



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Mgr. Daniely Zemanové a soudců JUDr. Radana Malíka a JUDr. Barbary Pořízkové v právní věci žalobkyně: **a) K. N., b) V. K.**, proti žalovanému: **Krajský úřad Pardubického kraje**, se sídlem Komenského nám. 125, Pardubice, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2011, č. j. KrÚ - 55119/98/2011/OMSŘ/MV, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) Občanské sdružení Bonanza**, se sídlem Vendolí 308, **II) Mgr. Le. B.** a **III) Lu. B.**, všichni zast. Mgr. Petrem Cardou, advokátem se sídlem Pod Věží 3, Svitavy, v řízení o kasačních stížnostech žalovaného a osob zúčastněných na řízení I), II) a III) proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové - pobočky v Pardubicích ze dne 31. 1. 2012, č. j. 52 A 44/2011 - 177,

**t a k t o :**

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočky v Pardubicích ze dne 31. 1. 2012, č. j. 52 A 44/2011 - 177, **se z r u š u j e** a věc **se v r a c í** tomuto soudu k dalšímu řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Předmět řízení**

Žalovaný a osoby zúčastněné na řízení I), II) a III) (dále jen „stěžovatelé I/, II/ a III/) se včas podanými kasačními stížnostmi domáhají zrušení v záhlaví označeného rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové - pobočky v Pardubicích (dále jen „krajský soud“), kterým bylo zrušeno rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2011, č. j. 55119/98/2011/OMSŘ/MV, a prvostupňové rozhodnutí Městského úřadu Svitavy (dále též „stavební úřad“) ze dne 22. 4. 2011, č. j. 9388-11/OV-200-2011/por. Posledně uvedeným rozhodnutím stavební úřad podle § 142 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů určil, že stavebníkovi vzniklo na základě veřejnoprávní smlouvy dnem její účinnosti právo ke stavbě ve smyslu § 116 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).

**II. Relevantní skutkové okolnosti projednávané věci**

Žalobkyně se ve správním řízení domáhaly vydání deklaratorního rozhodnutí dle § 142 odst. 1 správního řádu, kterým by bylo rozhodnuto, že Občanskému sdružení Bonanza,

nevzniklo právo k provedení stavebních úprav rodinného domu – zemědělské usedlosti V. č. p. 18, založené uzavřením veřejnoprávní smlouvy se stavebním úřadem.

Proti uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu podaly žalobkyně odvolání. Uvedly, že se cítí být touto veřejnoprávní smlouvou přímo dotčeny na svých právech, proto měl stavební úřad získat jejich souhlas dle § 161 odst. 1 správního řádu, neboť podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy je právě souhlas osob, které by byly účastníky případného stavebního řízení. Žalovaný prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil a v tomto rozhodnutí zejména zdůraznil, že v projednávané věci se jednalo o rekonstrukci stavby, která vyžadovala režim stavebního povolení z důvodu, že bylo zasahováno do nosných konstrukcí. Jednalo se tedy o úpravy uvnitř objektu, které neměly žádný přímý vliv na okolí, neboť se nijak neměnil účel užívání nemovitosti.

Žalobkyně s rozhodnutím žalovaného nesouhlasily a podaly proti němu žalobu ve správním soudnictví. Zde namítly, že stavební úřad byl povinen zkoumat, zda stavebními úpravami nedochází ke změně užívání části stavby, což neučinil on ani žalovaný. V posuzovaném případě tomu tak bylo, jedná se o skutečnost, která odůvodňuje procesní postavení žalobkyň v procesu povolování stavby. Žalovaný nesprávně vycházel ze skutečnosti, že posuzovaná veřejnoprávní smlouva neřeší změnu využití území. Stavebními úpravami však dochází ke změně využívání některých částí stavby, čímž se podstatně mění její nároky na okolí, což nebylo žalovaným vzato v úvahu.

### III. Posouzení věci krajským soudem

Krajský soud v napadeném rozhodnutí dospěl k závěru, že zásadní otázkou projednávané věci je posouzení účastenství žalobkyň, které vlastní nemovitosti sousedící s objektem č. p. 18 ve smyslu § 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Pokud by žalobkyně měly být účastnicemi stavebního řízení, které by bylo vedeno podle stavebního zákona v případě neuzavření veřejnoprávní smlouvy, potom by jejich požadavek na vydání deklaratorního rozhodnutí dle § 142 odst. 1 správního řádu byl oprávněný.

Pro vymezení účastníků stavebního řízení je dle krajského soudu podstatné vyložit pojem „přímé dotčení“ vlastnických práv k pozemkům a stavbám na nich. Přímým dotčením je ve smyslu § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona nutno rozumět takovou možnou změnu poměrů v lokalitě vyvolanou zamýšlenou stavbou, která má vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických či jiných relevantních práv těmi, kdo tato práva mají. Krajský soud odkázal na závěry uvedené v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 6. 2011, č. j. 7 As 54/2011 – 85, dle kterých nepostačuje k závěru o přímém dotčení pouze úvaha o vzájemných vzdálenostech, ale tato úvaha musí být podložena skutkovými zjištěními vycházejícími z analýzy vzájemné vzdálenosti dotčených nemovitostí, povahy umístěvané stavby, případně pozemků či stavby potenciálně dotčených a dalších relevantních okolností, na základě nichž lze usoudit, zda dotčení připadá v úvahu. Tato úvaha nemůže být odůvodněna pouze konstatováním vzdáleností mezi nemovitostmi, ale i rozбором případných vzájemných vlivů uvedených nemovitostí. Za účastníka řízení je třeba považovat i vlastníka sousedního pozemku v případě, že jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě může být vzhledem k velikosti stavebního pozemku, umístění stavby na něm, odstupovým vzdálenostem, rozměrům stavby, účelům jejího užívání, atd, dotčeno. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět dotčení různými imisemi. Krajský úřad připouští, že stavební úřad se v prvostupňovém rozhodnutí nezabýval pouze odstupovými vzdálenostmi mezi nemovitostmi žalobkyň a objektem V. č. p. 18, ale hodnotil i možné účinky budoucího užívání z hlediska navrhovaného záměru a předložené projektové dokumentace jako

pokračování

podkladu pro uzavírání veřejnoprávní smlouvy. V tomto hodnocení však stavební úřad dle názoru krajského soudu pochybil.

V případě stavebních úprav hospodářské části, kde jsou zřizovány tři boxy pro koně, stavební úřad správně zkoumal, zda sousední nemovitosti nemohou být přímo dotčeny imisemi (zápachem, prachem, hlukem, apod.), nesprávně však dospěl k závěru, že toto dotčení nelze shledat. Stavební úřad vycházel ze skutečností, že část, kde vznikají tři boxy pro koně, je na každé straně směrem k sousedním nemovitostem oddělena stávajícími částmi objektu V. č. p. 18 a vzdáleností rekonstruované části od těchto sousedních nemovitostí jsou dle názoru stavebního úřadu natolik dostatečné, že neumožňují vznik imisí přímo se dotýkajících vlastnických práv žalobkyně. Krajský soud zdůraznil, že dle projektové dokumentace je objekt č. p. 18 zemědělská usedlost (statek) jako soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. Ve veřejnoprávní smlouvě i v napadeném rozhodnutí stavebního úřadu je konstatováno, že rekonstruovaná část budovy sloužící původně jako chlévy (stáje) zůstane po rekonstrukci zachována k původnímu účelu. Dle názoru krajského soudu však je nutno vzít za těchto podmínek, tj. za zachování účelu využití části usedlosti k chovu koní, v úvahu možnost imisí (hluk, zápach, prašnost, zvýšený výskyt hmyzu), a to i v budoucí době. Je nutno přihlídnout k možnému budoucímu využití daného objektu po realizaci zmíněných stavebních úprav. Jestliže tento účel zahrnuje i výcvik koní, nelze bez dalšího, jak to učinil stavební úřad, konstatovat, že neshledal přímé dotčení sousedních nemovitostí, pokud část se vznikajícími třemi boxy pro koně, je na každé straně směrem k sousedním nemovitostem oddělena stávajícími částmi objektu V. č. p. 18 a jejich vzájemné vzdálenosti jsou dostatečné pro neumožnění imisí k pozemkům žalobkyně. Je nutno vzít v úvahu, že vzhledem k předmětu činnosti stavebníka, který provozuje jezdecký sport, bude prováděn výcvik ve zmíněných boxech ustájených koní, a to ve výběžích na pozemcích přiléhajících bezprostředně k pozemkům žalobkyně. Právě v souvislosti s tímto výcvikem může jít ke zmíněným imisím, tj. obtěžováním hlukem, prachem, pachem, ve smyslu § 127 odst. 1 občanského zákoníku. O možné dotčení dle krajského soudu svědčí i současný stav, kdy občanské sdružení provádí výcvik koní na pozemcích sousedících s pozemky a nemovitostmi žalobkyně způsobem, který nad míru přiměřenou poměrům obtěžuje žalobkyně při výkonu jejich vlastnického práva. Povinnost zdržet se takového chování uložil občanskému sdružení i Okresní soud ve Svitavách v rozsudku ze dne 28. 4. 2011, č. j. 9 C 85/2010 – 19.

Z uvedených důvodů se krajský soud neztotožnil se závěrem žalovaného, dle něhož se veškeré stavební činnosti dějí uvnitř objektu a nemají přímý vliv na okolí, neboť nebyl změněn účel využívání prostor pro ustájení zvířat. Pokud se nemění účel užívání prostoru pro ustájení zvířat, pak je nutné tento způsob užívání vzít v úvahu i vzhledem k budoucímu, potenciálnímu způsobu užívání a přitom zohlednit i případné imise související s chovem zvířat. Dle krajského soudu nemůže pouze vzdálenost mezi nemovitostmi ve vlastnictví stavebníka a žalobkyně tyto budoucí imise vyloučit. Možnost budoucích imisí potvrzuje nepřímě i výše zmíněný rozsudek Okresního soudu ve Svitavách. Krajský soud na základě uvedených skutečností dospěl k závěru, že žalobkyně jako vlastnice sousedních pozemků a staveb mohly být ve svých vlastnických právech stavební úpravou realizovanou na základě veřejnoprávní smlouvy přímo dotčeny ve smyslu § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy byl proto i jejich souhlas dle § 161 odst. 1 správního řádu. Tato podmínka účinnosti dle názoru krajského soudu nebyla splněna, proto ani stavebníkovi nevzniklo právo ke stavbě povolené veřejnoprávní smlouvou ze dne 15. 12. 2009. Napadené rozhodnutí žalovaného proto krajský soud zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

#### IV. Kasační stížnosti a vyjádření podané žalobkyněmi

Kasační stížnost proti rozsudku krajského soudu podal žalovaný a osoby zúčastněné.

A) Kasační stížnost podaná žalovaným

Žalovaný namítl nezákonnost napadeného rozhodnutí pro nesprávné posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení (§ 103 odst. 1 písm. a/ s. ř. s.) a dále nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů (§ 103 odst. 1 písm. d/ s. ř. s.).

K námitce nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky žalovaný jakožto stěžovatel upřesnil, že předmětem řízení před krajským soudem byla pouze otázka účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Žalobkyně však v žalobě neuvedly důvody zpochybňující její účinnost, žalovaný se proto ve svém vyjádření k žalobě zabýval pouze skutečnostmi zde uvedenými. Krajský soud však přezkoumal rozhodnutí žalovaného nad rámec žaloby. Krajský soud v odůvodnění rozhodnutí opakovaně použil termín "umístění" stavby, či "umíst'ovaná" stavba. Žalovaný namítá, že v projednávané věci nebyla umíst'ována žádná nová stavba, ani změna dokončené stavby. Předmětem veřejnoprávní smlouvy, která nahrazovala stavební řízení, bylo povolení stavebních úprav stávající nemovitosti, přičemž stavební úpravy dle § 81 odst. 3 stavebního zákona nevyžadují územní rozhodnutí. V projednávané věci nedocházelo ke změně účelu užívání stavby ani její části, není tedy možné posuzovat ani soulad stavebního záměru (zde stavebních úprav) s územně plánovací dokumentací. Režim stavebního řízení byl na předmětné stavební úpravy uvalen pouze z důvodu zásahu do nosných konstrukcí. Žalovaný je přesvědčen, že žalobkyně by nebyly zahrnuty do okruhu případného stavebního řízení, neboť zde nedochází k přímému dotčení jejich vlastnických nebo jiných věcných práv v souvislosti s povolovanou stavbou dle § 109 stavebního zákona. Žalobkyně v tomto smyslu nepředložily žádné argumenty. Stavební úřad je oprávněn zkoumat přímé dotčení vlastnického práva v souvislosti s realizací konkrétní povolované stavby. Argumentace žalobkyň ohledně nezákonného užívání přílehlých pozemků tedy nemůže v tomto řízení uspět. V projednávané věci se jednalo o stavební úpravy uvnitř objektu, které nemohly mít přímý vliv na okolí. Rekonstrukcí nebyl změněn účel užívání prostor pro ustájení zvířat, ani zbývající obytné části budovy. Tímto argumentoval žalovaný v odůvodnění jeho rozhodnutí o odvolání. Žalovaný tedy posoudil věc i z hlediska povahy povolované stavby a tato skutková zjištění byla v odůvodnění rozhodnutí uvedena.

V § 111 stavebního zákona je uveden taxativní výčet skutečností, které stavební úřad na základě žádosti o stavební povolení přezkoumává. Shodně postupuje, pokud posuzuje návrh na uzavření veřejnoprávní smlouvy. Stavební úřad je dle uvedeného ustanovení oprávněn zkoumat pouze takové skutečnosti, které se váží ke stavebnímu záměru. V případě stavebních úprav, při kterých nedochází ke změně účelu užívání stavby, stavební úřad nezkoumá skutečnosti uvedené v § 111 odst. 1 písm. a) a odst. 2 stavebního zákona, neboť toto posouzení není možné. Pokud by stavební úřad posuzoval v projednávané věci potenciální způsob užívání prováděných stavebních úprav, porušil by základní zásadu činnosti správních orgánů, tj. zásadu zákazu zneužití správního uvážení dle § 2 odst. 2 správního řádu. Povolené stavební úpravy nesměřovaly v žádném případě ke změně v účelu užívání povolované stavby, ale pouze k výměně konstrukcí na pokraji životnosti atd.

K námitce chybějících podmínek pro řízení před krajským soudem žalovaný odkázal na konstatování v rozsudku krajského soudu, že žaloba byla na hranici přezkoumatelnosti a projednatelnou se stala na základě doplnění žaloby. Žalovaný upozornil, že žaloba obsahovala pouze souhrn obsahu předchozích správních řízení, nebyly v ní uvedeny věcné argumenty týkající se žalobou napadeného rozhodnutí. Žádný žalobní bod se nezabýval účinností veřejnoprávní smlouvy, která byla jediným posuzovaným předmětem správního řízení. Správní soud je vázán

pokračování

žalobním návrhem, přičemž tento princip krajský soud v projednávané věci porušil a rozhodl nad rámec žaloby.

Napadený rozsudek je dle žalovaného též nepřezkoumatelný. Krajský soud dospěl k závěru, že žalovaný je vzhledem k předmětu činnosti stavebníka povinen vzít v úvahu, že na pozemcích přiléhajících k nemovitostem žalobkyň bude prováděn výcvik ustájených koní, čímž může dojít k imisím. Stavební úřad však není oprávněn kontrolovat předmět činnosti stavebníka. Žalovaný upozornil, že stavebník může požádat o povolení umístění stavby pro ustájení koní, aniž by v okolí byly pozemky určené k provozování jezdeckého sportu. Stejně tak může o povolení stavby požádat osoba, která nemá povolení k jejímu provozování. Občanské sdružení Bonanza provozuje svoji činnost na více místech Pardubického kraje. Není tedy vyloučeno, že v místě ustájení koní nebude jezdecký sport přímo provozován. Stavební úpravy byly povolovány pouze z důvodu zásahu do nosných konstrukcí, stavební úřad v tomto řízení neměl právo hodnotit způsob užívání stavby.

#### B) Kasační stížnost podaná osobami zúčastněnými I., II. III.

Stěžovatelé namítají nezákonnost spočívající v nesprávném právním posouzení a vady řízení spočívající v tom, že skutková podstata, ze které krajský soud vycházel, nemá oporu v provedeném dokazování a je s ním v rozporu.

Stěžovatelé namítají, že část objektu, která je předmětem sporu a byla rekonstruována, byla i v minulosti využívána k chovu zvířat. Původní část objektu již byla v nevyhovujícím stavu a její využívání bylo stěžovateli vyhodnoceno jako hraniční. Rekonstrukcí tudíž nedošlo k rozšíření prostor určených pro chov zvířat, nýbrž pouze ke zlepšení a modernizaci původních prostor se stejným určením užívání. Stěžovatelé poukázali na skutečnost, že krajský soud ve svém rozhodnutí vycházel ze stavu, který okresní soud shledal při ohledání místa samého v polovině roku 2010 a ze závěrů dosud nepravomocného rozsudku Okresního soudu ve Svitavách. Okresní soud posuzoval dopad imisí na nemovitosti žalobkyň při pohybu koní po pozemkových parcelách v okolí domu č. p. 18, neprováděl místní šetření přímo v tomto domě ani se nezabýval prostorovým umístěním a stavem ustájení apod. Stěžovatelé k uvedeným zjištěním upřesňují, že na pozemkových parcelách v okolí domu č. p. 18 od konce r. 2010 žádný výcvik koní neprobíhá, byl přesunut na vzdálenější pozemkové parcely. Řízení o změnu užívání pozemků obklopujících objekt č. p. 18 bylo zastaveno, stěžovatelé neměli zájem na pokračování řízení, neboť vzhledem k přesunu výběhů se stala změna bezpředmětnou. Pozemky v těsném okolí domu budou i nadále užívány jako trvalý travní porost a zahrady. Stav v době rozhodování byl tedy zcela jiný, než v době ohledání pozemkových parcel, ze kterého krajský soud vycházel.

Stěžovatelé nesouhlasí se závěry krajského soudu ohledně budoucího využití stavby. Stěžovatelé měli dosud ustájených devět koní, rekonstrukcí tří boxů se nezvýší počet ustájených koní, pouze selepší podmínky jejich ustájení. Stavbou tedy nemůže dojít k omezení práv žalobkyň jakožto vlastníků sousedních nemovitostí. K tomuto omezení nemůže dojít ani výcvikem zde ustájených koní, neboť ten probíhá na jiných pozemcích, nesousedících s pozemky žalobkyň. Nemovitosti tedy budou užívány ke stejnému účelu a ve stejném rozsahu jako dosud. Pokud správní orgán posuzuje občanskoprávní námitky, musí tak činit komplexně a brát v úvahu občanskoprávní předpisy.

Dle stěžovatelů hodnocení krajského soudu týkající se přímého dotčení vlastnických práv žalobkyň není správné. Předmětná část objektu byla svým stavebně technickým uspořádáním určena k účelu ustájení zvířat již před rekonstrukcí. Rekonstrukce této části objektu respektuje

původní parametry objektu, zejména půdorysné rozměry a i původní účel užívání (stáje). Nejedná se o změnu poměrů v lokalitě, která by měla vliv na podstatu, obsah nebo výkon vlastnických či jiných relevantních práv jiných osob. Krajský soud k odůvodnění svého závěru použil jako podpůrná tvrzení skutečnosti uvedené v nepravomocném rozsudku Okresního soudu ve Svitavách, a dále hypotetický předpoklad, že ustájení koně budou využívány k výcviku na přilehlých pozemcích.

Z uvedených důvodů stěžovatelé navrhuji napadený rozsudek krajského soudu zrušit a věc vrátit soudu k dalšímu řízení.

Žalobkyně podaly ke kasačním stížnostem vyjádření, ve kterém zopakovaly svá tvrzení přednesená ve správním řízení i před krajským soudem. Dále nesouhlasily se závěrem žalovaného, že žaloba byla zformulována na hranici projednatelnosti a soud rozhodl nad její rámec. Navrhují, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnosti zamítl.

## V. Posouzení důvodnosti kasační stížnosti

Kasační stížnosti jsou podle §§ 102 a násl. s. ř. s. přípustné a podle jejich obsahu jsou v nich namítány důvody dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) a d) s. ř. s., tj. nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení a nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. Rozsahem a důvody kasační stížnosti je Nejvyšší správní soud podle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s. vázán.

V projednávané věci je předmětem sporu, zda se stavební úpravy, které byly předmětem veřejnoprávní smlouvy, přímo dotýkaly práv nebo povinností žalobkyň. Mezi účastníky není sporné, že se jednalo o stavební úpravy nemovitosti, pro které stavební zákon stanovil nutnost vydání stavebního povolení. Nedochovalo však ke změně účelu užívání stavby ani její části, režim stavebního řízení byl na předmětné stavební úpravy uvalen pouze z důvodu zásahu do nosných konstrukcí. Je tedy nutno vycházet z § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, který výslovně uvádí, že účastníkem stavebního řízení je vlastní susedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno. Je třeba důsledně odlišovat působení povolované stavby, což jsou vnitřní stavební úpravy nemovitosti neměnicí účel jejího užívání, a dalšího případného provozu činnosti občanského sdružení, který již není předmětem posouzení ve stavebním řízení.

Žalobkyně by byly přímo dotčeny na svých právech či povinnostech, pokud by v důsledku uvedených stavebních úprav byly vystaveny hluku, prachu, pachu, zápachu a jiným různým imisím, které by produkovala povolovaná stavba – tj. uvedená rekonstrukce. Žalobkyně by tedy musely tvrdit a prokázat, že v důsledku samotné opravy stájí a vnitřního ustájení koní bude přímo dotčeno jejich vlastnické právo k jimi vlastněným nemovitostem. Tyto skutečnosti však nebyly ze strany žalobkyň prokázány a ve své podstatě ani tvrzeny. Žalobkyně dovozovaly, že na pozemku přiléhajícím k rekonstruované nemovitosti, bude provozován jezdecký sport. Cítily se být dotčeny v důsledku provozování této činnosti, nikoliv samotnou vnitřní opravou předmětné nemovitosti. S prováděním rekonstrukce spojovaly nad rámec stavebního řízení rozšíření činnosti majitele nemovitosti spočívající ve výcviku koní. Je nutno konstatovat, že výhrady k předmětu činnosti občanského sdružení Bonanza nesouvisí z hlediska stavebního zákona s povolovanou stavbou. Je nutno nesměšovat řízení o případném zásahu do pokojného stavu, které by mohlo být vyvoláno provozováním jezdeckého sportu, a hodnocením vlivů samotné rekonstrukce budovy. Žalobkyně se ostatně již domohly zákroku správních orgánů

pokračování

ohledně provozování jezdeckého sportu na sousedních pozemcích, to však nebylo předmětem veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení.

Krajský soud vytkl žalovanému, že se nedostatečně zabýval možnými imisemi v souvislosti s rekonstrukcí tří boxů pro koně. Dle jeho názoru musel stavební úřad posoudit nejen dotčení zájmu při provádění stavby, ale i její potenciální způsob užívání k účelu, ke kterému prováděné úpravy směřují. Zároveň připustil, že původní účel rekonstruované části byl stejný, jako účel po rekonstrukci, tj. ustájení hospodářských zvířat. Dle jeho názoru je nutno přihlídnout k možnému budoucímu využití daného objektu po realizaci zmíněných hospodářských úprav. Jestliže tento účel zahrnuje výcvik koní, nemůže stavební úřad pominout vyhodnocení tohoto účelu. Krajský soud v rozporu se spisovou dokumentací vycházel ze skutečnosti, že vzniknou tři nové boxy pro koně, v jiné části rozhodnutí však uvedl, že se účel užívání prostoru pro ustájení koní nemění. Potvrdil, že stavební úpravy mají zachovat účel využití zemědělské usedlosti, a v souvislosti s tím je dle jeho názoru nutno vzít v úvahu vliv chovu koní na okolí. Za tento vliv označil výcvik koní na pozemcích přilehlých k pozemkům žalobkyň.

Nejvyšší správní soud se s uvedenými závěry neztotožnil. Je nutno souhlasit s tím, že při posouzení přímého dotčení práv sousedů je nutno přihlídnout k účelu užívání povolované stavby, což je v daném případě mimo jiné ustájení hospodářských zvířat. Pokud je předmětem stavebních úprav rekonstrukce stájí, posuzují se případné imise vzniklé ustájením zvířat – nikoliv dalšími hypotetickými aktivitami, které mohou a nemusí s chovem těchto zvířat souviset. Účel využití objektu je vnitřní ustájení koní a užívání obytné části domu, pouze k tomuto účelu je nutno přihlížet při posuzování vlivů vyvolaných povolovanou stavbou.

Nejvyšší správní soud z uvedených důvodů dospěl k závěru, že krajský soud nesprávně posoudil otázku přímého dotčení pozemků žalobkyň, neboť neposuzoval dotčení jejich nemovitostí stavebními úpravami, které byly předmětem veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení, nýbrž komplexním výkonem činnosti občanského sdružení Bonanza. Výkon této činnosti, kterou žalobkyně považují za zatěžující jejich pozemky, však není podmíněn stavebními úpravami obytných prostor a stájí v nemovitosti V. čp. 18, může být vykonáván i zcela nezávisle bez povolované rekonstrukce daného objektu. Hypotéza zintenzivnění jezdeckého výcviku na přilehlých nemovitostech v důsledku stavebních úprav nemovitosti je nepřipustné rozšíření posuzování vlivů povolované rekonstrukce, zejména s přihlídnutím k tomu, že se nemění původní účel užívání nemovitosti, ve které již byly stáje umístěny i před povolením stavebních úprav.

Dle názoru Nejvyššího správního soudu žalovaný posoudil věc dostatečně z hlediska povahy povolované stavby, včetně zvážení případných dalších účastníků řízení a dotčených osob, přičemž veškerá skutková zjištění byla v odůvodnění rozhodnutí uvedena a rozhodnutí bylo řádně a srozumitelně odůvodněno. Kasační stížnosti stěžovatelů namítající nezákonnost z důvodu nesprávného právního posouzení a pro vady řízení spočívající v tom, že skutková podstata, ze které krajský soud vycházel, nemá oporu v provedeném dokazování a je s ním v rozporu, proto Nejvyšší správní soud shledal důvodnými.

## VI. Závěr a náklady řízení

Nejvyšší správní soud ze všech výše uvedených důvodů dospěl k závěru, že krajský soud v napadeném rozhodnutí nesprávně posoudil právní otázku přímého dotčení pozemků žalobkyň stavbou, která byla předmětem veřejnoprávní smlouvy. Ve svém rozhodnutí též vycházel

ze skutečností, které neměly oporu v provedeném dokazování ve stavebním řízení. Nejvyšší správní soud proto rozsudek krajského soudu zrušil podle ustanovení § 110 odst. 1 s. ř. s. a věc vrátil krajskému soudu k dalšímu řízení.

V tomto dalším řízení je krajský soud vázán právním názorem Nejvyššího správního soudu.

Dle § 110 odst. 3 s. ř. s. rozhodne v novém rozhodnutí krajský soud též o nákladech kasačního řízení.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 28. února 2013

Mgr. Daniela Zemanová  
předsedkyně senátu