



Vyvěšeno dne: 30. 1. 2026

Svěšeno dne: 13. 2. 2026

Petra Kopáčková

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Petry Weissové a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Aleše Roztočila v právní věci žalobce: **Petr Kovář**, bytem Gorkého 121/12, Olomouc, zast. Mgr. Liborem Špundou, advokátem, se sídlem Masarykova třída 795/41, Olomouc, proti žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**, se sídlem Jeremenkova 40a, Olomouc, za účasti osob zúčastněných na řízení: I) MUDr. Marcel Matzenauer, II) RNDr. Jana Matzenauerová, oba bytem Valašská 1247/1, Olomouc, oba zast. JUDr. Michalem Filoušem, advokátem, se sídlem Ostravská 501/16, Olomouc, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 23. 8. 2023, č. j. KUOK 96116/2023, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 15. 10. 2024, č. j. 65 A 81/2023-78,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á**.
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žádná z osob zúčastněných 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.

[1] Městský úřad Šternberk, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“), rozhodnutím ze dne 19. 12. 2022, č. j. MEST 164852/2022 (dále jen „rozhodnutí stavebního úřadu“), v opakovaném stavebním řízení výrokem I. rozhodl podle § 129 odst. 5 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 1. 2013 (dále jen „stavební zákon účinný od 1. 1. 2013“), o povolení souboru staveb zahrnujícího rodinný dům č. p. 1247/1 (dále jen „rodinný dům“) na pozemku st. parc. č. 2398, venkovní rozvody NN na pozemku parc. č. 960/4, zpevněné rozptylové plochy na pozemku parc. č. 960/4, venkovní rozvody dešťové kanalizace se vsakem na pozemku parc. č. 960/4 a část přípojky splaškové kanalizace na stejném pozemku (dále jen „stavba“), vše v katastrálním území Nová Ulice v Olomouci (pozn. soudu – stejně tak jako všechny dále uvedené pozemky). Výrokem II. uvedeného rozhodnutí stavební úřad stanovil podmínky pro dokončení stavby podle § 5 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního

řádu (dále jen „vyhláška č. 526/2006“), a výrokem III. podle § 5 téže vyhlášky zamítl jako nedůvodné námitky žalobce ze dne 11. 2. 2022 a 3. 3. 2022.

[2] Žalovaný shora označeným rozhodnutím (dále jen „napadené rozhodnutí“) zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu.

II.

[3] Žalobce se proti napadenému rozhodnutí bránil žalobou u Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci (dále jen „krajský soud“). Ten žalobu v záhlaví uvedeným rozsudkem (dále jen „napadený rozsudek“) zamítl.

[4] Krajský soud neshledal důvodnou žádnou z uplatněných žalobních námitek. Především nepřisvědčil tvrzené nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí. Skutečnost, že se žalovaný v napadeném rozhodnutí ztotožnil se závěry stavebního úřadu, neměla podle krajského soudu na přezkoumatelnost napadeného rozhodnutí žádný vliv, neboť rozhodnutí správních orgánů obou stupňů tvoří z hlediska soudního přezkumu jeden celek. Žalovaný nadto v dané věci ve vztahu k jednotlivým námitkám žalobce doplnil i vlastní hodnocení.

[5] Krajský soud poukázal na to, že rozsah přezkumu napadeného rozhodnutí je ve správním soudnictví vymezen žalobními body. Jsou-li formulovány obecně, je i jejich posouzení soudem obecné. Za příliš obecné žalobní body nezpůsobilé soudního přezkumu krajský soud považoval blíže nerozvedená tvrzení žalobce o tom, že argumentace žalovaného v pasážích označených ad 4. až ad 8. napadeného rozhodnutí je lichá a že se v částech označených ad 12. a ad 13. či v dalších částech napadeného rozhodnutí (na jeho stranách 13 až 15 – poznámka soudu) označených ad a. až ad d. nevypořádal s jeho námitkami náležitým způsobem.

[6] Žalobní námitku, podle níž ve věci mělo být vedeno řízení o dodatečném povolení stavby namísto opakovaného stavebního řízení, považoval krajský soud za opožděně uplatněnou. Přesto se jí dílem věnoval, neboť měl za to, že vyjasnění postavení žalobce v daném řízení má vliv na posouzení toho, v jakém rozsahu jsou jím uplatněné žalobní námitky přípustné.

[7] Jako správné posoudil v tomto směru závěry stavebního úřadu vyslovené na str. 12 až 14 jeho rozhodnutí, podle nichž vedl opakované stavební řízení podle § 129 odst. 5 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 a současně použil hmotněprávní úpravu ve znění účinném k datu podání žádosti osob zúčastněných na řízení o dodatečné povolení stavby, tj. k 27. 4. 2006. Poukázal na to, že v takovém řízení vydané (opakované) stavební povolení nahrazuje řádné stavební povolení i územní rozhodnutí mimo jiné tehdy, pokud s ohledem na stupeň rozestavěnosti stavby (zde prakticky její dokončení) není opakováno klasické stavební řízení. K tomu doplnil, že stavební úřad žádost osob zúčastněných o dodatečné povolení stavby ze dne 27. 4. 2006 považoval za žádost ve smyslu § 129 odst. 5 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013. Za zrušené rozhodnutí ve smyslu předmětného ustanovení pak bylo třeba považovat rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 8. 2010, č. j. KÚOK/18604/2008/OSR/500 [které ve smyslu § 129 odst. 3 písm. c) stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2013 nahradilo i územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003, č. j. ÚSO/1326/2003/Če (dále jen „územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003“), v těchto částech, které nebyly při výstavbě dodrženy]. Stavební úřad tedy v nynější věci posuzoval splnění požadavků pro umístění i povolení stavby přiměřeně podle § 109 až 115 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 s ohledem na to, že předchozí úprava (účinná před tímto datem) institut opakovaného stavebního řízení neznala. Za nesporné považoval, že rodinný dům byl umístěný v rozporu s územním rozhodnutím ze dne 8. 10. 2003, a přisvědčil proto i postupu stavebního úřadu, který dovodil, že v rozsahu, v jakém se stavba rodinného domu od tohoto územního rozhodnutí

pokračování

odchyluje, jej bude suplovat opakované stavební povolení. Z tohoto důvodu při vymezení okruhu účastníků vycházel z úpravy účastenství jak ve stavebním, tak i v územním řízení.

[8] Na základě těchto úvah pak krajský soud dospěl k závěru, že stavební úřad důvodně považoval žalobce za účastníka řízení, protože jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům či stavbám mohlo být přímo dotčeno prováděním stavby ve smyslu § 109 písm. e) stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 a územním rozhodnutím ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) téhož zákona. Ve shodě se správními orgány pak dospěl k závěru, že rozsahem žalobcova účastenství v daném řízení byl limitován také rozsah námitek, které v řízení mohl jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 960/1 (dále jen „pozemek 960/1“) uplatnit. Ve stejném rozsahu mu svědčila i aktivní věcná legitimace v řízení o žalobě. Mohl tudíž uplatnit pouze takové námitky, které souvisely s ochranou jeho vlastnického (či jiného věcného) práva. Naopak mu nepřislušelo dovolávat se ochrany práv třetích osob či veřejného zájmu bez vlivu na jeho veřejná subjektivní práva.

[9] S ohledem na tato východiska krajský soud shledal, že námitky o tom, že žalovaný neposoudil předepsaný blokový typ struktury zástavby, že rozhodnutí o výjimce z odstupových vzdáleností (které bylo součástí územního rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003; dále též jen „rozhodnutí o výjimce“) bylo vadné a že veřejné prostranství na ulici Valašská nemělo dostatečnou šíři, žalobce nepropojil s žádným tvrzením o vlivu těchto vad do jeho veřejných subjektivních práv a tento vliv nebyl z jeho námitek ani zřejmý.

[10] Krajský soud přisvědčil žalovanému i v tom, že posouzení souladu stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování bylo vzhledem k absenci § 96b ve stavebním zákoně účinném od 1. 1. 2013 v kompetenci stavebního úřadu, což nevylučovalo možnost osvojit si úvahy vyslovené k této otázce ve stanovisku orgánu územního plánování. Dodal, že se nejednalo o závazné stanovisko, protože § 96b stavebního zákona byl procesně aplikovatelný až pro řízení zahájená po jeho účinnosti, tj. od 1. 1. 2018.

[11] Krajský soud nepřisvědčil ani žalobním tvrzením, že se správní orgány nevypořádaly s námitkou oslunění a zastínění žalobcova pozemku 960/1 rodinným domem a že žalovaný nezdůvodnil, proč nepovažoval opakované stavební řízení za tendenční, vedené ve prospěch osob zúčastněných na řízení. Poukázal na to, že stavební úřad se otázce zastínění pozemku 960/1 věnoval na str. 35 až 36 a 44 svého rozhodnutí a jeho závěry byl oprávněn v souladu s principem úplné apelace doplnit žalovaný. Za dostačující považoval i vyjádření žalovaného k otázce tvrzeného tendenčního vedení řízení se závěrem, že jej ze správního spisu nelze dovodit a že žalobcova práva byla ve stavebním řízení zachována. Krajský soud neshledal důvodnou ani námitku, podle níž územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003 nemělo být pro svou nezákonnost použito jako podklad napadeného rozhodnutí. Zdůraznil, že na pravomocné rozhodnutí je třeba hledět jako na zákonné a věcně správné, dokud není zákonem předvídaným způsobem zrušeno. To se v případě územního rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003 nestalo. Uvedené územní rozhodnutí nadto nebylo předmětem přezkumu v nyní projednávané věci.

[12] Námitkám o nedodržení odstupových vzdáleností ve vztahu k pozemku parc. č. 960/2 (dále jen „pozemek 960/2“) se krajský soud blíže nevěnoval s ohledem na to, že zmíněný pozemek není ve vlastnictví žalobce a také proto, že vůči tomuto pozemku byla na základě pravomocného územního rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003 udělena výjimka z odstupových vzdáleností. Ve vztahu k pozemku 960/1 ve vlastnictví žalobce krajský soud poukázal na to, že vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška č. 137/1998“), stejně jako i pozdější vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006“) hovoří o vzájemném odstupu staveb, přičemž na žalobcově pozemku

960/1 žádná stavba nestojí a žalobce ani nepožádal o vydání rozhodnutí o umístění stavby na svém pozemku. Při neexistenci stavby na pozemku 960/1 či pravomocného rozhodnutí o jejím umístění na tomto pozemku je bezpředmětné zabývat se odstupovými vzdálenostmi staveb či výjimkami z těchto odstupových vzdáleností; není totiž možné predikovat a chránit eventuální stavební úmysly žalobce. Krajský soud poukázal i na to, že o výjimce z odstupových vzdáleností od žalobcova pozemku 960/1 sice jednou bylo rozhodnuto, a to rozhodnutím Magistrátu města Olomouc ze dne 15. 1. 2007, č. j. OPS/7245/2003/Pšt, to však bylo následně částečně zrušeno rozhodnutím žalovaného ze dne 10. 5. 2007, č. j. KUOK/34750/2007-2/336, právě proto, že pro absenci jakékoli stavby na pozemku 960/1 nebylo možno o výjimce z odstupových vzdáleností staveb ve vztahu k tomuto pozemku rozhodovat.

[13] Krajský soud za důvodnou nepovažoval ani žalobní argumentaci týkající se nedostatku dobré víry osob zúčastněných na řízení. S ohledem na skutečnost, že územním rozhodnutím ze dne 8. 10. 2003 bylo rozhodnuto rovněž o udělení výjimky z odstupových vzdáleností s pozemkem 960/2, osoby zúčastněné na řízení nemohly nebýt v dobré víře ohledně možnosti získat další výjimku k pozemku 960/1, kterou ostatně podle platné právní úpravy nepotřebovaly. Dobrá víra ani nepředstavuje zákonnou podmínku pro povolení záměru v opakovaném stavebním řízení. Podle krajského soudu nemůže obstát ani námitka nepoctivého záměru osob zúčastněných na řízení, protože i když se ve smyslu závěrů vyplývajících z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014-36, stavebník nemůže dovolávat dobré víry, realizuje-li záměr bez povolení nebo způsobem odlišným od projektové dokumentace, současně na něj nelze přenášet odpovědnost za postup správních orgánů a jejich interpretaci právních předpisů.

[14] Žalobci pak krajský soud nepřisvědčil ani v tom, že se správní orgány nedostatečně vypořádaly s otázkou protipožárních opatření rodinného domu. Požárně bezpečnostnímu řešení rodinného domu se věnoval Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, který k rodinnému domu vydal kladné závazné stanovisko bez jakýchkoliv podmínek. Mimoto sám stavební úřad ve svém rozhodnutí odkázal na situační výkres odstupových vzdáleností. Podle názoru krajského soudu žalobce ve své argumentaci o možném padání hořících částí střechy na jeho pozemek předjímal hypotetickou situaci, kterou však neměl odborně podloženou, přitom z projektové dokumentace naopak vyplývalo, že požárně nebezpečný prostor nebude zasahovat na žalobcův pozemek 960/1. Jelikož rodinný dům měl takové parametry, podle kterých spadal ve smyslu § 7 vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 460/2021“), do I. kategorie staveb, nebyl u něj státní požární dozor potřebný (§ 40 odst. 1 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění účinném ke dni rozhodnutí stavebního úřadu, tj. od 1. 1. 2022; dále jen „zákon o požární ochraně“) a závazné stanovisko týkající se požární bezpečnosti vyžádané stavebním úřadem nebylo nezbytnou podmínkou pro dodatečné povolení stavby. Podle § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně bylo povinností stavebníka pouze zpracovat požárně bezpečnostní řešení, což v nyní projednávané věci osoby zúčastněné na řízení splnily. Krajský soud navíc připomněl, že podle § 46 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), bude ověřování požadavků požární bezpečnosti rodinného domu možné až v rámci kolaudačního řízení.

III.

[15] Žalobce (dále jen „stěžovatel“) nyní brojí proti napadenému rozsudku kasační stížností z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. Navrhuje jej zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení.

pokračování

[16] Stěžovatel krajskému soudu předně vytýká, že neprovedl důkazy, které navrhl a předložil na ústním jednání dne 15. 10. 2024, a že se nevypořádal se skutečnostmi u tohoto jednání přednesenými, ani s tvrzeními obsaženými v jeho podání ze dne 14. 10. 2024.

[17] Krajský soud podle něj nesprávně posoudil i otázku odstupových vzdáleností rodinného domu od společné hranice s žalobcovým pozemkem 960/1, dospěl-li k závěru, že požadavky na odstupové vzdálenosti se z důvodu absence stavby na tomto jeho pozemku neuplatní. Podle stěžovatele však § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998, stejně jako i § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 představují kogentní ustanovení, od kterých se není možné až na výjimky odchýlit, i kdyby s tím on či vlastníci pozemku 960/2 souhlasili. O takový výjimečný případ se však v projednávané věci nejedná, o čemž svědčí i to, že správní orgány ve svých rozhodnutích nedodržení odstupových vzdáleností žádnými specifickými okolnostmi nedoložily a stavební úřad na str. 35 svého rozhodnutí nedodržení odstupových vzdáleností dezinterpretoval.

[18] Stěžovatel k otázce odstupových vzdáleností doplňuje, že je třeba rozlišovat odstupovou vzdálenost mezi rodinnými domy a odstupovou vzdálenost stavby od společné hranice pozemků. Přestože tedy souhlasí s tím, že kvůli neexistenci rodinného domu na jeho pozemku 960/1 není pro posouzení této věci relevantní vzdálenost mezi rodinnými domy, stále platí, že rodinný dům osob zúčastněných na řízení musí být umístěn 2 metry od společné hranice ostatních pozemků. Jejich rodinný dům ovšem tyto zákonné požadavky nerespektuje, když je umístěn ve vzdálenosti menší než 2 metry od společné hranice s jeho pozemkem 960/1 a v rozporu s rozhodnutím o výjimce, konkrétně ve vzdálenosti menší než 1,1 metru od společné hranice s pozemkem 960/2. Na tyto skutečnosti přitom stěžovatel konzistentně poukazuje od roku 2004 a osoby zúčastněné na řízení je pouze popírají. Krajský soud tak podle něj porušení zákonných požadavků o odstupových vzdálenostech akceptoval a nesprávně vyložil judikaturu, ze které v napadeném rozsudku vycházel. V tomto ohledu stěžovatel rozporuje také závěr vyslovený v odst. 29. napadeného rozsudku, protože stanovení podmínek pro dokončení stavby, na které tam krajský soud poukázal, podle jeho názoru nemůže ospravedlnit nedodržení zákonných odstupových vzdáleností.

[19] Za nesprávné stěžovatel považuje také závěry krajského soudu týkající se dobré víry osob zúčastněných na řízení. Ačkoliv dobrá víra není výslovnou zákonnou podmínkou pro povolení stavby, podle stěžovatele nelze zcela pominout, že osoby zúčastněné na řízení v dobré víře být nemohly. Dovolává se rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2017, č. j. 7 As 114/2017-92, ze kterého dovozuje, že nelze přehlížet, pokud stavebník deklaruje zprvu nekonfliktní stavební záměr, vůči kterému dotčený vlastník sousedního pozemku nebrojí, ale následně jej realizuje odlišným způsobem, který již do práv vlastníka sousedního pozemku zasahuje. Stěžovatel proto zdůrazňuje, že krajský soud v odst. 38. napadeného rozsudku popsal rozměrové parametry rodinného domu a skutečnosti vyplývající ze Zprávy o požárně bezpečnostním řešení odlišně, než jak je tomu ve skutečnosti. Z aktuálního snímku katastrální mapy totiž vyplývá, že obvod zděné části rodinného domu je situován k jeho pozemku blíže než 1,1 metrů (konkrétně 0,7 m) a že zastavěná plocha pozemku prac. č. st. 2398 je 233 m² (namísto krajským soudem uváděných 205 m²). Podle projektové dokumentace výška rodinného domu směrem k pozemku 960/1 dosahuje 4,55 metrů mezi terénem a okrajem střechy, čemuž odpovídá nejmenší možná odstupová vzdálenost od společné hranice pozemků 1,6 metrů. Tento údaj se uvádí také ve Zprávě o požárně bezpečnostním řešení. I když jeho žalobní námitka o požáru celého rodinného domu byla hypotetická, podle stěžovatelova mínění lze takové situaci předejít pouze dodržením protipožárních norem, včetně odstupové vzdálenosti 1,6 metrů od jeho pozemku 960/1.

[20] Stěžovatel dále namítá, že stavební úřad měl vést jiné řízení co do jeho druhu i co do jeho obsahové a procesní stránky. Navzdory tomu, že žalovaný řízení označil jako opakované stavební řízení ve smyslu § 129 odst. 5 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013, krajský soud jej v odst. 18. až 19. napadeného rozsudku nazval opakovaným řízením o dodatečné povolení stavby. Přestože mezi právě zmíněnými řízeními stěžovatel spatřuje rozdíly, v obou z nich bylo povinností správních orgánů věcně a poctivě se vypořádat s jeho námitkami a respektovat požadavky na odstupové vzdálenosti, jak vyplývá například z rozsudku krajského soudu ze dne 9. 12. 2015, č. j. 65 A 10/2014-53, a z rozsudků Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2017, č. j. 8 As 9/2016-60, a ze dne 16. 8. 2017, č. j. 7 As 114/2017-92. Kromě toho, že rodinný dům fakticky odporuje územnímu rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003, když místo jednoho nadzemního podlaží má dvě s podkrovím, má podle mínění stěžovatele také neúměrnou hmotu, tvar a orientaci na pozemku. Stěžovatel se tedy domnívá, že pokud by osoby zúčastněné na řízení dodržely původně plánovanou výšku stavby, zásah do jeho vlastnického práva v důsledku nedodržení odstupových vzdáleností by nebyl tak znatelný. Z tohoto důvodu považuje za nepochybné, že osoby zúčastněné na řízení nemohly být v dobré víře. Jejich nepoctivý záměr nelze ospravedlnit pochybením správních orgánů, neboť k němu významně přispěly.

[21] Stěžovatel konečně nesouhlasí ani s tím, jak krajský soud posoudil jeho aktivní věcnou legitimaci. Má za to, že může upozorňovat na porušení zákona při umístování staveb i tehdy, pokud se jeho námitky vztahují k okolním pozemkům, byť nejsou v jeho vlastnictví. V tom se dovolává usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, v němž přihlédl k námitkám o nedodržení závazných regulativů a ke skutečnostem, které se nevztahovaly pouze k pozemku tehdejšího stěžovatele, ale nacházely se 50 až 100 metrů od něj. V nyní řešené věci pak nedodržení regulativů přispívá k vytvoření zástavby, která v budoucnu bude mít vliv i na žalobcův pozemek 960/1. Již například tím, že osoby zúčastněné na řízení mimo jiné zmenšily stanovenou dimenzi kanalizace, udělaly z veřejného kanalizačního sběrače svůj soukromý, na jehož napojení bude stěžovatel potřebovat jejich souhlas.

[22] Stěžovatel tudíž na základě všech shora uvedených skutečností uzavírá, že postup osob zúčastněných na řízení zasahuje do jeho vlastnického práva. Nemůže být proto ústavně souladné, aby stěžovatel nebyl při porušování veřejnoprávních norem ve stavebním řízení chráněn, a to jenom proto, že narušitelem těchto norem je sám orgán veřejné moci.

IV.

[23] Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že k problematice odstupových vzdáleností existuje bohatá judikatura Nejvyššího správního soudu, z níž velmi podrobně cituje rozsudek ze dne 10. 2. 2022, č. j. 5 As 32/2021-41, podle kterého se pravidlo o odstupových vzdálenostech mezi rodinnými domy nepoužije, pokud na obou dotčených pozemcích neleží rodinné domy či alespoň neprobíhá řízení o jejich umístění. Žalovaný má tedy za to, že krajský soud v souladu s touto judikaturou zvažil možnost budoucího zastavění pozemku 960/1 a správně dovodil, že se pravidlo o odstupových vzdálenostech pro neexistenci rodinného domu na pozemku 960/1 nepoužije. K dalšímu stěžovatelem odkazovanému rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2017, č. j. 7 As 114/2017-92, žalovaný uvádí, že ten se nevěnoval posouzení dobré víry, ale uplatnění námitek účastníků v řízení o dodatečném povolení stavby, kteří nepodali odvolání proti původnímu povolení stavby.

[24] K namítanému požárně bezpečnostnímu řešení rodinného domu žalovaný poznamenává, že podle projektové dokumentace by požárně nebezpečný prostor neměl zasahovat na pozemek 960/1. Mimoto jak krajský soud správně konstatoval, hodnocení požárně bezpečnostního řešení může být předmětem až kolaudačního řízení. Žalovanému je z úřední činnosti rovněž známo, že rodinný dům je v souladu se zákonem a podmínkami stanovenými v rozhodnutí stavebního

pokračování

úřadu užíván, přičemž soudu předkládá podklady osob zúčastněných nařízení o požární bezpečnosti. Typem daného správního řízení se stavební úřad podrobně zabýval a krajský soud jeho postup ničím nezpochybnil. Se stěžovatelem žalovaný nesouhlasí ani v tom, že je oprávněn hájit zájmy vlastníků sousedních pozemků, neboť v územním i stavebním řízení je účastenství založeno přímým dotčením vlastnického či jiného věcného práva. Ve stejném rozsahu těmto osobám náleží aktivní věcná legitimace. Žalovaný tudíž uzavírá, že napadený rozsudek je souladný se zákonem. Navrhuje kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout.

V.

[25] Stěžovatel v replice označuje argumentaci žalovaného za lichou a mimoběžnou. Znovu zdůrazňuje, že minimální vzdálenost staveb od společné hranice pozemků musí být respektována také tehdy, pokud se na obou pozemcích žádný rodinný dům nenachází. Smysl tohoto kogentního zákonného požadavku spočívá v zajištění urbanistických a bezpečnostních aspektů, ochrany zdraví a života, soukromí, dobrých mezilidských vztahů a možnosti údržby, proto je třeba jej dodržovat, jak lze dovodit např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 8. 2022, č. j. 2 As 213/2021-49. Nerozhodné je, že rodinný dům spadá do staveb I. kategorie. Ačkoliv si je stěžovatel vědom, že je možné požádat o výjimku z odstupových vzdáleností, k jejímu udělení je nezbytné splnit řadu požadavků, kterým rodinný dům osob zúčastněných na řízení neodpovídá. Pro uvedené napadá rovněž zákonnost rozhodnutí o výjimce a poukazuje na to, že osoby zúčastněné na řízení při umístění rodinného domu nesplnily ani odstupovou vzdálenost stanovenou tímto rozhodnutím o výjimce. To by mělo být přezkoumatelné v rámci napadeného rozhodnutí. Krajský soud se s touto žalobní argumentací, stejně jako s požadavky podle § 169 odst. 2 a 6 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 nevypořádal dostatečně. Stěžovatel proto navrhuje, aby zákonnost rozhodnutí o výjimce přezkoumal Nejvyšší správní soud v rámci vypořádání námitek podřaditelných pod kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s. Jak napadené rozhodnutí, tak i napadený rozsudek totiž vycházejí z povolení výjimky z odstupových vzdáleností.

[26] Stěžovatel v replice opět zdůrazňuje, že krajský soud i žalovaný rozhodli o dodatečném povolení stavby, i když rodinný dům nesplňuje odstupové vzdálenosti. Dovolává se též rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2019, č. j. 5 As 190/2019-43, podle kterého povolení výjimky umožňuje snížení či zmenšení plánované stavby tam, kde jsou obecně stanovené technické požadavky na výstavbu příliš přísné. Osoby zúčastněné na řízení však postavily podstatně objemnější stavbu a v rozporu s udělenou výjimkou, což podle stěžovatele představuje situaci, kdy by jim nemělo být vyhověno.

VI.

[27] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[28] Kasační stížnost není důvodná.

[29] Z obsahu kasační stížnosti je zřejmé, že byť stěžovatel výslovně neuplatňuje kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s., námitky pod něj podřaditelné přesto vznáší. Krajskému soudu totiž vytýká, že se dostatečně relevantním způsobem nevypořádal s požadavky podle § 169 odst. 2 a 6 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 a s jeho žalobní argumentací o tom, proč nelze přihlížet k rozhodnutí o výjimce. V této souvislosti rovněž tvrdí, že se krajský soud měl zabývat zákonností rozhodnutí o výjimce, když na něm postavil napadený rozsudek. Přestože uvedené tvrzení stěžovatel v kasační stížnosti podřazuje pod kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s., svou povahou spadá taktéž pod kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. Dále

stěžovatel namítá, že krajský soud neprovedl důkazy, které navrhl a předložil na ústním jednání dne 15. 10. 2024, a že se nevypořádal se skutečnostmi u tohoto jednání přednesenými a s tvrzeními obsaženými v jeho podání ze dne 14. 10. 2024.

[30] Pokud by napadený rozsudek některý z těchto nedostatků vykazoval, zakládalo by to jeho nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů. Absence této vady je přitom podmínkou pro věcný přezkum kasačních námitek spadajících pod zbylé kasační důvody (viz například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 3. 2005, č. j. 3 As 6/2004-105). Nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku je přitom vadou tak závažnou, že se jí Nejvyšší správní soud musí v souladu s § 109 odst. 4 s. ř. s. zabývat i tehdy, pokud ji stěžovatel sám nenamítá, tedy z úřední povinnosti.

[31] K nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů Nejvyšší správní soud setrvale judikuje, že tento nedostatek vykazují 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) nebo v nichž zcela opomenul vypořádat některou z námitek uplatněných v žalobě (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 10. 2005, č. j. 1 Afs 135/2004-73, či rozsudek ze dne 8. 4. 2004, č. j. 4 Azs 27/2004-74). Současně však Nejvyšší správní soud dodává, že soudy nemají povinnost reagovat na každou dílčí argumentaci a tu obsáhle vyvrátit. Jejich úkolem je vypořádat se s obsahem a smyslem žalobní argumentace (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2014, č. j. 7 As 126/2013-19). Podstatné je, aby se správní soud ve svém rozhodnutí věnoval všem stěžejním námitkám účastníka řízení, což může v některých případech konzumovat i vypořádání některých dílčích a souvisejících námitek (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2014, č. j. 7 Afs 85/2013-33).

[32] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že napadený rozsudek výše uvedeným kritériím přezkoumatelnosti vyhovuje. Krajský soud v něm dostatečně popsal skutkový stav věci, stanoviska účastníků řízení, přdestřel relevantní a ucelené právní závěry, kterými žalobní argumentaci náležitě vypořádal. Přestože se krajský soud výslovně nevyjadřoval ke každému dílčímu tvrzení obsaženému v žalobě, což po něm ani nelze u takto kvantitativně rozsáhlé žalobní argumentace čítající 20 stran požadovat (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 6. 2014, č. j. 10 Afs 18/2015-48), zabýval se všemi stěžejními námitkami, čímž se vypořádal s obsahem a smyslem uplatněné žalobní argumentace. Z napadeného rozsudku je zcela patrné, k jakým závěrům krajský soud dospěl a proč nepovažoval včas uplatněnou žalobní argumentaci stěžovatele za důvodnou.

[33] Krajský soud konkrétně v odst. 20. až 25. napadeného rozsudku vysvětlil, že se nemohl věnovat argumentaci týkající se rozhodnutí o výjimce, protože stěžovatel byl aktivně věcně legitimován pouze k uplatnění takových námitek, které souvisely s ochranou jeho vlastnického práva k pozemku 960/1. Rozhodnutí o výjimce se ovšem vztahovalo k pozemku 960/2. Je zřejmé, že krajský soud tuto žalobní argumentaci neopomněl, měl však za to, že k uplatnění uvedené námítky stěžovateli nesvědčí aktivní věcná legitimace. Z napadeného rozsudku současně neplyne, že by krajský soud své závěry založil na rozhodnutí o výjimce, jak stěžovatel nyní v kasační stížnosti uvádí. Nejvyšší správní soud v této souvislosti připomíná, že nesouhlas stěžovatele se závěry krajského soudu nezpůsobuje nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku pro nedostatek důvodů. Nepřezkoumatelnost rozsudku totiž není projevem nenaplněné subjektivní představy stěžovatele o tom, jak podrobně by měl být rozsudek odůvodněn, ale objektivní překážkou, která znemožňuje přezkoumat napadený rozsudek (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016-24).

pokračování

[34] Stěžovatel namítal i nevypořádání námitek, které uplatnil v podání ze dne 14. 10. 2024. Nejvyšší správní soud ze spisu krajského soudu ověřil, že stěžovatel v předmětném podání reagoval na vyjádření žalovaného k žalobě, poukázal na podle něj relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu, zrekapituloval dosavadní historii nyní řešené věci, zopakoval svou argumentaci o nedodržení odstupových vzdáleností a napadl stavebním úřadem zvolený typ řízení. Krajský soud pak v odst. 15. napadeného rozsudku uvedl, že tato posledně zmíněná námitka byla opožděná. Přesto se k souvisejícím aspektům (postavení stěžovatele jako účastníka územního a stavebního řízení) zabýval, neboť to považoval za významné z hlediska posouzení stěžovatelovy aktivní věcné legitimace v řízení o žalobě. Podle Nejvyššího správního soudu až na tuto novou námitku neobsahovalo podání ze dne 14. 10. 2024 žádnou stěžejní argumentaci, na niž by stěžovatel v napadeném rozsudku nenalezl odpověď. Stěžovatel navíc ani v kasační stížnosti neupřesňuje, jaké konkrétní námitky měly údajně zůstat opomenuty.

[35] Shodné závěry lze vztáhnout i k namítanému nevypořádání se s tvrzeními, která stěžovatel uvedl při jednání dne 15. 10. 2024. Podle záznamu z uvedeného jednání (jehož obsah se nachází na nosiči CD na č. l. 77 spisu krajského soudu) při něm stěžovatel (prostřednictvím svého zástupce) převážně opakoval svoji dosavadní argumentaci. Té se však, jak shora uvedeno, krajský soud v napadeném rozsudku věnoval. Stěžovatel nadto ani v tomto případě neupřesňuje, jaká konkrétní tvrzení uplatněná jím při jednání krajský soud opomněl vypořádat. Zbývá pro úplnost dodat, že pokudby ať již v podání ze dne 14. 10. 2024, nebo při jednání dne 15. 10. 2024 stěžovatel jakékoliv nové žalobní body uplatnil, nebyl by je krajský soud povinen vypořádat proto, že by byly uplatněny (stejně jako námitka o chybném typu řízení před správními orgány) po lhůtě k uplatnění žalobních bodů ve smyslu § 72 odst. 1 s. ř. s.

[36] Stěžovatel krajskému soudu vytýká i neprovedení navržených důkazů. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu však plyne, že není povinností soudu provést všechny důkazy navrhované účastníkem řízení. Je však vždy povinen náležitě odůvodnit, z jakých důvodů navrhovaný důkaz neprovedl (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 12. 2011, č. j. 1 As 84/2010-72). V opačném případě jde o tzv. opomenutý důkaz, jenž zakládá nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 5. 2008, č. j. 4 As 21/2007-80). O takový případ se zde nejedná.

[37] Nejvyšší správní soud ze záznamu z jednání ze dne 15. 10. 2024 ověřil, že krajský soud při něm rozhodl o zamítnutí návrhu na provedení všech dosud neprovedených důkazů s odůvodněním, že další dokazování je nadbytečné. Poukázal na to, že pro posouzení projednávané věci nejsou rozhodné důvody, pro které žalovaný nevyhověl podnětu osob zúčastněných na řízení ze dne 29. 9. 2006 k provedení přezkumného řízení rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj č. j. 19992/05-63/1396. Dále považoval za nesporné, že rodinný dům se především svým půdorysem druhého nadzemního podlaží nachází ve vzdálenosti menší než 2 metry od společné hranice s pozemkem 960/1. Z uvedeného je zřejmé, že krajský soud stěžovatelovy důkazní návrhy nepřehlédl, potřebu dalšího dokazování však nedovodil (dílem pro jejich nadbytečnost a dílem pro nespornost skutečností, které měly být předmětem dokazování) a tento svůj postup při jednání zdůvodnil. K porušení doktríny opomenutých důkazů ze strany krajského soudu tedy nedošlo (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 4. 2020, č. j. 4 As 372/2019-42), byť Nejvyšší správní soud na tomto místě dodává, že důvody, pro které navržené dokazování krajský soud neprovedl, by měly být kromě protokolu z jednání též součástí odůvodnění jím vydaného rozsudku. Jelikož však krajský soud stěžovatelem učiněné důkazní návrhy neopomněl, a i podle Nejvyššího správního soudu nebylo stěžovatelem navržené dokazování potřebné, tato dílčí nesprávnost důvod pro kasaci napadeného rozsudku nezakládá, neboť nemá vliv na jeho zákonnost.

[38] Nejvyšší správní soud s ohledem na vše výše uvedené shrnuje, že napadený rozsudek není nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů. Jelikož je i plně srozumitelný a není zde ani jiná vada řízení před krajským soudem s vlivem na zákonnost napadeného rozsudku, Nejvyšší správní soud uzavírá, že kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. není naplněn.

[39] Nejvyšší správní soud tudíž přistoupil k posouzení zbylých kasačních námitek uplatněných s poukazem na § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. Jelikož povětšinou jsou námitky podřaditelné pod oba uvedené kasační důvody vzájemně provázané, Nejvyšší správní soud přistoupil z důvodu větší srozumitelnosti a přehlednosti k jejich společnému posouzení.

[40] Pro přehlednost k dále uvedenému Nejvyšší správní soud stručně rekapituluje mezi účastníky řízení jinak nesporný skutkový stav věci podrobně krajským soudem popsany zejména v odst. 4. napadeného rozsudku. Historie daného sporu započala již v roce 2003, kdy osoby zúčastněné na řízení požádaly o umístění stavby. Územní rozhodnutí, jehož součástí bylo i rozhodnutí o výjimce z odstupových vzdáleností rodinného domu ve vztahu k pozemku 960/2, bylo vydáno dne 8. 10. 2003 a nabylo právní moci. Od té doby byla stavba střídavě povolována ve stavebním řízení, v řízení o dodatečném povolení stavby, bylo vydáno i kolaudační rozhodnutí, tato rozhodnutí byla mnohdy na základě odvolání stěžovatele přezkoumávána a následně rušena, ať již ve správním řízení nebo krajskými soudy v soudním řízení správním. Stavební úřad k tomu na str. 14 svého rozhodnutí vysvětlil, že v nynějším řízení procesně postupoval podle stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 a řídil se hmotněprávní úpravou stavebního zákona k datu podání žádosti o dodatečné povolení stavby (tedy k 27. 4. 2006), kterou pro účely svého dalšího řízení považoval za žádost podle § 129 odst. 5 téhož zákona. Tato východiska krajský soud v napadeném rozsudku potvrdil. Jak již výše uvedeno, přestože stěžovatel v žalobě námitku nesprávného typu správního řízení uplatnil, krajský soud ji posoudil jako opožděnou (k uvedenému závěru viz dále).

[41] Stěžovatel v kasační stížnosti mimo jiné namítá, že krajský soud nesprávně posoudil jeho aktivní věcnou legitimaci, neboť vycházel z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86. Podle stěžovatele je použití uvedeného usnesení v nynější věci nepřipadné. Stěžovatel však přehlíží, že odkaz na zmiňované usnesení, z nějž v odst. 23. napadeného rozsudku citoval, krajský soud použil pouze pro účely výkladu pojmu „zásah do veřejných subjektivních práv“, tedy z hlediska úvah o stěžovatelově aktivní procesní legitimaci. O té neměl krajský soud pochybnosti (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 9. 2016, č. j. 9 As 238/2015-38, nebo ze dne 22. 1. 2015, č. j. 9 As 67/2014-48). Z hlediska stěžovatelovy aktivní věcné legitimace však správně upozornil na to, že účinně je v soudním řízení správním oprávněn vznášet jen ty námitky, které se týkají ochrany jeho vlastnického práva. Jinými slovy, věcně aktivně legitimován je stěžovatel pouze k těm námitkám, v nichž tvrdí vady rozhodnutí správních orgánů, jimiž bylo přímo dotčeno jeho vlastnické právo k pozemku 960/1 (jiné věcné právo mu podle obsahu správního spisu nesvědčilo). Stěžovateli tedy nepřísluší pozice univerzálního dohlázele na zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů, jak případně poukázal krajský soud. K takovým závěrům nemá Nejvyšší správní soud co dodat.

[42] S ohledem na skutečnost, že stěžovatel v kasační stížnosti (shodně jako v žalobě) uplatňuje námitky stran pozemku 960/2, jehož není vlastníkem, Nejvyšší správní soud spolu s krajským soudem opakuje, že stěžovatel měl ve správním řízení postavení účastníka podle § 109 písm. e) stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 a stavební úřad mu přiznal i postavení účastníka podle § 85 odst. 2 písm. b) téhož zákona (k tomu viz rekapitulace napadeného rozsudku v odst. [7] a [8] výše). Tím byl předurčen okruh veřejných subjektivních práv, na kterých mohl být v důsledku provádění stavby dotčen, tedy také rozsah námitek, které mohl v řízení před krajským soudem účinně uplatnit. Pro uvedené se Nejvyšší správní soud více nezabýval stížnostními námitkami vztahujícími se k pozemku 960/2 (jehož nebyl stěžovatel vlastníkem a nesvědčilo mu k němu

pokračování

ani jiné věcné právo), a to včetně tvrzené nezákonnosti rozhodnutí o výjimce (která se taktéž vztahovala k pozemku 960/2), či skutečnosti, zda osoby zúčastněné na řízení rozhodnutí o výjimce respektovaly.

[43] Přestože lze se stěžovatelem v obecnosti souhlasit v tom, že rozhodnutí o výjimce je přezkoumatelné v rámci přezkumu napadeného správního rozhodnutí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2021, č. j. 2 As 23/2021-16), v nyní souzené věci se rozhodnutí o výjimce nevztahuje k pozemku ve vlastnictví stěžovatele, nýbrž k pozemku 960/2 (a k tomu stěžovateli nesvědčí žádné věcné právo). K účinnému uplatnění těchto námitek mu tudíž aktivní věcná legitimace nesvědčí. Za neopodstatněné je z uvedeného důvodu tudíž třeba považovat i stěžovatelovy poukazy na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2019, č. j. 5 As 190/2019-43, který se zabýval povolením výjimek s ohledem na místní podmínky.

[44] Převážná část kasační argumentace se týká nesprávného posouzení otázky odstupových vzdáleností rodinného domu od společné hranice se stěžovatelovým pozemkem 960/1 ze strany krajského soudu. Ten svoje závěry založil na úvaze, že pro neexistenci stavby na pozemku 960/1 se právní úprava týkající se odstupových vzdáleností na daný případ neuplatní. S tím stěžovatel nesouhlasí.

[45] Jak již shora uvedeno, osoby zúčastněné na řízení požádaly dne 5. 5. 2006 ve vztahu ke stěžovatelovu pozemku 960/1 o udělení výjimky podle § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 (*Vytvářejí-li rodinné domy mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m. Vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísňených územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých částí stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se nemusí uplatnit požadavek na odstup od společných hranic pozemků*). O ní rozhodl Magistrát města Olomouce rozhodnutím ze dne 15. 1. 2007, č. j. OPS/7245/2003/Pšt. Uvedené rozhodnutí však bylo v tomto rozsahu částečně zrušeno rozhodnutím žalovaného ze dne 10. 5. 2007, č. j. KUOK/34750/2007-2/336, jež nabylo právní moci dne 17. 5. 2007, proto, že z důvodu neexistence rodinného domu na pozemku 960/1 nebylo vůbec namístě o výjimce z odstupových vzdáleností podle uvedeného ustanovení vyhlášky č. 137/1998 rozhodovat. To připomněl i krajský soud v napadeném rozsudku a Nejvyšší správní soud o správnosti těchto závěrů nemá pochyby. Ostatně i stěžovatel již v kasační stížnosti nebrojí proti závěrům o odstupových vzdálenostech rodinných domů na sousedních pozemcích (když na jeho pozemku se žádný nenachází, což není sporné), nýbrž jen proti tomu, že v dané věci nebyla respektována odstupová vzdálenost rodinného domu od společné hranice s jeho pozemkem 960/1, která má činit podle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 účinné od 1. 1. 2007 vzdálenost 2 m.

[46] V nynějším případě je nepochybné, že rodinný dům nedodrжуje odstupovou vzdálenost 2 metrů od společné hranice s pozemkem 960/1. Obdobnou situaci, kdy na sousedním pozemku nebyla umístěna stavba rodinného domu a ani o to vlastník tohoto pozemku neusiloval, se již Nejvyšší správní soud zabýval v rozsudku ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57. První senát v něm vyslovil, že *„jakkoliv je stavební úřad povinen podle § 4 odst. 1 vyhlášky při umísťování staveb respektovat předpokládaný rozvoj území a podle § 37 odst. 2 stavebního zákona posoudit žádost stavebníka podle územně plánovací dokumentace, není povinen zohledňovat nepodložené úmysly sousedů stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví. [...] K tomu lze poznamenat, že aby byl jednoznačný úmysl souseda postavit na vedlejším pozemku rodinný dům čitelný z územně plánovací dokumentace (bez toho, že by soused sám požádal o územní rozhodnutí v tomto smyslu), musela by se tato dokumentace svým rozsahem a konkretizací přibližovat územnímu rozhodnutí, tj. musela by jako jediné možné budoucí využití daného pozemku stanovit stavbu rodinného domu. [...] V projednávaném případě nicméně (jak je uvedeno výše) nelze vycházet ze skutečnosti, že na pozemku žalobkyně by mohl být v budoucnu postaven rodinný dům. Z tohoto hlediska lze danou situaci posoudit tak, že pozemek žalobkyně je prázdný, a tudíž není nutné zabývat se minimální vzdáleností mezi rodinnými domy*

v délce 7 m. Rovněž vzdálenost rodinného domu stavebníka od společných hranic s žalobkyní v délce 2 m se v tomto případě neuplatňuje (rodinný dům stavebníka by mohl stát přímo na hranici); předepsání takové vzdálenosti nebylo proto ze strany stavebního úřadu povinné, nicméně vhodné vzhledem k § 8 odst. 1 vyhlášky.“

[47] K uvedenému zbývá dodat, že stěžovatel (na rozdíl od žaloby) již v kasační stížnosti nezpochybňuje závěry týkající se odstupu rodinných domů na sousedních pozemcích, nýbrž rozporuje jen ty úvahy, které se týkají odstupu rodinného domu stavebníků od společné hranice s jeho pozemkem. Stěžovatel se však mylí, dovozuje-li, že v případě posouzení vzdálenosti rodinného domu od společných hranic pozemků není třeba, aby se na sousedním pozemku nacházel rodinný dům. Jak shora citovaný § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998, který aplikovaly (s ohledem na její zrušení až k 31. 12. 2006) správní orgány, takový i § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 účinné od 1. 1. 2007 (*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 stísňených 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.* – důraz přidán soudem), na niž odkazuje v žalobě i kasační stížnosti (pod chybným označením vyhlášky č. 499/2006) stěžovatel, totiž co do posouzení vzdálenosti rodinného domu od společné hranice sousedních pozemků předpokládá, že na obou těchto sousedních pozemcích se rodinný dům nachází [viz slova „vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků“ ve vyhlášce č. 137/1998, resp. slova „jejich vzdálenost od společných hranic“ ve vyhlášce č. 501/2006].

[48] Ostatně i v rozsudku ze dne 29. 7. 2009, č. j. 1 As 37/2009-93, Nejvyšší správní soud dovodil, že „*ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky [č. 137/1998] je speciální k ustanovení § 8 odst. 1 a použije se pouze pro posuzování vzájemných odstupů staveb rodinných domů. Pokud na sousedním pozemku stavba rodinného domu není, ani v daném čase neběží územní řízení týkající se budoucího zastavění sousedního pozemku, stavební úřad při svém rozhodování není vázán odstupovými vzdálenostmi vyplývajícími z ustanovení § 8 odst. 1 a 2 vyhlášky.*“

[49] Ačkoliv lze stěžovateli přisvědčit v tom, že předmětná ustanovení obou vyhlášek rozlišují jednak vzájemnou vzdálenost mezi rodinnými domy a jednak jejich vzdálenost od společné hranice pozemků, a obecně s ním lze souhlasit i potud, že smyslem odstupových vzdáleností je zajistit aspekty definované v § 8 odst. 1 vyhlášky č. 137/1998 (aniž však krajský soud v napadeném rozsudku dovodil něco jiného), zcela zásadní je, že předpokladem pro posouzení odstupových vzdáleností podle pravidel tam uvedených je existence rodinných domů na obou sousedních pozemcích. O takový případ se zde ale nejedná. Vzhledem k tomu, že na pozemku 960/1 rodinný dům není umístěn a o jeho umístění na svém pozemku stěžovatel ani nepožádal, zmíněné požadavky na řešenou věc nedopadají. Závěry krajského soudu k otázce odstupových vzdáleností rodinného domu osob zúčastněných na řízení od pozemku stěžovatele jsou tudíž správné a také souladné s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu. Stěžovatelova kasační argumentace o nedodržení odstupových vzdáleností tudíž není důvodná.

[50] S ohledem na zcela nesprávnou premisu, z níž stěžovatel ve své argumentaci vychází, totiž tvrzenou nutnost dodržet požadavek na odstup rodinného domu (stavebníků) od společné hranice s jeho pozemkem 960/1 ve vzdálenosti 2 m, z níž lze ve výjimečných případech udělit podle § 26 vyhlášky č. 501/2006 výjimku, je neopodstatněná i jeho argumentace týkající se umístění stavby fakticky ve vzdálenosti 0,7 m od společné hranice sousedních pozemků. Z výše citované judikatury totiž nepochybně plyne, že v takovém případě, o jaký se jedná i nyní (tj. v případě, kdy na jednom ze sousedních pozemků není rodinný dům umístěn a ani o jeho umístění není požádáno či z ničeho nelze dovodit úmysl o umístění stavby požádat), se uvedená právní úprava (§ 8 odst. 2 vyhl. č. 137/1998, resp. § 25 odst. 2 a 6 vyhl. č. 501/2006) nepoužije.

pokračování

[51] S ohledem na právě uvedené nelze přisvědčit ani stížnostní námitce, podle níž bude mít nedodržení odstupových vzdáleností na pozemek 960/1 negativní vliv do budoucna, což stěžovatel demonstruje na dimenzi kanalizace. Tuto argumentaci stěžovatel neuplatnil v žalobě, a ani v řízení o kasační stížnosti ji více nerozvádí. Pokud pak stěžovatel dovozuje, že krajský soud v odst. 29. napadeného rozsudku nedodržení odstupových vzdáleností ospravedlnil stanovením podmínek pro dokončení rodinného domu ze strany stavebního úřadu, nic takového z napadeného rozsudku dovodit nelze. Krajský soud se totiž ve zmíněné části napadeného rozsudku věnoval stěžovatelu tvrzení, podle něž územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003 nebylo podkladem napadeného rozhodnutí, tedy otázky odlišné, než je posouzení odstupových vzdáleností rodinného domu od jeho pozemku 960/1.

[52] K dalším v kasační stížnosti uplatněným kasačním námitkám před jejich vypořádáním Nejvyšší správní soud poukazuje na to, že řízení o kasační stížnosti je ovládáno dispoziční zásadou, tudíž kasační soud je oprávněn, ale i povinen se uplatněným stížnostním námitkám věnovat pouze a jen v té míře obecnosti, v jaké jsou stěžovatelem formulovány. K tomu zbývá dodat, že kasační stížnost je oprávněným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu (§ 102 s. ř. s.), a důvody, které v ní lze s úspěchem uplatnit, se musí upínat právě k tomuto rozhodnutí (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 6. 2003, č. j. 6 Ads 3/2003-73). Neobsahuje-li kasační stížnost takovou argumentaci, je nutno na ni nahlížet jako na nepřipustnou, neboť se mýjí s kasačními důvody uvedenými v § 103 s. ř. s. (viz § 104 odst. 4 s. ř. s.).

[53] S ohledem na právě uvedené se Nejvyšší správní soud nemohl blíže zabývat argumentací, podle níž osoby zúčastněné na řízení rodinný dům realizovaly v rozporu s územním rozhodnutím ze dne 8. 10. 2003 a nedodržely odstupové vzdálenosti, a také, že nebyly v dobré víře. Přestože je ze žaloby zjevné, že stěžovatel na více jejích místech tvrdil, že osoby zúčastněné na řízení nerespektovaly územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003, jednalo se o obecné tvrzení, které nijak konkretizoval. Jak již shora uvedeno, krajský soud v odst. 25. a 29. napadeného rozsudku poukázal na skutečnost, že územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003 byl pravomocné, nebylo předmětem přezkumu v souzené věci a nadto námitky, které stěžovatel v této souvislosti v žalobě vznášel (o veřejném prostranství a struktuře zástavby), nikterak nepropojil se tvrzením o zásahu do jeho veřejných subjektivních práv. S ohledem na tuto obecnost uplatněných tvrzení se k uvedeným otázkám nyní blíže nemůže vyjádřit ani Nejvyšší správní soud v rámci přezkumu napadeného rozsudku. Obdobné platí i pro obecnou námitku o tom, že osoby zúčastněné na řízení nerespektovaly rozhodnutí o výjimce, k níž se krajský soud vyjádřil v souvislosti s vypořádáním námitek týkajících se stěžovatelu aktivní věcné legitimace.

[54] Za správné považuje Nejvyšší správní soud též vypořádání namítané absence dobré víry osob zúčastněných na řízení ze strany krajského soudu. Osoby zúčastněné na řízení požádaly o udělení výjimky stran pozemku 960/1 dne 5. 5. 2006, přičemž pravomocně bylo rozhodnuto o tom, že udělení výjimky ve vztahu k tomuto pozemku není pro neexistenci stavby (rodinného domu) na něm nutné. Ve vztahu k druhému ze sousedních pozemků 960/2 pak byla výjimka z odstupových vzdáleností udělena. S ohledem na uvedené okolnosti případu nelze souhlasit s tím, že by stran dodržení odstupových vzdáleností od pozemku 960/1 nebyly v dobré víře. Přestože podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014-36, platí, že „stavebník se nemůže zpravidla dovolávat dobré víry tehdy, pokud realizoval záměr bez povolení, případně jej realizoval způsobem výrazně odlišným od schválené projektové dokumentace, anebo sám způsobil, že stavební úřad nemohl řádně splnit svoji zákonnou povinnost posoudit záměr a vydat takové rozhodnutí, které by vycházelo z pravdivého vylíčení rozhodných skutečností“, nelze na stavebníka plně přenášet povinnosti orgánů státní správy a odpovědnost za správnost interpretace právní úpravy. To je podle Nejvyššího správního soudu i posuzovaný případ. Z komplikované historie celého sporu (v podrobnostech viz opět odst. 4. napadeného rozsudku) je patrné, že správní orgány se v řízeních týkajících se řešené věci

dopustily řady pochybení, která nemohou být přičitatelná osobám zúčastněným na řízení. Ačkoliv stěžovatel v kasační stížnosti namítá, že právě osoby zúčastněné na řízení k pochybením správních orgánů přispěly, toto tvrzení blíže neupřesnil. Jak však k těže námitce přiléhavě poukázal krajský soud, dobrá víra stavebníka není podmínkou pro povolení stavby v opakovaném stavebním řízení podle § 129 odst. 5 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013. Závěrům krajského soudu týkajícím se dobré víry osob zúčastněných na řízení tak nelze ničeho vytknout.

[55] Stěžovatel se v této souvislosti dovolává i rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2017, č. j. 7 As 114/2017-92 (konkrétně závěrů obsažených v jeho odst. [20], [21] a [23]). V něm se kasační soud vyjádřil k případu, kdy stavebník v neprospěch či k újmě vlastníka sousedního pozemku deklaroval stavební záměr, který pro tohoto vlastníka nebyl konfliktní, a proto proti němu nebrojil, a následně stavební záměr realizoval jinak, tedy již kolizně s právy vlastníka sousedního pozemku, a dovodil, že takový postup nemůže být k újmě na možnosti bránit svá práva vůči uvedenému postupu stavebníka ve stavebním řízení. Nejvyšší správní soud nikterak nepolemizuje se závěry, k nimž v uvedeném rozsudku dospěl pátý senát. Nicméně má za to, že ze závěrů v něm uvedených nelze pro účely posouzení nynější věci ničeho vytěžit. Na rozdíl od tam posuzované věci se v daném případě stěžovatel setrval svých práv (více než 20 let) dovolává a správní orgány či také správní soudy se touto jeho argumentací zabývají. Namítaný postup osob zúčastněných na řízení tudíž stěžovatelovu možnost domáhat se ochrany jeho vlastnického práva nikterak neomezuje.

[56] V neposlední řadě stěžovatel rozporuje závěry krajského soudu o nedodržení protipožárních opatření. Krajský soud v odst. 37. až 40. napadeného rozsudku vyšel z toho, že rodinný dům osob zúčastněných na řízení spadá do I. kategorie staveb z pohledu požární bezpečnosti, neboť má zastavěnou plochu 205 m² a výšku 3,25 m. Státní požární dozor se proto u takové stavby nevyžaduje. Je třeba zpracovat požárně bezpečnostní řešení stavby, což bylo v dané věci splněno. Stěžovatel k tomu v kasační stížnosti namítá, že rodinný dům v souladu s katastrem nemovitostí zaujímá zastavěnou plochu 233 m² a výšku 4,55 m, namítá tudíž, že odstupová vzdálenost od společné hranice s jeho pozemkem měla činit nejméně 1,6 metru.

[57] Nejvyšší správní soud poukazuje na skutečnost, že nehledě na to, zda zastavěná plocha rodinného domu v daném případě činí 205 m² uváděných krajským soudem (a vyplývající též výpisu z katastru nemovitostí připojeného k žalobě porízeného dne 16. 10. 2023 - viz č. l. 45 spisu krajského soudu), či 233 m² tvrzených stěžovatelem, stále se jedná o rodinný dům, který podle § 7 odst. 1 písm. c) bodu 4. vyhlášky č. 460/2021 spadá do staveb I. kategorie, neboť je stavbou se zastavěnou plochou nepřesahující 800 m² o výšce do 9 m určenou výhradně k bydlení. Jak tedy krajský soud správně dovodil, podle § 40 odst. 1 zákona o požární ochraně se u takové stavby nevykonává státní požární dozor. Podle stěžovatelova mínění by i v situaci, kdy není potřeba závazné stanovisko hasičského záchranného sboru, měla být dodržena minimální odstupová vzdálenost 1,6 metrů vyplývající z projektové dokumentace, aby v případě požáru nepadaly hořící kusy rodinného domu na jeho pozemek 960/1. Krajský soud však v odst. 40. napadeného rozsudku vysvětlil, že v souladu s projektovou dokumentací by při současném splnění podmínek pro dokončení stavby neměl požárně nebezpečný prostor zasahovat na pozemek 960/1 a že stěžovatel svá tvrzení o padání kusů hořícího rodinného domu dovozuje z hypotetické situace spočívající ve shoření celého rodinného domu, kterou nemá odborně podloženou. Nejvyšší správní soud ze správního spisu ověřil, že podle Souhrnné technické zprávy byla navržena protipožární opatření, která podmiňovala povolení stavby a v důsledku kterých by požárně nebezpečný prostor neměl přesahovat na sousední pozemky. Nejvyšší správní soud tudíž souhlasí s vypořádáním této námítky krajským soudem, který neopomněl poukázat na skutečnost, že splnění požadavků na požární bezpečnost rodinného domu bude předmětem posouzení v rámci kolaudačního řízení. Stěžovatel svoji argumentaci k požární bezpečnosti stavby zakládá toliko na svém, nikterak

pokračování

důkazně podloženém subjektivním názoru, který nelze z ničeho dovodit a který ze správního spisu neplyne, a proto i tato námitka je podle Nejvyššího správního soudu nedůvodná.

[58] Stěžovatel konečně namítá, že krajský soud v odst. 18. až 19. napadeného rozsudku řízení vedené správními orgány označil za opakované řízení o dodatečném povolení stavby, avšak žalovaný v napadeném rozhodnutí řízení označil jako opakované stavební řízení, přičemž mezi těmito řízeními jsou rozdíly. Stěžovatel zdůrazňuje, že v každém z uvedených typů řízení by mělo být účastníkovi řízení umožněno uplatnit jeho práva, tj. správní orgány by se věcně a poctivě měly zabývat uplatněnými námitkami, což v daném případě podle stěžovatele obnáší zejména řádné posouzení odstupových vzdáleností rodinného domu od společné hranice s jeho pozemkem.

[59] Nejvyšší správní soud předeseílá, že plně souhlasí s tvrzením, že řízení o dodatečném povolení stavby a opakované stavební řízení jsou různé typy řízení (na něž pamatují také rozdílná ustanovení stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 - srov. jeho § 129 odst. 2 *versus* jeho § 129 odst. 5 zákona). Nicméně jak z rozhodnutí stavebního úřadu, tak i z napadeného rozhodnutí je patrné, že v daném případě bylo vedeno opakované stavební řízení ve smyslu § 129 odst. 5 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 a je v nich také obsáhle vysvětleno, z jakých důvodů takto správní orgány postupovaly. Jako řízení vedené podle § 129 odst. 5 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 (opakované stavební řízení) také věc v rozsahu řádně a včas uplatněných námitek posuzoval krajský soud v napadeném rozsudku, jak lze bez větších problémů z obsahu jeho odůvodnění seznat.

[60] Je přesto třeba stěžovateli přisvědčit v tom, že v jím odkazovaných pasážích napadeného rozsudku se krajský soud v tomto ohledu nepřesně vyjádřil tak, že správní řízení označil jako „*opakované řízení o dodatečné povolení stavby*“, což by mohlo navozovat dojem, že z obou typů řízení při posouzení věci vytvořil jakýsi jeden „společný“ typ řízení. Tak tomu však není.

[61] Z napadeného rozsudku vyplývá, že krajský soud na věc aplikoval správnou právní úpravu a nepochybil ani při jejím výkladu. Podstatné je především to, že stěžovatel s touto námitkou (nesprávného pojmenování typu daného správního řízení) spojuje nesprávné závěry krajského soudu týkající se odstupových vzdáleností rodinného domu od společné hranice s jeho pozemkem 960/1. Jak však již vyložil Nejvyšší správní soud shora, krajský soud se v tomto směru nedopustil žádného pochybení ani při použití ani při výkladu relevantní právní úpravy týkající se odstupových vzdáleností. Stěžovateli také nebylo nikterak bráněno ve správním řízení uplatňovat námitky ohledně stavby rodinného domu osob zúčastněných na řízení, které mu jako vlastníku sousedního pozemku svědčily, a správní orgány, jakož i posléze krajský soud (v rozsahu, v jakém dovodily stěžovatelovu aktivní věcnou legitimaci) se těmito námitkami zabývaly. Jeho práva tudíž nebyla v tomto ohledu nikterak dotčena. Skutečnost, že správní orgány ani krajský soud nedaly stěžovatelovým námitkám za pravdu, na uvedeném nemůže ničeho změnit.

[62] Poukazuje-li dále stěžovatel v kasační stížnosti (odst. 11.) na umístění stavby v rozporu s územním rozhodnutím z 8. 10. 2003, pak již výše Nejvyšší správní soud upozornil, shodně jako před ním i krajský soud, že toto územní rozhodnutí bylo pravomocné a jeho přezkum nemohl být předmětem nynějšího řízení. Ani krajský soud, ani Nejvyšší správní soud tudíž neměl jakýkoliv podklad, aby se mohl této otázce více věnovat.

[63] Nejvyšší správní soud tedy shrnuje, že dílčí nedůslednost krajského soudu spočívající v nesprávné terminologii ohledně řízení, které správní orgány v dané věci prokazatelně podle § 129 odst. 5 stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 vedly, nemůže zakládat nezákonnost napadeného rozsudku, a tedy ani důvod pro jeho kasaci.

[64] Stěžovatel v kasační stížnosti setrvává i na svém stanovisku, že stavební úřad vedl chybné řízení a odkazuje přitom na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2017, č. j. 8 As 9/2016-60 (který byl vydán v řízení mezi týmiž účastníky v řízení vedeném o přezkumu rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 3. 2014, č. j. KUOK-12036/2014, kterým zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí stavebního úřadu, který znovu rozhodl o povolení stavby osob zúčastněných na řízení). Tuto argumentaci však blíže neupřesňuje. Nejvyšší správní soud se proto nemohl více tímto obecným tvrzením zabývat a za stěžovatele domýšlet argumentaci, na základě které by jeho kasační stížnosti vyhověl. Pro úplnosti na tomto místě Nejvyšší správní soud opakuje, že námitkou o nesprávně zvoleném typu řízení před správními orgány nebyl ani krajský soud, ani nyní Nejvyšší správní soud povinen se zabývat pro její opožděné uplatnění v řízení o žalobě.

[65] Nejvyšší správní soud proto uzavírá, že krajský soud při posouzení sporných právních otázek nepochybil a vycházel přitom z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci. Kasační důvody podle § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. nejsou naplněny.

VII.

[66] Kasační stížnost není pro výše uvedené důvodná, a proto ji Nejvyšší správní soud ve smyslu § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. zamítl.

[67] Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 větou první s. ř. s. ve spojení s § 120 téhož zákona. Stěžovatel nebyl v řízení o kasační stížnosti úspěšný a právo na náhradu nákladů tohoto řízení nemá. Žalovanému jako v řízení úspěšnému účastníkovi žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly, a proto Nejvyšší správní soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.

[68] O nákladech řízení osob zúčastněných na řízení Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s. za použití § 120 téhož zákona tak, že nemají právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť jim v řízení neuložil řádnou povinnost a současně u nich neshledal ani důvody hodné zvláštního zřetele.

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

V Brně dne 30. ledna 2026

L. S.

Mgr. Petra Weissová v. r.
předsedkyně senátu