



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Pally a soudců Mgr. Aleše Roztočila a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobce: **Ing. J. K.**, zast. JUDr. Ing. Pavlem Schreiberem, advokátem, se sídlem Jakubská 1, Brno, proti žalovanému: **Krajský úřad Kraje Vysočina**, se sídlem Žižkova 1882/57, Jihlava, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) P. K., II) Z. K., o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27. 3. 2025, č. j. KUJI 30882/2025, sp. zn. OUP 314/2024 Cí-2, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 15. 9. 2025, č. j. 62 A 20/2025-44,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků ani osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

## O d ů v o d n ě n í :

## I. Shrnutí předcházejícího řízení

[1] Městský úřad Bystřice nad Pernštejnem rozhodnutím ze dne 25. 3. 2024, č. j. BYS 3724/2024, rozhodl ve společném řízení o žádosti osob zúčastněných na řízení (dále jen „stavebníci“) podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), tak, že schválil záměr „*Novostavba zahradního domku (výměny) k RD č.p. X*“ na pozemcích parc. č. XA, XB a XC v kat. území B. (dále jen „stavba“).

[2] Odvolání žalobce žalovaný rozhodnutím ze dne 27. 3. 2025, č. j. KUJI 30882/2025, sp. zn. OUP 314/2024 Cí-2, zamítl a prvoinstanční rozhodnutí potvrdil.

[3] Proti rozhodnutí žalovaného brojil žalobce žalobou u Krajského soudu v Brně (dále jen „krajský soud“), který ji rozsudkem ze dne 15. 9. 2025, č. j. 62 A 20/2025-44, zamítl jako nedůvodnou.

[4] Krajský soud nepřisvědčil námitce žalobce, že správní orgány nedostatečně zohlednily negativní dopady stavby z hlediska ztráty jeho soukromí a komfortu bydlení. K tomu krajský soud s odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu uvedl, že nová stavba zpravidla vždy v určité míře zasahuje do soukromí vlastníků sousedních nemovitostí a absolutního soukromí nelze dosáhnout. Zároveň si vlastník sousedních nemovitostí nemůže osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v sousedství, která by snížila míru jeho soukromí. Krajský soud se ztotožnil s hodnocením ze strany správních orgánů, že stavba je navržena ve vzdálenosti 37,11 m od společné hranice s pozemkem žalobce a cca dalších 12 m od rodinného domu žalobce, přičemž tato vzdálenost zajišťuje dostatečné soukromí pro oba vlastníky nemovitostí. Skutečnost, že dojde ke zvýšení dopravní zátěže, pak z ničeho neplyne. Žalobce nakonec nijak nekonkretizoval, jaké individuální okolnosti správní orgány nezohlednily. V doplnění žaloby předložil toliko fotomapu, ve které u některých pozemků vepsal „KZ“ s tím, že se jedná o klidové zóny. Krajský soud shledal, že pojem „klidová zóna“ právní předpisy nedefinují a neučinil tak ani žalobce, a proto k této fotomapě nepřihlédl.

[5] Dále krajský soud k námitce žalobce týkající se snížení ceny jeho nemovitosti v důsledku stavby s odkazem na judikaturu uvedl, že možnost snížení hodnoty nemovitosti musí vlastník střežit včas již v procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Stavební úřady pak mají povinnost posoudit námitku snížení tržní ceny jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy. Zvýšený ruch, který by mohl mít vliv na cenu nemovitosti, však mezi kritéria, která stavební úřad v rámci správního řízení zkoumá, evidentně nepatří.

[6] K námitce týkající se umístění a orientace stavby krajský soud uvedl, že žalobce neupřesnil, jaký je onen ustálený způsob směřování a umísťování staveb, a neuvedl, čím jej stavba narušuje. Žalobce neodkázal ani na žádná rozhodnutí stavebního úřadu, podle kterých měla být v minulosti konkrétní orientace staveb vyžadována. Krajský soud se ztotožnil s posouzením stavebního úřadu, že obec Bohuňov nemá pro dané území vydán regulační plán, který by území detailněji reguloval. Dále stavební úřad uvedl, že umístění a orientace rodinných domů ke světovým stranám je v daném území nesourodé, přičemž v obci nejsou stanoveny žádné regulativy, které by tyto skutečnosti určovaly.

[7] Krajský soud se také ztotožnil se závěrem stavebního úřadu ohledně obavy z komerčního užívání stavby pro krátkodobé ubytování osob. Stavební úřad v tomto směru uvedl, že rozhoduje o podané žádosti o společné stavební povolení a že nemůže předvídat, k jakému účelu by stavba mohla v budoucnu sloužit. K tomu krajský soud dodal, že stavba svým účelovým určením slouží pro volnočasové aktivity stavebníků a pro občasné bydlení návštěv nebo jejich rodin. Pokud by byla případně stavba užívána v rozporu s tímto účelem, je na stavebním úřadu, aby přijal opatření k nápravě podle příslušných ustanovení stavebního zákona. Nakonec krajský soud vedl, že námitku, podle níž se na sousedním pozemku

pokračování

stavebníků parc. č. XC nachází dodatečně povolená a zkolaudovaná stavba, kterou stavebníci fakticky využívají pro krátkodobé komerční ubytování osob, žalobce nijak nedokládá a nadto tato námitka přesahuje předmět žalobního řízení.

## II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[8] Proti tomuto rozsudku krajského soudu podal žalobce (dále jen „stěžovatel“) včasnou kasační stížnost z důvodů, které podřadil pod § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Stěžovatel navrhl napadený rozsudek zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení.

[9] V kasační stížnosti stěžovatel namítl, že správní orgány i krajský soud nedostatečně posoudily dopady zamýšlené stavby na jeho soukromí a kvalitu bydlení a nevyhodnotily, zda tyto zásahy nepřekračují míru přiměřenou dosavadním poměrům v lokalitě. Posouzení mělo zahrnout změnu poměrů ve světle požadavků územního plánu na kvalitní bydlení, což stavební úřad neučinil, čímž zatížil své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti, kterou nenapravil odvolací orgán ani krajský soud.

[10] Dále stěžovatel namítl nevhodnou orientaci stavby, zejména terasy směřující k jeho domu, která povede k výraznému zásahu do soukromí a zvýšení hlukových i pohledových imisí. Tyto námitky však byly ze strany správních orgánů i krajského soudu nesprávně redukovány na pouhé posouzení vzdálenosti staveb. Správní orgány tak nevycházely z řádně zjištěného skutkového stavu ani komplexně neposoudily dopady záměru na pohodu bydlení a soulad s územním plánem.

[11] Podle další kasační námitky krajský soud pochybil, když nepřihlédl k jím předložené fotomape s vyznačením „klidových zón“ s odůvodněním, že tento pojem není právně definován. Z obsahu fotomapy bylo totiž zřejmé, že jde o místa teras a odpočinkových částí u rodinných domů, jejichž jednotná orientace v lokalitě dlouhodobě minimalizuje vzájemné rušení a zásahy do soukromí. Krajský soud nehodnotil důkazy ve vzájemných souvislostech, nevzal v úvahu urbanistická pravidla vzniklá v lokalitě ani význam pojmu ve vztahu k „pohodě bydlení“, ačkoliv stěžovatel na tuto souvislost konzistentně poukazoval již ve správním řízení. Pokud měl krajský soud pochybnosti o významu předloženého tvrzení a důkazu, měl stěžovatele vyzvat k jeho upřesnění, zejména když rozhodoval bez jednání. Tím, že tak neučinil, porušil poučovací povinnost a právo stěžovatele na spravedlivý proces.

[12] Krajský soud podle stěžovatele také nesprávně převzal závěr žalovaného, podle něhož byly námitky týkající se orientace stavby a obav z jejího komerčního využití uplatněny opožděně, a proto se jimi blíže nezabýval, ačkoliv ze správního spisu vyplývá, že tyto námitky byly vzneseny již v průběhu řízení před stavebním úřadem, tedy včas před koncentrací řízení. Závěr o opožděnosti těchto námitek je proto nepřezkoumatelný, neboť není zřejmé, kdy ke koncentraci řízení mělo dojít, a rovněž tento závěr neodpovídá obsahu spisu. Krajský soud tak vycházel z nesprávných skutkových zjištění, akceptoval nedostatečné a pouze obecné vypořádání námitek odvolacím orgánem a zatížil řízení vadou, která mohla ovlivnit zákonnost rozhodnutí ve věci samé.

[13] Dále podle stěžovatele krajský soud pochybil, pokud z úřední povinnosti nepřihlédl k vadě správního řízení spočívající v tom, že žalovaný rozhodl podle skutkového a právního stavu ke dni podání žádosti, nikoli podle stavu ke dni vydání prvostupňového rozhodnutí. Tato skutečnost měla za následek, že rozhodnutí žalovaného nemohlo být přezkoumáno v rozsahu žalobních bodů.

[14] Závěr krajského soudu o neexistenci regulativů pro umístění a orientaci staveb je podle stěžovatele nesprávný, neboť územní plán obce B. sice výslovně neurčuje konkrétní orientaci staveb, avšak stanoví závazný požadavek na zachování kvalitního prostředí v plochách čistého bydlení, včetně respektu k charakteru okolní zástavby a zákazu takových zásahů, které by kvalitu prostředí snižovaly nad obvyklou míru. Z těchto obecných regulativů nepřímo vyplývá nutnost zachovat ustálený způsob orientace staveb v lokalitě, který dlouhodobě zajišťuje vysokou úroveň soukromí a pohody bydlení. V případě oblasti, na nichž se nachází předmětné pozemky, se jedná o stabilizovanou oblast s jednotným uspořádáním rodinných domů a teras. Stavební úřad měl proto posoudit, zda navrhovaná stavba svým umístěním a orientací nenaruší toto kvalitní prostředí a nepředstavuje nepřijatelné využití území, a to i bez výslovné námitky. Tím, že tak neučinil a krajský soud tento postup aproboval, došlo k nesprávnému posouzení souladu záměru s územním plánem a k nezákonnosti napadených rozhodnutí.

[15] Stěžovatel dále namítl, že krajský soud a správní orgány nesprávně považovaly jeho obavu z komerčního využití stavby za pouhou spekulaci. Tato obava totiž vycházela z konkrétních a stavebnímu úřadu známých skutečností. Ten měl proto uvedené skutečnosti zohlednit a vyhodnotit, zda souběžná výstavba více objektů s charakterem rodinných domů nemůže naznačovat budoucí využití v rozporu s územním plánem a vést ke snížení kvality bydlení, a to i bez námitky, jelikož jde o otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací.

[16] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti odkázal na své vyjádření k žalobě, v němž poukázal na odůvodnění svého rozhodnutí.

[17] Osoby zúčastněné na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřily.

### III. Posouzení kasační stížnosti

[18] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., podle nichž byl vázán rozsahem a důvody, jež stěžovatel uplatnil v kasační stížnosti. Přitom neshledal vady uvedené v § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti. Stěžovatel v kasační stížnosti podřadil své námitky pod § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

[19] Podle písm. a) zmíněného ustanovení, *kasační stížnost lze podat pouze z důvodu tvrzené nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení.* Podle písm. b) téhož ustanovení, *kasační stížnost lze podat pouze z důvodu tvrzené vady řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v napadeném rozhodnutí vycházel, nemá oporu ve spisech nebo je s nimi v rozporu, nebo že při jejím zjišťování byl porušen zákon*

## pokračování

*v ustanoveních o řízení před správním orgánem takovým způsobem, že to mohlo ovlivnit zákonnost, a pro tuto důvodně vytýkanou vadu soud, který ve věci rozhodoval, napadené rozhodnutí správního orgánu měl zrušit; za takovou vadu řízení se považuje i nepřezkoumatelnost rozhodnutí správního orgánu pro nesrozumitelnost. Podle písm. d) téhož ustanovení, kasační stížnost lze podat pouze z důvodu tvrzené nepřezkoumatelnosti spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí, popřípadě v jiné vadě řízení před soudem, mohla-li mít taková vada za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé.*

[20] Nejvyšší správní soud nejprve přistoupil k posouzení námitky nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu, neboť platí, že teprve dospěje-li k závěru, že napadené rozhodnutí je přezkoumatelné, může se zabývat dalšími stížnostními námitkami (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 3. 2005, č. j. 3 As 6/2004-105). Vada nepřezkoumatelnosti totiž představuje objektivní překážku, která kasačnímu soudu znemožňuje přezkum napadeného rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 11. 2014, č. j. 3 As 60/2014-85). Za nepřezkoumatelná jsou považována zejména taková rozhodnutí, u nichž není z odůvodnění zřejmé, jakými úvahami se soud řídil při hodnocení skutkových i právních otázek a jakým způsobem se vyrovnal s argumenty účastníků řízení (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2004, č. j. 4 As 5/2003-52). Nejvyšší správní soud zároveň připomíná, že přezkoumatelnost rozhodnutí není závislá na subjektivní představě účastníka o tom, jak podrobně by mělo být odůvodněno. Stejně tak nesouhlas účastníka s právním názorem soudu nezakládá nepřezkoumatelnost rozhodnutí, ve kterém je tento názor obsažen (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2019, č. j. 1 Afs 184/2019-38).

[21] Nepřezkoumatelnost rozsudku spatřuje stěžovatel v souvislosti s námitkou týkající se zásady koncentrace správního řízení. Podle stěžovatele krajský soud nepřihlédl k námitce ohledně orientace stavby a jeho obav z komerčního využívání stavby. Krajský soud totiž bez dalšího převzal tvrzení žalovaného, že stěžovatel v řízení před stavebním úřadem uplatnil pouze obecné námitky obavy ze ztráty soukromí, snížení komfortu bydlení a snížení hodnoty nemovitosti, přičemž jiné námitky ve vztahu k povolované stavbě v řízení před stavebním úřadem neuplatnil. Zároveň podle stěžovatele není zřejmé, kdy mělo dojít ke koncentraci řízení, a závěr o pozdním vznesení námitky je proto nepřezkoumatelný.

[22] Nejvyšší správní soud k této námitce poznamenává, že krajský soud se předmětnými žalobními námitkami ohledně umístění a orientace stavby a obavy z komerčního užívání stavby náležitě zabýval v bodech 19 až 23 napadeného rozsudku. K námitce koncentrace správního řízení krajský soud uvedl, že podle § 94m stavebního zákona mohou účastníci řízení uplatnit námitky nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Z napadeného rozsudku je proto zřejmé, jakými úvahami se při vypořádání těchto námitek řídil.

[23] Dále stěžovatel v kasační stížnosti namítal, že mělo ze strany správních orgánů dojít k posouzení, zda v důsledku povolení stavby dojde ke snížení soukromí, komfortu a kvality bydlení v daném případě v takové míře, která představuje obtěžování převyšující míru přiměřenou dosavadním poměrům v dané lokalitě. Posouzení, do jaké míry se změny dosavadní poměry v lokalitě, a zda tyto změny budou či nebudou převyšovat přiměřenou

míru dosavadním poměrům, však ze strany správních orgánů absentuje. Absence tohoto posouzení činí rozhodnutí stavebního úřadu nepřezkoumatelným, přičemž k této vadě měl přihlédnout z úřední povinnosti i krajský soud.

[24] Nejvyšší správní soud k této námitce uvádí, že krajský soud je podle § 75 odst. 2 s. ř. s. povinen přezkoumat napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů. K vadám správního řízení, mezi něž lze zařadit i nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí, je krajský soud povinen přihlížet pouze pakliže brání soudnímu přezkumu rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 3. 2011, č. j. 7 Azs 79/2009-84). Stěžovatel v žalobě namítal, že žalovaný nezohlednil negativní dopady předmětné stavby z hlediska ztráty soukromí a komfortu bydlení. Přípustností záměru z hlediska práva stěžovatele na soukromí se však žalovaný dostatečně zabýval na straně 3-4 svého rozhodnutí. Krajský soud se následně se závěry žalovaného ztotožnil (srov. body 12 a 13 napadeného rozsudku).

[25] Dále Nejvyšší správní soud předepisuje, že kasační stížnost je opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu a důvody, které v ní lze s úspěchem uplatnit, se musí vztahovat právě k tomuto rozhodnutí (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2004, č. j. 3 Azs 43/2003-48, anebo ze dne 29. 5. 2013, č. j. 2 Afs 37/2012-47). Nejvyššímu správnímu soudu nepřísluší v kasačním řízení přezkoumávat opětovně rozhodnutí žalovaného v rozsahu přezkumu provedeného krajským soudem. Předmětem přezkumu může být toliko to, zda rozhodnutí krajského soudu k námitkám uvedeným v kasační stížnosti ob stojí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 12. 2020, č. j. 7 Afs 251/2020-29).

[26] Na základě výše uvedeného se Nejvyšší správní soud nejprve zabýval přípustností některých kasačních námitek. Ty z nich, které v podstatě jen opakuji žalobní tvrzení a alespoň v minimální míře nereagují na argumentaci krajského soudu, nepředstavují důvody podle § 103 s. ř. s., a jsou proto nepřipustné ve smyslu § 104 odst. 4 s. ř. s. (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 22. 11. 2022, sp. zn. II. ÚS 1852/22, a nálezy Ústavního soudu ze 14. 5. 2024, sp. zn. IV. ÚS 623/23 (ve znění opravného usnesení z 19. 6. 2024), bod 17]. Stejně tak jsou podle posledně citovaného ustanovení nepřipustné námitky, které stěžovatel neuplatnil v řízení před krajským soudem, ač tak učinit mohl (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 3. 2026, č. j. 8 As 32/2025-39, bod 36).

[27] Nejvyšší správní soud se zabýval přípustností námitek stěžovatele týkající se koncentrace správního řízení. Krajský soud údajně bez dalšího převzal tvrzení žalovaného, že stěžovatel v řízení před stavebním úřadem uplatnil pouze obecné námitky obavy ze ztráty soukromí, snížení komfortu bydlení a snížení hodnoty nemovitosti, přičemž jiné námitky ve vztahu k povolované stavbě v řízení před stavebním úřadem neuplatnil. Toto tvrzení však podle stěžovatele není v souladu se skutečnostmi vyplývajícími ze správního spisu.

[28] Stěžovatel v žalobě namítal, že si je vědom zásady koncentrace správního řízení. Argumentoval však, že tato zásada není absolutní a lze ji s ohledem na veřejný zájem prolomit. V kasační stížnosti stěžovatel rozporuje, že není jisté, zda a kdy ke koncentraci řízení došlo. Již z povahy této v podstatě protichůdné argumentace se Nejvyšší správní soud

pokračování

nemohl touto námitkou zabývat, neboť nemá ve smyslu § 104 odst. 4 s. ř. s. předobraz v žalobě.

[29] Nejvyšší správní soud se shodně nemohl zabývat námitkou týkající se přípustnosti využití plochy k umístění dalšího rodinného domu v kontextu zásahu do pohody bydlení. Stěžovatel totiž v souvislosti s další stavbou na pozemku par. č. XC v žalobě namítal, že stavebníci využívají právě tuto druhou stavbu ke komerčním účelům, přičemž správní orgány k této skutečnosti měly přihlédnout. Také tato stěžovatelova kasační argumentace ohledně přípustnosti využití plochy v kontextu zásahu do pohody bydlení odlišnou stavbou nemá předobraz v žalobě a je ve smyslu § 104 odst. 4 s. ř. s. nepřijatelná.

[30] Shodně se Nejvyšší správní soud nemohl zabývat kasační námitkou týkající se povinnosti stavebního úřadu prověřit a posoudit, zda dvě nové stavby u stávajícího rodinného domu stavebníků mohou naznačovat takové užívání, které by nebylo v souladu s územním plánem, nebo zda nedojde ke snížení kvality bydlení. Stěžovatel totiž nesoulad s územním plánem či snížení kvality bydlení v kontextu přítomnosti dalších dvou staveb na pozemku stavebníků v řízení před krajským soudem nenamítal. I tato stěžovatelova kasační argumentace nemá předobraz v žalobě a je ve smyslu § 104 odst. 4 s. ř. s. nepřijatelná.

[31] Nejvyšší správní soud shledal přípustnost ostatních kasačních námitek, a přistoupil tak k posouzení jejich důvodnosti. Nejprve se zabýval námitkou týkající se ztráty soukromí v důsledku povolení předmětné stavby. Stěžovatel v kasační stížnosti namítal, že správní orgány nedostatečně posoudily, zda plánovaná stavba nepřinese obtěžování nad míru přiměřenou dosavadním poměrům, zejména s ohledem na dlouhodobě vysokou úroveň soukromí a kvality bydlení v lokalitě. Zásah do soukromí a pohody bydlení správní orgány i krajský soud nesprávně zjednodušily pouze na posouzení vzdálenosti stavby od hranic sousedního pozemku.

[32] V souvislosti se stěžovatelem namítaným požadavkem přihlížet při povolování staveb ke kritériu pohody bydlení, resp. kvality prostředí, Nejvyšší správní soud nejprve připomíná, že podle § 90 písm. b) a c) stavebního zákona v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, a zda je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území. Na požadavek zachování kvality prostředí poté pamatuje také § 20 a § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a také Územní plán obce B. v části 1.6.1., která stanoví podmínky využití ploch bydlení.

[33] Judikatura Nejvyššího správního soudu se již dříve vyslovila, že pojmem pohoda bydlení „lze podle jedné z možných definic, která se snaží tento pojem kategorizovat subjektivně, rozumět takový stav, kdy někdo bydlí v klidu, spokojeně, příjemně a šťastně (...). Z objektivistického úhlu pohledu lze „pohodou bydlení“ 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.“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, publ. pod č. 850/2006 Sb. NSS).*

[34] Legislativní pojem pohoda bydlení byl obsažen v § 4 odst. 1 a § 8 odst. 1 dnes již zrušené vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Ta byla nahrazena již výše zmíněnou vyhláškou č. 501/2006 Sb., která obsahuje pojem kvalita prostředí, jenž je obsahově obdobný právě pojmu pohoda bydlení. Z tohoto důvodu lze stávající judikaturu vztahující se k pohodě bydlení v plném rozsahu aplikovat i na pojem kvalita prostředí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2019, č. j. 1 As 329/2018-66).

[35] Současně se judikatura Nejvyššího správního soudu vyslovila, že mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, publ. pod č. 2776/2013 Sb. NSS). Stěžovatel v průběhu správního řízení i v průběhu řízení před krajským soudem namítal narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení právě v kontextu narušení soukromí.

[36] Z protokolu z ústního jednání ze dne 22. 11. 2022 vyplývá, že stěžovatel toliko obecně namítl obavy ze ztráty soukromí, ze snížení komfortu bydlení a snížení hodnoty nemovitosti. Stavební úřad ve svém rozhodnutí shledal námitku ohledně ztráty soukromí nedůvodnou a uvedl, že umístění stavby je plně v souladu s územním plánem obce. Stavba je navržena ve vzdálenosti 37,11 m od společné hranice pozemků a cca dalších 12 m od rodinného domu, který je ve vlastnictví stěžovatele. V odvolání stěžovatel nesouhlasil s tímto posouzením ze strany stavebního úřadu. Uvedl, že snížení komfortu bydlení a soukromí spočívá zejména v orientaci a případném využití stavby, přičemž ta nerespektuje v okolí zavedený systém orientace a svou pohledovou stranu směřuje k objektu stěžovatele. V žalobě nakonec namítal, že se v otázce ztráty soukromí a komfortu bydlení neztotožňuje s pouhým konstatováním ze strany žalovaného, podle něhož vzdálenost mezi povolenou stavbou a pozemkem stěžovatele je dostatečná.

[37] Z výše uvedeného shrnutí námitek uplatněných v průběhu správního řízení i řízení před krajským soudem je zřejmé, že stěžovatel spatřoval zásah či možné narušení pohody bydlení, resp. kvality prostředí v pohledových imisích, které budou způsobeny orientací povolované stavby.

[38] K této argumentaci Nejvyšší správní soud uvádí, že aby bylo možno obtěžování pohledem považovat za nepřípustnou imisi, muselo by jít o mimořádnou situaci, při které by bylo soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2000, sp.



pokračování

zn. 22 Cdo 1629/99). Pokud se tedy nejedná o mimořádné obtěžování, není možné nevyhovět žádosti o vydání společného povolení jenom proto, že z terasy je možno částečně nahlížet na pozemek stěžovatele (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145). Nachází-li se stavby v intravilánu obce, je zpravidla v určité míře zasahováno do soukromí obyvatel, a to možnými pohledy do oken, na dvory či do zahrad. V rámci zástavby v intravilánu obce je často nemožné dosáhnout úplného soukromí, pokud jde o možný pohled do oken, na dvory či zahrad sousedních nemovitostí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131). Zároveň platí, že vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145, či ze dne 30. 7. 2013, č. j. 4 As 97/2013-40).

[39] K takovému zásahu však ani podle názoru Nejvyššího správního soudu v dané věci nedošlo. Skutečnost, že na sousedním pozemku doposud nestála stavba, jejíž povaha umožní, aby někteří její uživatelé viděli na pozemek stěžovatele, nezakládá jeho právo na to, aby tento stav přetrval i do budoucna. Nejvyšší správní soud již ve své judikatuře dovodil, že možný pohled z terasy povolované stavby na sousední pozemek není nutně mimořádným obtěžováním (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2020, č. j. 1 As 287/2019-28). V tomto rozsudku Nejvyšší správní soud neshledal mimořádnost obtěžování pohledem z terasy povolované stavby, ze které bylo možné vidět na sousední pozemek stěžovatele, přičemž vzdálenost mezi předmětnou terasou a jeho rodinným domem byla 12,8 m a 5,9 m od hranice pozemku. V nyní posuzovaném případě činí vzdálenost zdroje imise 37,11 m od společné hranice a dalších asi 12 m od domu stěžovatele. Tyto okolnosti podle Nejvyššího správního soudu proto nečiní imisi pohledem nepřijatelnou.

[40] Podle stěžovatele krajský soud nesprávně nepřihlédl k jím doložené fotomapě, v níž vyznačil „klidové zóny“, s odůvodněním, že právní předpisy tento pojem neznají. Krajský soud měl stěžovatele podle jeho názoru vyzvat k tomu, aby svoje tvrzení upřesnil a vysvětlil, co měl na mysli. Postup krajského soudu podle stěžovatele představuje vadu, která mohla mít za následek vydání nezákonného rozhodnutí ve věci samé.

[41] Nejvyšší správní soud nejprve uvádí, že soudní řízení správní je ovládáno zásadou dispoziční, která vychází z odpovědnosti účastníků za úkony, které činí. Zároveň podle této zásady soud nemůže z vlastního podnětu nahrazovat žalobcovu iniciativu, nemůže tedy za něj ani domýšlet či doplňovat jeho tvrzení (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2025, č. j. 1 Afs 237/2024-58, bod 37, či ze dne 5. 6. 2025, č. j. 1 As 313/2024-140, bod 16). Míra precizace žalobních bodů do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod (byť i vyhovující) obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není naprosto na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta. Má-li být žalobní bod projednatelný, je třeba, aby žalobce uvedl konkrétní skutková tvrzení a právní argumentaci, tj. musí svá tvrzení ve vztahu k předmětu řízení individualizovat a uvést, jaké aspekty dějů

či okolností uvedené v rámci skutkových tvrzení považuje za základ jím tvrzené nezákonnosti (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005-58, a ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78, dále usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 2. 2010, č. j. 2 Azs 10/2009-61, a ze dne 20. 3. 2018, č. j. 10 Azs 65/2017-72). Jestliže tedy stěžovatel v žalobním řízení takto nepostupoval, nebylo povinností krajského soudu jej v souvislosti s pouhým předložením fotomapy bez náležitého objasnění jejího významu k čemukoli vyzývat.

[42] Stěžovatel v kasační stížnosti také namítl, že orientace terasy záměru se odchyluje od běžného uspořádání. Nesouhlasí s krajským soudem, že jeho námitky ohledně orientace terasy byly obecné. Z projektové dokumentace, katastrálních podkladů a ustáleného uspořádání staveb lze vysledovat určitý ustálený způsob uspořádání, přičemž stavební úřad tyto skutečnosti měl znát ze své úřední činnosti.

[43] Stěžovatel spatřuje nesoulad s charakterem okolní zástavby v orientaci předmětné stavby. Obsahem pojmu charakter zástavby se Nejvyšší správní soud zabýval například v rozsudku ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37, v němž konstatoval, že tento pojem může zahrnovat objem, hmotové řešení, tvar, počet podlaží a typ zastřešení staveb. Podle odborné literatury se struktura zástavby skládá ze dvou hlavních složek: půdorysného, tj. plošného uspořádání zástavby, a prostorového uspořádání zástavby, například intenzity zastavění pozemků, hmotového řešení - podlažnosti, převládajícího tvaru střech, orientace hřebene apod. (srov. Vomáčka, V. *Charakter území v judikatuře správních soudů*, Soudní rozhledy, č. 1, 2024, s. 3). I orientace stavby tedy může být jedním z prvků, které tvoří charakter určité zástavby.

[44] Nejvyšší správní soud dává stěžovateli za pravdu, že v oblasti, v níž je povolená stavba situována, existuje ustálený prvek zástavby v podobě orientace staveb. U bezprostředních, okolních staveb lze podle stavebnětechnické dokumentace či podle katastrální mapy vysledovat orientaci, kterou je možné popsat jako rovnoběžnou s přílehlou pozemní komunikací. Předmětná stavba má být však podle dokumentace orientována téměř kolmo ke zmíněné pozemní komunikaci, tzn. jedná se o velmi odlišnou orientaci oproti ostatním okolním stavbám. Podle Nejvyššího správního soudu však nelze souladnost stavby s charakterem okolní zástavby vnímat izolovaně v rámci jednotlivých prvků dané zástavby. Souladnost je nutné naopak posuzovat v komplexnosti celkového charakteru okolní zástavby.

[45] Stavební úřad ve svém rozhodnutí k otázce okolní zástavby, resp. umístění a orientace okolních staveb uvedl, že území části obce, ve kterém se pozemek nachází, je charakterizováno samostatně stojícími tradičními rodinnými domy a s nimi souvisejícími doprovodnými stavbami. Orientace domů je různorodá. Uliční čára je dána oplocením pozemků rodinných domů a stavební čára není v daném území definována. Námitce obce B. týkající se orientace stavby stavební úřad nevyhověl s odůvodněním, že orientace rodinných domů ke světovým stranám je v daném území nesourodá. V obci nejsou stanoveny žádné regulativy, které by určovaly umístění a orientaci staveb. Navržená stavba je v souladu s okolní zástavbou a přírodním prostředím. S tímto odůvodněním se ztotožnil jak žalovaný, tak i krajský soud. Z odůvodnění rozhodnutí správních orgánů vyplývá, že se souladem

pokračování

povolované stavby s charakterem okolní zástavby zabývaly v komplexnosti, nikoliv izolovaně, jak tvrdí stěžovatel ve vztahu k orientaci stavby. Nejvyšší správní soud se proto v tomto ohledu ztotožnil s odůvodněním rozhodnutí stavebního úřadu, neboť zejména s ohledem na absenci příslušných regulativů nelze v pouhé odlišné orientaci stavebního záměru spatřovat porušení stavebního zákona.

[46] Stěžovatel namítl, že správní orgány zatížily řízení vadou spočívající v jejich rozhodování podle skutkového a právního stavu ke dni podání žádosti o povolení stavebního záměru. Podle stěžovatele totiž správní orgány měly o této žádosti správně rozhodnout podle skutkového a právního stavu ke dni vydání stavebního povolení. Krajský soud pak měl k této vadě přihlídnout z úřední povinnosti, což neučinil.

[47] K této námitce Nejvyšší správní soud uvádí, že se zjevně jedná o formální písařskou chybu ze strany žalovaného, který formulaci „*stavební úřad vychází z právního a skutkového stavu ke dni podání žádosti o společné povolení*“ uvedl na straně 4 žalobou napadeného rozhodnutí. Tuto formulaci žalovaného poté krajský soud v bodě 22 napadeného rozsudku zopakoval. Z odůvodnění rozhodnutí stavebního úřadu i rozhodnutí žalovaného je však zřejmé, že stavební úřad rozhodoval podle skutkového stavu ke dni vydání rozhodnutí o povolení stavebního záměru. Nebylo-li by tomu tak, jistě by stavební úřad ve svém rozhodnutí nemohl zohlednit závazná stanoviska či vyjádření dotčených orgánů, která jsou z povahy věci datována až po datu podání žádosti. Stejně tak by se stavební úřad nemohl vypořádat s námitkami stěžovatele, které uplatnil v rámci správního řízení, neboť byly uplatněny až po podání žádosti. Z hlediska právního stavu správní orgány i krajský soud aplikovaly ustanovení (starého) stavebního zákona v souladu s přechodnými ustanoveními obsaženými v § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Nejvyšší správní soud proto shledal, že vada napadeného rozhodnutí i napadeného rozsudku byla čistě formální a nijak se neprojevila v jejich zákonnosti. Ostatně konkrétní projevy této vady do zákonnosti napadených rozhodnutí neuvádí ani stěžovatel.

[48] Dále se Nejvyšší správní soud zabýval námitkou týkající se obav stěžovatele z komerčního užívání stavby ze strany stavebníků. Stěžovatel totiž v kasační stížnosti uvedl, že jeho obavy nebyly pouhou spekulací, nýbrž vycházely z konkrétních skutečností, které byly známy i stavebnímu úřadu.

[49] Krajský soud v bodě 23 napadeného rozsudku konstatoval, že předmětná stavba svým účelovým určením slouží pro volnočasové aktivity stavebníků a pro občasně bydlení návštěv nebo jejich rodin. Pokud by byla stavba v budoucnu po jejím dokončení užívána k jinému účelu, je na stavebním úřadu, aby skutečné užívání stavby ověřil a případně přijal opatření k nápravě podle příslušných ustanovení stavebního zákona. Krajský soud dále konstatoval, že stěžovatel svá tvrzení ohledně komerčního užívání jiných staveb ze strany stavebníků nijak nedoložil. Nejvyšší správní soud se s tímto posouzením ze strany krajského soudu ztotožnil. Stěžovatel totiž žádným způsobem nedoložil, že by ze strany stavebníků mělo docházet ke komerčnímu užívání jiných staveb stavebníků. Uvedená kasační argumentace je tak proto čistě spekulativní a Nejvyšší správní soud se jí nemohl zabývat.

[50] Na závěr Nejvyšší správní soud shodně jako krajský soud nepřihlížel k žádosti stěžovatele, aby si soud vyžádal spis stavebního úřadu sp. zn. SBYS/24522/2022OÚP/Bi, na který odkazuje v kasační stížnosti a jenž má prokazovat, že stavební úřad při rozhodování v předmětné věci věděl o tom, že stejný stavebník na stejném pozemku staví další zahradní domek. Nejvyšší správní soud se ztotožňuje se závěrem krajského soudu, že předmětná další stavba na pozemku stavebníků je předmětem jiného řízení podle stavebního zákona, a přesahuje tak soudní přezkum nyní posuzované věci. Má-li stěžovatel případné námitky vůči další stavbě, bude mu umožněno je uplatnit v rámci příslušného řízení podle stavebního zákona.

[51] Lze tedy konstatovat, že napadený rozsudek je zákonný a přezkoumatelný, přičemž krajský soud vycházel ze skutkového stavu náležitě zjištěného ve správním řízení, které stejně jako žalobní řízení nebylo zatíženo žádnou vadou mající vliv na zákonnost v nich vydaných rozhodnutí. Důvody kasační stížnosti uvedené v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s. tedy nebyly naplněny.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[52] S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. zamítl. Současně podle § 60 odst. 1 věty první a § 120 s. ř. s. nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť stěžovatel v něm neměl úspěch a žalovanému v něm nevznikly žádné náklady přesahující rámec jeho běžné úřední činnosti. Osobám zúčastněným na řízení Nejvyšší správní soud neuložil v řízení o kasační stížnosti žádnou povinnost, s jejímž plněním by jim vznikl podle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s., ve znění účinném do 31. 12. 2025, nárok na náhradu nákladů řízení. Proto Nejvyšší správní soud rozhodl o tom, že ani osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

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

V Brně dne 7. července 2026

JUDr. Jiří Palla  
předseda senátu