



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jakuba Camrdy a soudců JUDr. Viktora Kučery a JUDr. Lenky Matyášové v právní věci žalobkyně: **M. S.**, zast. JUDr. Ivanem Juřenou, advokátem se sídlem Nábřeží 599, Zlín, proti žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**, se sídlem tř. Tomáše Bati 21, Zlín, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **Navláčil stavební firma s. r. o.**, se sídlem Bartošova 5532, Zlín, zast. JUDr. Stanislavem Knotkem, advokátem se sídlem Kvítková 1569, Zlín, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 13. 6. 2019, č. j. 62 A 45/2018 – 114,

**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.** Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení věci**

[1] Kasační stížností se žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) domáhala zrušení v záhlaví označeného rozsudku Krajského soudu v Brně (dále jen „krajský soud“), kterým byla zamítnuta její žaloba proti rozhodnutí žalovaného ze dne 9. 1. 2018, č. j. KUZL 1555/2018, sp. zn. KUSP 73000/2017 ÚP-Do. Tímto rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání stěžovatelky a potvrdil rozhodnutí Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení (stavební úřad, dále jen „správní orgán I. stupně“) ze dne 30. 6. 2017, č. j. MMZL 065324/2017, sp. zn. MMZL-SÚ-167979/2014/Čal.

[2] Správní orgán I. stupně rozhodoval o žádosti ze dne 16. 5. 2014 o vydání rozhodnutí o umístění stavby „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín“ v územním řízení, kterou podala osoba zúčastněná na řízení (dále jen „stavebník“) podle § 79 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Dne 5. 11. 2014 vzal stavebník žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby zpět, správní orgán I. stupně proto usnesením ze dne 6. 11. 2014, sp. zn. MMZL-SÚ-084758/2014/Čal, č. j. MMZL 169087/2014, řízení zastavil. Stavebník však v den, kdy vzal svou

žádost zpět (tj. 5. 11. 2014), podal novou žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, jakož i žádost o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území podle § 169 stavebního zákona a podle § 25 odst. 4 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o obecných požadavcích na využívání území“) – výjimka ze vzájemných odstupů staveb, jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností. Usnesením ze dne 3. 12. 2014, č. j. MMZL 182928/2014 rozhodl správní orgán I. stupně o spojení územního řízení a řízení o povolení výjimky.

[3] Správní orgán I. stupně rozhodnutím ze dne 16. 1. 2015, č. j. MMZL 003681/2015 povolil výjimku z § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území a rozhodl o umístění stavby „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín.“ Proti uvedenému rozhodnutí podala stěžovatelka odvolání, kterému žalovaný rozhodnutím ze dne 5. 5. 2015, č. j. KUZL 27032/2015, vyhověl a napadené rozhodnutí správního orgánu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k novému projednání. Správní orgán I. stupně rozhodnutím ze dne 15. 4. 2016, č. j. MMZL 050140/2016, znovu rozhodl o povolení výjimky a umístění stavby „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín.“ Toto (již druhé) rozhodnutí správního orgánu I. stupně ve věci napadla stěžovatelka odvoláním, kterému žalovaný znovu vyhověl rozhodnutím ze dne 20. 9. 2016, č. j. KUZL 60948/2016. Potřetí rozhodl správní orgán I. stupně rozhodnutím ze dne 30. 6. 2017, č. j. MMZL 065324/2017, tak, že výjimku ze vzájemných odstupů staveb povolil a rozhodl o umístění stavby „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín.“ I toto (v pořadí již třetí) rozhodnutí správního orgánu I. stupně napadla stěžovatelka odvoláním, které však žalovaný rozhodnutím ze dne 9. 1. 2018, č. j. KUZL 1555/2018, zamítl a rozhodnutí správního orgánu I. stupně potvrdil.

## II. Rozhodnutí krajského soudu

[4] Posledně citované rozhodnutí žalovaného napadla stěžovatelka správní žalobou, v níž uvedla, že výjimka ze vzájemných odstupů sousedních staveb byla povolena neoprávněně, neboť správní orgány upřednostnily zájmy stavebníka. Umístěním stavby „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín“ dojde podle názoru stěžovatelky k narušení stávajících urbanistických a architektonických hodnot dané lokality, ve které nebude zachována stávající kvalita prostředí, a dojde k narušení spodních vod. Správní orgán I. stupně neprojevil žádnou snahu o smírné vyřešení věci a svým rozhodnutím se odchýlil od dosavadní správní praxe, neboť v jiné části města Zlína v obdobné situaci výjimka ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb pro bydlení povolena nebyla. Správní orgány se také měly zabývat z úřední povinnosti námitkou nezastavitelnosti pozemků. Současně stěžovatelka uvedla, že správní orgán I. stupně nevyřadil její námitky ze dne 30. 5. 2016.

[5] Krajský soud ve svém rozhodnutí odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 2. 2005, č. j. 4 As 33/2003 - 106, ze kterého vyplývá povinnost správních orgánů náležitě zdůvodnit, zda povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu v přímém sousedství žalobců nezasahují do jejich práv nad přípustnou míru. Správní orgán má prostor pro správní uvážení, výjimka však nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena. Stěžovatelka však nezpochybnila splnění podmínek pro udělení výjimky, pouze namítala, že byl upřednostněn zájem stavebníka. Výjimka je dle názoru krajského soudu možná i tam, kde se nejedná o „skutečně výjimečnou situaci,“ neboť v opačném případě by nemohla být povolena nikdy. Krajský soud dále uvedl, že ze spisu a provedeného dokazování nevyplývá, že by stavba způsobila nepřijatelné zhoršení kvality prostředí, narušení stávajících urbanistických a architektonických hodnot území či narušení spodních vod. K otázce smírného řešení nastalé situace pak uvedl, že žalobkyně v průběhu řízení neuvedla žádný konkrétní návrh dohody nebo požadavek a nezúčastnila se svolaných ústních jednání. Nelze tedy správnímu

pokračování

orgánu I. stupně vyčítat, že se o smírné řešení nepokusil, když z postojů obou stran bylo zřejmé, že k takovému řešení nejsou ochotné. Správní orgány se nemohly odchýlit od dosavadní praxe, neboť existence jednoho (nebo dvou) takových rozhodnutí ustálenou správní praxi nezakládá. Krajský soud poukázal také na skutečnost, že správní orgán I. stupně se námitkou zastavitelnosti pozemků zabýval na str. 12 napadeného rozhodnutí, jakož se zabýval i dalšími námitkami, uvedenými v odvolání ze dne 30. 5. 2016. Krajský soud tedy neshledal žádnou z tvrzených námitek důvodnou a žalobu zamítl.

### III. Kasační stížnost a vyjádření žalované

[6] V kasační stížnosti stěžovatelka uvedla, že rozsudek krajského soudu napadá z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“).

[7] Námitky stěžovatelky směřovaly proti rozhodnutí o povolení výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností sousedících staveb. Konkrétně namítala, že krajský soud posoudil povolení výjimky nesprávně. Stavebník měl možnost navrhnout stavbu nižší či ji posunout. Ekonomická výhodnost navrženého záměru či komfortní rozestupy budov „A“ a „B“ propojených podzemními garážemi nemohou odůvodnit povolení výjimky. Z rozhodnutí žalovaného není zřejmé, jaké důvody vedly k jejímu povolení. Výjimku lze přitom povolit pouze tehdy, kdy je najisto postaveno, že stavbu není možné umístit jinak, negativně se nedotýká práv jiných osob a nedojde k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob, sousedních pozemků a staveb. Správní orgány se nezabývaly všemi aspekty negativního vlivu stavby. Povolením výjimky dojde podle názoru stěžovatelky k zásadnímu narušení jejího soukromí jakožto obyvatelky sousedního pozemku. Příjezdová cesta k předmětné stavbě způsobí ohrožení jejího zdraví, neboť se bude nacházet pouhé 3 m od okna obývacího pokoje stěžovatelčina domu, nad kterým je také okno do ložnice. Následným umístěním stavby tedy dojde k zásadnímu narušení pohody bydlení. Provoz na příjezdové cestě k budoucí stavbě bude představovat obtěžování nad míru obvyklou a přiměřenou dané lokalitě. Prováděním hloubkových výkopových prací bude ohrožena také statika stěžovatelčina domu, což správní orgány při svém rozhodování nezohlednily. Navržená stavba zasahuje do úpatí svahu, který je postižen sesuvem. Touto zásadní skutečností se podle názoru stěžovatelky krajský soud vůbec nezabýval. Stěžovatelka dále uváděla, že je „naprosto přesvědčena“, že provedením stavby dojde ke změně hydrogeologických podmínek spodních vod. Krajský soud podle stížnostních námitek nesprávně posoudil otázku zachování architektonických hodnot. Stavba má být umístěna ve vilové čtvrti, ve které bude naprosto nevhodným a rušivým prvkem. Opakovaně pak uvedla, že se správní orgán I. stupně nepokusil o smírné řešení dané situace. Závěrem stěžovatelka namítala, že rozsudek krajského soudu je nepřezkoumatelný, neboť krajský soud se nezabýval rozporem spočívajícím v umístění stavby podle dokumentace k územnímu řízení.

[8] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti popsal, že stavebník uvedl důvody pro udělení výjimky ze vzájemných odstupů staveb, které odůvodňovaly odchýlné řešení oproti požadavkům stanoveným příslušnou vyhláškou. Jelikož se jedná o řízení návrhové, je žalovaný návrhem vázán a nemůže jej měnit. Žalovaný tedy nemohl změnit umístění navrhovaného záměru. Námitka nedostatečného posouzení všech negativních vlivů stavby na okolí se podle názoru žalovaného nezakládá na pravdě. Stěžovatelka namítala také narušení soukromí a ohrožení zdraví vzhledem k umístění příjezdové komunikace do podzemních garáží. K tomu se však žalovaný nemohl ve správním řízení vyjádřit, neboť stěžovatelka uplatnila tuto námitku až v podané kasační stížnosti. Všechna ostatní tvrzení o ohrožení statiky stěžovatelčina domu a možnosti hydrogeologických změn nebyla nijak podložena. Žalovaný se také dostatečně zabýval posouzením architektonických hodnot zástavby. Správní orgán I. stupně opakovaně svolával

ústní jednání, kterých se však stěžovatelka neúčastnila. Nelze tedy správnímu orgánu vytýkat nedostatek snahy o smírné řešení.

[9] Osoba zúčastněná na řízení se ke kasační stížnosti nevyjádřila.

[10] Stěžovatelka v přípisě ze dne 8. 8. 2019 označeném jako „průběžné sdělení“ zdůrazňovala, že svah nacházející se v severní části pozemku, na kterém má být stavba umístěna, je postižen sesuvem. Právě z tohoto důvodu navrhla Nejvyššímu správnímu soudu příznání odkladného účinku podané kasační stížnosti; tento návrh byl však usnesením ze dne 24. 7. 2019, č. j. 5 As 190/2019 - 22, zamítnut.

#### IV. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[11] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a shledal, že kasační stížnost byla podána včas, směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je podání kasační stížnosti přípustné, a stěžovatelka je řádně zastoupena. Poté přezkoumal napadený rozsudek krajského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů, ověřil při tom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.), a dospěl k následujícímu závěru.

[12] Kasační stížnost není důvodná.

[13] Podstatou kasační stížnosti je posouzení otázky, zda byla výjimka ze vzájemných odstupů staveb podle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území povolena v souladu s právními předpisy.

##### *IV. a) K nepřezkoumatelnosti rozsudku krajského soudu*

[14] Nejvyšší správní soud nejprve k namítané nepřezkoumatelnosti, která představuje takovou vadu, že se jí musí zabývat i tehdy, pokud by ji stěžovatel nenamítal, uvádí, že rozhodnutí krajského soudu je srozumitelné a je opřeno o dostatek důvodů, z nichž je zřejmé, proč krajský soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí. Z odůvodnění je jasné, jaké otázky v návaznosti na žalobní body považoval krajský soud za rozhodné. Stěžovatelka uvedla v žalobě řadu žalobních bodů týkajících se neoprávněného povolení výjimky, narušení stávajících urbanistických a architektonických hodnot, nezachování kvality prostředí (obtěžování stavbou nad únosnou míru), neprojevení snahy správního orgánu I. stupně o smírné řešení, odchýlení od dosavadní správní praxe, nevypořádání námítky zastavitelnosti pozemků jakož i dalších námítek ze dne 30. 5. 2016 a možnosti narušení spodních vod. Ke všem těmto otázkám se však krajský soud vyjádřil a náležitě uvedl, proč je považuje za nedůvodné.

[15] Napadený rozsudek krajského soudu proto považuje Nejvyšší správní soud za přezkoumatelný. Jeho zákonností se zabýval následně při věcném posouzení kasačních námítek rozporujících samotnou podstatu věci, kterou je povolení výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností sousedících staveb určených pro bydlení.

##### *IV. b) K nezákonnosti rozsudku krajského soudu*

[16] Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona lze výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchýlně od nich v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí

pokračování

bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

[17] Podle § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území platí, 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 kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

[18] Odstavec druhý § 25 téže vyhlášky stanoví, že je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

[19] Podle § 25 odst. 4 věty první vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2.

[20] V nyní projednávané věci jde o povolení výjimky z § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území, neboť umístěvaná stavba „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín“ je stavbou určenou pro bydlení, přičemž alespoň v jedné z protilehlých stěn staveb pro bydlení se nachází okna obytných místností (konkrétně ve stěně „domu A“, která má být podle rozhodnutí žalovaného vzdálena 9 m od stěny domu stěžovatelky). Vzhledem k tomu, že „dům A“ má být podle podkladů k územnímu rozhodnutí vysoký 12,45 m, přičemž je vyšší než dům stěžovatelky, měl by se podle § 25 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území nacházet ve vzdálenosti minimálně 12,45 m (což je výška vyšší z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení).

[21] Výjimka z výše uvedené odstupové vzdálenosti je však možná tehdy, jestliže (i) právní předpis její povolení výslovně umožňuje, (ii) neohrozí se tím bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby a (iii) řešením podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu (srov. § 169 odst. 2 stavebního zákona). Současně pak musí odstupy staveb 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, na zachování kvality prostředí a dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu (srov. § 25 odst. 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území).

[22] Podle § 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona mimo jiné možná výjimka z ustanovení § 25 odst. 2 až 7. Právní předpis (zde konkrétně vyhláška o obecných požadavcích na využívání území) tedy výjimku ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb pro bydlení výslovně umožňuje [ad (i)].

[23] Pokud jde o ohrožení bezpečnosti, ochranu zdraví a života osob a sousedních pozemků nebo staveb, žalovaný při svém rozhodování vycházel z obsahu spisu, jehož součástí je požárně bezpečnostní řešení, závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje, závazné

stanovisko Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje, koordinované závazné stanovisko podle § 106 odst. 1 a § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle § 15 písm. f) ve spojení s § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, podle § 71 písm. k) a § 79 odst. 4 písm. b) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 27 odst. 1 písm. f) a § 11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů a podle § 40 odst. 1 a odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Součástí spisu je také stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany přírody a krajiny, stanovisko správce povodí – Povodí Moravy, s. p. a akustická studie č. 01/14. Ze všech uvedených podkladů však vyplývá, že řešením povolené výjimky nedojde k ohrožení bezpečnosti, ochrany života a zdraví osob a sousedních pozemků nebo staveb. Dotčené orgány s navrženou stavbou souhlasí a neshledávají rozpor se zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy. Nelze proto souhlasit se stěžovatelkou, že žalovaný nezohlednil všechny možné negativní vlivy stavby na okolí. Přestože žalovaný ve správním řízení dvakrát rozhodnutí správního orgánu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení, následným postupem správního orgánu I. stupně byly veškeré vytýkané vady odstraněny a všechny aspekty zohledněny [ad (ii)].

[24] Pokud jde o podmínku dosažení účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu, jak již uvedl ve svém rozsudku krajský soud, správnímu orgánu je při povolování výjimky poskytnut prostor pro správní uvážení. Současně však tento prostor není neomezený. K tomu Nejvyšší správní soud již dříve v rozsudku ze dne 27. 1. 2011, č. j. 1 As 96/2010 - 141, uvedl, že povolená výjimka nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena. Dále pak uvedl: „[S]myslem výjimek byl a je fakt, že obecně stanovené technické požadavky na výstavbu mohou být v řadě případů dle místních okolností příliš přísné. Možnost povolit výjimku předpokládá posouzení konkrétních okolností případu a zohlednění místních podmínek a vhodnosti stavby v dané lokalitě a typu zástavby. Jiná situace bude při umístění staveb na pozemcích při rodinných domech ve městě, jiná na venkově, jiná v případě malého a již značně zastavěného pozemku, jiná v případě velmi rozlehlého pozemku, kde není žádný důvod jej nevyužít vhodně zvolenou stavbou.“

[25] Přeneseno na nyní projednávanou věc, navržená stavba „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín“ měla být při dodržení požadavků stanovených vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území umístěna ve vzdálenosti 12,45 m od domu stěžovatelky. Z této vzdálenosti však správní orgán I. stupně (jehož rozhodnutí následně potvrdil žalovaný) povolil výjimku, na základě které má být stavba umístěna ve vzdálenosti 9 m od domu stěžovatelky. Smyslem vzájemných odstupových vzdáleností staveb určených pro bydlení je nepochybně zajištění kvalitního životního prostředí a vzhledového i jiného nenarušování a nezatěžování prostředí rodinných domů, jakož i zachování estetiky pozemků s rodinnými domy (přiměřeně viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2010, č. j. 6 As 5/2009 - 102). Nejvyšší správní soud má však za to, že v případě stěžovatelky nedojde k tak zásadnímu narušení kvality bydlení a prostředí rodinného domu, že by došlo k popření smyslu samotných odstupových vzdáleností sousedních staveb. Odstupová vzdálenost staveb nebyla snížena ani na polovinu vzdálenosti, kterou určuje vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. Z obsahu spisového materiálu dále vyplývá, že ve stěně stěžovatelčina domu, která je protilehlá stěně budoucí stavby „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín,“ se nachází okna do schodišťového prostoru, sklepní okno a střešní okno. Na severním nároží se nachází zastřešená terasa, která nemá v severozápadní fasádě okna, pouze dveře. Nejvyšší správní soud se proto ztotožňuje s názorem krajského soudu, že smysl vzájemných odstupových vzdáleností sousedních staveb nebude s ohledem na všechny skutkové okolnosti případu povolením výjimky narušen. Nelze souhlasit se stěžovatelkou ani v tom, že výjimku lze povolit pouze tehdy, kdy je najisto postaveno, že stavbu nebylo možno

pokračování

umístit jinak. Jak také uvádí krajský soud, stavebník může vždy plánovanou stavbu snížit či zmenšit. Povolení výjimky má však smysl právě tam, kde by obecně stanovené technické požadavky na výstavbu byly vzhledem ke konkrétním okolnostem případu se zohledněním místních podmínek příliš přísné. V takových situacích má správní orgán prostor pro správní uvážení a je na něm, zda předmětnou výjimku při dodržení předpokladů vyplývajících z právních předpisů povolí či nikoliv. S ohledem na typ zástavby v předmětné lokalitě, jakož i odstupových vzdáleností dalších staveb (jež rámcově vyplývá z dokazování provedeného v řízení před krajským soudem) má Nejvyšší správní soud za to, že by nepovolení výjimky u stavby „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín“ bylo příliš přísné.

[26] Nejvyšší správní soud dále uvádí, že všechny výše uvedené aspekty povolení výjimky z odstupových vzdáleností staveb určených pro bydlení žalovaný ve svém rozhodnutí zohlednil. Z rozhodnutí je zřejmé, z jakých podkladů vycházel a jaké konkrétní skutečnosti považoval při povolování výjimky za podstatné, přičemž krajský soud rozhodnutí žalovaného náležitým způsobem přezkoumal. Kasační námitky týkající se nesprávného posouzení povolení výjimky ze vzájemných odstupových vzdáleností staveb tedy nejsou důvodné.

[27] Stěžovatelka dále uváděla, že následným umístěním stavby dojde k zásadnímu narušení jejího soukromí, přičemž toto narušení bude nepřiměřené. Příjezdová komunikace do garáží se bude nacházet pouhé 3 m od okna obývacího pokoje, nad kterým je okno do ložnice. Nejvyšší správní soud na tomto místě souhlasí s žalovaným, že stěžovatelka uplatnila námitku možného ohrožení zdraví a obtěžování nad míru obvyklou a přiměřenou dané lokalitě vzhledem k umístění příjezdové komunikace a následnému provozu na ní nově až v kasační stížnosti. S ohledem na § 104 odst. 4 s. ř. s. je tato námitka nepřipustná, neboť ji stěžovatelka neuplatnila v řízení před krajským soudem, ač tak učinit mohla; v tomto postupu přitom stěžovatelce nic nebránilo, neboť již z dokumentace, která je součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí, byla poloha příjezdové cesty zřejmá.

[28] Nejvyšší správní soud nadto již dříve v rozsudku ze dne 18. 2. 2005, č. j. 4 As 33/2003 - 106, uvedl, že povolení výjimky v přímém sousedství dalších pozemků s obytnými stavbami nesmí zasahovat do práv uživatelů těchto dalších pozemků nad přípustnou míru. Tento závěr při svém rozhodování zohlednil také krajský soud. Ze skutkových okolností případu přitom nelze dojít k závěru, že by pohyb automobilů budoucích uživatelů či vlastníků bytů ve stavbě „Rezidence – Pod Stráněmi – Zlín“ představoval narušování soukromí nad přípustnou míru. Z obsahu soudního spisu je zřejmé, že v blízkosti stěžovatelčina domu se nachází také obchodní budova a fotbalový stadion, se kterými je rovněž spojen zvýšený provoz dopravních prostředků, přičemž tento provoz lze v porovnání provozem spojeným s umístěnou stavbou považovat za zásadnější. Nelze tedy souhlasit se stěžovatelkou, že by následný provoz automobilů uživatelů umístěvané stavby představoval obtěžování nad míru obvyklou v daném místě.

[29] Otázkou možného narušení statiky stěžovatelčina rodinného domu, jakož i změnou hydrogeologických podmínek spodních vod se krajský soud zabýval v bodech 30 až 33 napadeného rozsudku, přičemž dospěl k závěru, že žádná z těchto námitek není opodstatněná. Stěžovatelka svá tvrzení ničím nepodložila. Stejně tak v kasační stížnosti uvádí, že je „naprosto přesvědčena“, že k jistým změnám dojít může. Vzhledem k tomu, že jsou tyto námitky formulovány obecně a není zřejmé, z čeho stěžovatelka na možné narušení statiky budovy a změnu hydrogeologických podmínek spodních vod usuzuje, považuje Nejvyšší správní soud přezkum rozhodnutí žalovaného ze strany krajského soudu za dostatečný. Pokud jde o ohrožení sesuvem půdy na svahu nacházejícím se v severní části pozemku, na kterém má být stavba umístěna, vycházel žalovaný mimo jiné z inženýrsko-geologického průzkumu staveniště, který byl

zpracován Ing. R. M. a který je součástí spisového materiálu. Z uvedeného průzkumu však nevyplývá, že by stavba na předmětném pozemku byla vyloučena, resp. Že by jejím umístěním a provedením nepochybně došlo k sesuvu půdy. Z inženýrsko-geologického hodnocení staveniště pouze vyplývá, jaká řešení stavby se vzhledem k potenciálně nestabilnímu svahu jeví jako vhodná, resp. nezbytná. Ani tato námitka stěžovatelky tedy není opodstatněná.

[30] Stěžovatelka v kasační stížnosti dále namítala, že povolením výjimky dojde k výraznému narušení stávajících urbanistických a architektonických hodnot. Správní orgán vycházel při posuzování této otázky z územního plánu, ve kterém je plocha, na níž má být stavba umístěna, určena k bydlení, přičemž výšková regulace zástavby je stanovena v rozsahu dvou nadzemních podlaží s podkrovím nebo tří nadzemních podlaží bez podkroví. Krajský soud pak při posuzování této otázky prováděl dokazování, ze kterého vyplynulo, že stavba nijak urbanistické a architektonické hodnoty nenaruší. Naopak je navržena právě tak, aby poskytovala vysokou kvalitu bydlení s maximální snahou o začlenění do stávajících struktur obytné čtvrti. Ani tuto námitku tedy nelze považovat za důvodnou.

[31] Pokud stěžovatelka v kasační stížnosti namítala, že se správní orgány nepokusily o smírné řešení nastalé situace, Nejvyšší správní soud k tomuto pouze dodává, že shodnou námitku uplatnila stěžovatelka také v žalobě, přičemž krajský soud na ni reagoval v bodě 24 napadeného rozsudku. Vzhledem k tomu, že stěžovatelka nic dalšího neuváděla, postačí v tomto ohledu odkázat na její vypořádání krajským soudem s tím, že se nezúčastnila svolaných ústních jednání a žádný konkrétní návrh dohody nepředložila. „*Toliko svěřepě trvala na tom, že s plánovanou výstavbou nesouhlasí (námitky ze dne 18. 12. 2014, vyjádření ze dne 17. 8. 2014 nebo sdělení ze dne 29. 3. 2016).*“

## V. Závěr a náklady řízení

[32] S ohledem na výše uvedené Nejvyšší správní soud uzavírá, že neshledal žádnou z kasačních námitek důvodnou, a proto kasační stížnost podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s. zamítl.

[33] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatelka nebyla v řízení o kasační stížnosti úspěšná, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, jemuž by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, Nejvyšší správní soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože mu podle obsahu spisu v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly. Osobě zúčastněné na řízení nebyla uložena žádná povinnost, v souvislosti s jejímž plněním by jí vznikly náklady. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti dle § 60 odst. 5 ve spojení s § 120 s. ř. s.

### Poučení:

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

V Brně dne 29. srpna 2019

JUDr. Jakub Camrda  
předseda senátu