpadel (viz body 61 až 66 zrušujícího rozsudku krajského soudu) a zčásti i námitka nepřiměřenosti záměru (viz body 68 až 70 zrušujícího rozsudku krajského soudu) byly vzneseny stěžovateli v první žalobě. Není pravdou, že krajský soud ve svém zrušujícím nevypořádal tyto námitky

z důvodu, že rozhodnutí žalovaného bylo nepřezkoumatelné, případně, že by se jimi zabýval okrajově. Naopak krajský soud v bodě 52 zrušujícího rozsudku konstatuje, že „*správní orgány této námitce nevyhověly zejména s tím, že stavba splňuje podmínky stanovené pro odstupové vzdálenosti a že splnění požadavků na denní osvětlení a oslunění je prokázáno projektovou dokumentací a stavebníky doloženou studií oslunění. V tomto bodě dává soud správním orgánům za pravdu, neboť jejich závěry považuje za dostatečně odůvodněné*“. Krajský soud tak nepochybně shledal tuto část předchozího rozhodnutí žalovaného přezkoumatelnou, proto ji přezkoumal.

[46] Závěry krajského soudu mají oporu v usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 4 As 3/2018-50, který konstatoval, že k jinému právnímu posouzení může v opakovaném řízení dojít pouze tehdy, pokud v mezidobí došlo buď ke změně skutkového stavu v důsledku doplnění řízení, anebo pokud došlo v mezidobí ke změně nebo zrušení rozhodného právního předpisu, za situace bránící aplikaci původního předpisu; podobně i deklarací protiústavnosti předpisu Ústavním soudem. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 20. 5. 2024, č. j. 9 As 66/2023 - 72, v bodě 24 konstatoval, i přesto, že je to právě Nejvyšší správní soud, který se nemůže odchýlit od svého dřívějšího rozhodnutí, tak, že „*byť tedy pochopitelně krajský soud je soudem prvostupňovým a jako takový jej netíží zvýšené nároky na jednotu a předvídatelnost jeho rozhodování (§ 12 a § 17 s. ř. s.), podobná logika a nároky se nicméně z pohledu účastníků řízení vztahují rovněž na rozhodnutí krajského soudu v téže věci*“. Nejvyšší správní soud konstatuje, že krajský soud zcela případně vycházel ze svého dřívějšího rozhodnutí, přičemž setrval na svých závěrech; pokud by tak neučinil, dopustil by se překvapivého rozhodnutí, dospěl-li by na základě týchž skutečností k jinému závěru (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 11. 12. 2018, sp. zn. I. ÚS 2086/17: „*Součástí práva na spravedlivý proces je i požadavek zásadně stejného rozhodování v případech po skutkové stránce obdobných. Hodlá-li se soud odchýlit od své dosavadní rozhodovací praxe, musejí být srovnatelné případy příčinně skutkově odlišeny a toto odlišení musí být náležitě odůvodněno. Nedodržení těchto požadavků představuje porušení práv na spravedlivý proces.*“).

[47] Při vypořádání námítky týkající se nepřiměřenosti stavby se Nejvyšší správní soud ztotožňuje se závěrem krajského soudu učiněném v bodě 46. Umístění staveb nemůže být v rozporu s § 76 odst. 2 stavebního zákona, který zakotvuje šetrnost k zájmům vlastníků sousedních pozemků, pokud byly dodrženy požadavky stavebního zákona, přičemž Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že dodrženy byly. Toto ustanovení se tak aktivuje v případech sporů, plynoucích z *překročení míry imisí přiměřené poměrům*. Pokud správní orgány takový rozpor neshledají, tak není jejich úkolem zasahovat do vlastnického práva stavebníků a nařizovat jim jiné rozmístění staveb či měnit projektovou dokumentaci.

[48] Dle Nejvyššího správního soudu žalovaný, potažmo krajský soud, dospěl k podloženému závěru, že stavba nevybočuje z místních poměrů a na pozemku stavebníků by na místo menšího bytového domu bylo možné i umístit dva rodinné domy, každý se třemi bytovými jednotkami; 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.

pokračování

[49] Stěžovatelé závěrem namítají, že rozhodnutí žalovaného bylo zmatečné, jelikož stěžovatelům nebylo 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; i tato námitka byla krajským soudem vypořádána v bodě 49 odůvodnění napadeného rozsudku a Nejvyšší správní soud se s tímto vypořádáním ztotožňuje. Krajský soud dal stěžovatelům za pravdu, že vyjádření žalovaného v rozhodnutí bylo nepřesné, jelikož pouze správní orgány jsou dle tohoto ustanovení vázány svými předchozími závaznými stanovisky a stavební úřad může žádost o vydání stavebního povolení zamítnout, byť k tomu byla vydána kladná závazná stanoviska. Žalovaný však nerezignoval na své zákonné povinnosti a skutečně se zabýval námitkami stěžovatelů, 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 žalovaný mínil toliko poukázat na vázanost stavebního úřadu závaznými stanovisky, které sám nemohl nijak přehodnocovat. Jak bylo uvedeno kasačním soudem výše, dotčené orgány vydávající stanoviska sledují pouze vlastní zájmy, které jsou odlišné od zájmů stavebního úřadu, který musí provést komplexní posouzení navrhovaných staveb.

[50] Nejvyšší správní soud neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji v souladu s § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl.

[51] O nákladech řízení o kasační stížnosti rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalovaný měl ve věci úspěch, náleželo by mu tedy vůči neúspěšným stěžovatelům právo na náhradu nákladů, které v řízení důvodně vynaložil. Žalovanému však v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné správní činnosti nevznikly, proto mu soud náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznal. Osoby zúčastněné na řízení mají právo na náhradu jen těch nákladů, které jim vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jim soud uložil. Nejvyšší správní soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, proto jim právo na náhradu řízení dle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s. nevzniklo.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3, § 120 s. ř. s.).

V Brně dne 29. května 2026

JUDr. Lenka Matyášová
předsedkyně senátu