



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Tomáše Kocourka, Ph.D., a soudců Mgr. Miroslava Makajeva a Mgr. Lenky Oulíkové ve věci

žalobkyně: **M. H.,**  
bytem X,  
zastoupena advokátem JUDr. Jaromírem Císařem,  
sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha,

proti

žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje,**  
sídlem Zborovská 81/11, Praha,

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 6. 2017, č. j. 083227/2017/KUSK,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 29. 6. 2017, č. j. 083227/2017/KUSK, se ruší a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 12 228 Kč ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně, advokáta JUDr. Jaromíra Císaře.

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobkyně se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“), jakož i jím potvrzeného rozhodnutí Městského úřadu J. (dále jen „stavební úřad“) ze dne 18. 1. 2017, č. j. MěÚJ/00734/2017/Pou. Stavební úřad tímto rozhodnutím nařídil žalobkyni odstranění stavby z. d. o rozměrech X x X m, který je umístěn ve vzdálenosti X m od hranice pozemku parc. č. X a X m od hranice pozemku parc. č. X v k. ú. V. u P. (dále jen „stavba“).

2. Žalobkyně předně namítá, že rozhodnutí žalovaného je nepřezkoumatelné pro nedostatečné odůvodnění. Uvádí, že stavební úřad vůbec neměl řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zahájit, jelikož se jedná o stavbu, která dle platných a účinných předpisů nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, a nelze tedy tvrdit, že stavba byla provedena *bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním*. Dále uvádí, že stavba byla postavena již v roce 2005, což ostatně přesvědčivě dokládá i žalobkyní předložený důkaz z veřejně dostupného zdroje, a to z letecké mapy od společnosti Seznam.cz a její aplikace Mapy. Předmětná drobná stavba je dohledatelná na adrese [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), s přesným odkazem na archivní letecký snímek z roku 2006. Vzhledem k této skutečnosti je případné řízení o odstranění stavby nutno vést podle v té době platných a účinných právních předpisů, a to podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „zákon č. 50/1976 Sb.“), nikoliv podle aktuálně platného a účinného stavebního zákona.
3. Žalobkyně dále namítá, že dle § 55 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. postačí k provedení stavebního záměru u drobné stavby toliko ohlášení stavebnímu úřadu, nikoliv povolení, opatření či jiný úkon stavebního úřadu. Žalobkyně tedy v souladu se zákonnými požadavky uvažovanou stavbu ohlásila a vyčkala třicetidenní lhůty k vyjádření stavebního úřadu. Po marném uplynutí této lhůty byla stavba zcela v souladu s právními předpisy realizována. Zdůrazňuje, že stavební úřad nemůže aplikovat v posuzované situaci ta ustanovení stavebního zákona, která se týkají povolení, opatření či jiného úkonu stavebního úřadu, a to především s ohledem na skutečnost, že stavba byla postavena v době platnosti a účinnosti zákona č. 50/1976 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.
4. Dále žalobkyně namítá, že nelze souhlasit ani s naprosto nedostatečným odůvodněním postupu stavebního úřadu dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a rovněž s odůvodněním ze strany žalovaného, který pouze opakuje, že o nepovolenou stavbu se jedná z důvodu, že stavebnímu úřadu nebyl doložen žádný podklad týkající se ohlášení předmětné drobné stavby a sám doklady nedohledal jak ve svém archivu, tak v archivu Obecního úřadu V. u P., tak v záznamech z podacích deníků. Nenalezení předmětného podkladu v archivu stavebního úřadu není dostatečným podkladem pro konstatování, že stavba byla postavena v rozporu s platnými právními předpisy. Právní předpisy neuvádí, že stavba, u které se nedochovaly doklady, z nichž by bylo možné zjistit, zda byla řádně povolena, je stavbou nepovolenou. Zpravidla u staré zástavby, kdy prokazování legálnosti staveb je značně obtížné, by opačný přístup mohl vést k neodůvodněným tvrdostem ze strany stavebního úřadu. K tomu, aby mohla být stavba označena jako nepovolená, proto nepostačuje konstatování, že se nepodařilo zajistit žádné důkazy o její legálnosti. Prokázat je nutno skutečnost, že stavba povolena nebyla. Tak se nicméně v posuzovaném případě nestalo, neboť stavební úřad ani žalovaný neprovedli žádné další důkazy, ba dokonce nevzali v potaz ani žalobkyní uplatňované námitky v řízení o odstranění stavby a předložené důkazy o jejím stáří. Žalobkyně stavbu řádně ohlásila a nemůže jí být přičítáno k tíži, že stavební úřad po více než deseti letech není schopen předmětné ohlášení dohledat.
5. Žalobkyně dále namítá, že i pokud by byla stavba posuzována dle stavebního zákona, není postup dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona možný. Z příslušných ustavení

stavebního zákona jasně vyplývá, že stavba s ohledem na své rozměry nevyžaduje povolení ani ohlášení. Podle § 129 odst. 1 písm. b) lze nařídit odstranění stavby „*vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena.*“. Jelikož stavební zákon žádné takové rozhodnutí nebo opatření nevyžaduje, je užitá právní argumentace stavebního úřadu i žalovaného zjevně nesprávná. I přes námitky uplatněné žalobkyní v rámci odvolání se žalovaný s touto skutečností nikterak nevypořádal a ani uvedený postup neodůvodnil, v důsledku čehož je rozhodnutí o odvolání nesrozumitelné, zmatečné a zcela nepřezkoumatelné.

6. Žalobkyně rovněž uvádí, že ve svém odvolání proti rozhodnutí o nařízení odstranění stavby namítala porušení základních zásad správního řízení, které jsou uvedeny v § 2 – § 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména zásad dle § 2 odst. 3 a § 4 tohoto zákona. I přes tuto skutečnost nicméně byly uvedené námitky ze strany žalovaného zcela přehlíženy a v rozhodnutí o odvolání nebyly nikterak (případně zcela neuspokojivě) vypořádány. Stavební úřad při svém rozhodování nešetřil oprávněný zájem vlastníka na zachování stavby, ohledně které dokonce ani nezjistil datum jejího provádění a stav právní úpravy, která byla na předmětnou stavbu v době provádění aplikována. V této souvislosti pak nelze souhlasit ani s dalším tvrzením žalovaného, že v případě řízení z moci úřední dle § 129 stavebního zákona je důkazní povinnost přenesena na žalobkyni, která údajně porušila zákon. Takový závěr je v přímém rozporu s povinností správního orgánu zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu, přičemž v řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena.
7. Konečně žalobkyně namítá, že stavební úřad přijal řešení, které naprosto neodpovídá ani okolnostem daného případu, ani rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů, aniž by zároveň vznikaly nedůvodné rozdíly. Tvrzení žalovaného, že v předmětném řízení je řešena pouze konkrétní stavba žalobce bez zhodnocení aktuální situace v dotčené oblasti, je tak ryze účelové a nemá oporu v zákoně. K argumentaci konkrétní situací v dané lokalitě, kde je běžné, že podobné stavby jsou umísťovány dokonce až na samotnou hranici pozemků, se žalovaný opět vůbec nevyjadřuje.
8. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě uvedl, že o nepovolenou stavbu se jedná z důvodu, že stavebnímu úřadu nebyl doložen žádný doklad týkající se ohlášení předmětné drobné stavby a sám doklady nedohledal jak ve svém archivu, tak v archivu Obecního úřadu V. u P., tak v záznamech z podacích deníků. Na nepovolené stavby se nevztahují žádné obecné zákonné promlčecí lhůty. Uvedenou stavbu stavební úřad posuzuje dle platných právních předpisů. Žalovaný popsal, že souhlasí s postupem stavebního úřadu. Stavba do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, umístěná méně jak 2 m od sousedního pozemku, podléhá vydání rozhodnutí o udělení výjimky odstupů od hranice pozemku [§ 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška“)] a vydání územního souhlasu podle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Doložené letecké snímky poukazují pouze na to, kdy již stavba existovala, neřeší však otázku jejího povolení. Žalovaný nesouhlasil ani s ostatními žalobními body, přičemž odkázal na své rozhodnutí, jakož i na rozhodnutí stavebního úřadu.

### Obsah správního spisu

9. Stavební úřad obdržel dne 8. 6. 2015 podnět, podle kterého má žalobkyně na svém pozemku nepovolenou stavbu. Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjistil, že se na pozemku parc. č. X nachází stavba z. d. o rozměrech X x X m, která je umístěna ve vzdálenosti X m od hranice pozemku parc. č. X a X m od hranice pozemku parc. č. X - vše v k. ú. V. u P. Ke stavbě nebyly žalobkyní doloženy žádné doklady, kterými by byla stavba ohlášena nebo povolena. Žalobkyně pouze uvedla, že stavba je umístěna na pozemku od roku 2005 na základě ohlášení stavebnímu úřadu. Stavební úřad k této stavbě nenalezl v archivu ani v podacím deníku žádné dokumenty, žádné dokumenty nebyly nalezeny ani v archivu a podacím deníku obce V. Dne 30. 11. 2016 zahájil stavební úřad podle § 129 odst. 2 stavebního zákona řízení o nařízení odstranění stavby. V oznámení o zahájení řízení žalobkyni poučil o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby. Žádost o dodatečné povolení stavby podána nebyla. Ve svém vyjádření žalobkyně předložila letecké snímky z roku 2006 z [www.seznam.cz](http://www.seznam.cz), na kterých je stavba zachycena.
10. Dne 18. 1. 2017 vydal stavební úřad rozhodnutí, kterým nařídil odstranění stavby. V odůvodnění uvedl, že jelikož mu nebyl doložen žádný doklad týkající se ohlášení výše uvedené stavby, má za to, že se jedná o nepovolenou stavbu. Na nepovolené stavby se nevztahují žádné obecné zákonné promlčecí lhůty. Výše uvedenou stavbu stavební úřad posuzuje dle platných právních předpisů. Stavba do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy umístěná méně jak 2 m od sousedního pozemku podléhá vydání rozhodnutí o udělení výjimky odstupů stavby od hranice pozemku podle § 25 odst. 5 vyhlášky a vydání územního souhlasu podle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Rovněž uvedl (k námitce, že na sousedním pozemku se nachází černá stavba, kterou stavební úřad neřeší), že stavba b. d. umístěná na sousedním pozemku s výše uvedenou stavbou nemá (kromě mezisousedských vztahů) nic společného.
11. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně odvolání, ve kterém uvedla, že odstraňovaná stavba nepodléhá stavebnímu povolení ani ohlášení, ale dokonce nevyžaduje ani územní rozhodnutí.  
Stavební zákon ostatně pro stavbu podle napadaného rozhodnutí o odstranění stavby nezná možnost zhojení údajně protiprávního stavu daného existencí stavby, jejíž „povolování“ ve smyslu § 96 stavebního zákona spočívá toliko ve vydání územního souhlasu. Namítla, že je nutné situaci posuzovat podle zákona č. 50/1976 Sb., v souladu s nímž v roce 2005 postupovala. Rovněž namítla, že stavební úřad vůbec v rámci správního řízení o odstranění stavby nezkoumal, kdy byla stavba postavena, tudíž ani nemohl zjistit (a ve svém rozhodnutí řádně konstatovat), jaké daná stavba musela naplňovat podmínky, aby mohla být v době svého provedení povolena - jinými slovy, stavební úřad neuvádí, z čeho usuzuje, že stavba vůbec musela být povolována, resp. které opatření či jiný úkon v době realizace stavby vlastník stavby k jejímu provedení potřeboval.
12. Dále namítla, že rozhodnutí stavebního úřadu neodpovídá okolnostem daného případu ani rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů. Důsledkem této situace je mimo jiné stav, kdy i na pozemcích parc. č. X, X, X, X, X atd. stojí obdobné stavby, a to dokonce přímo na hranici sousedních pozemků (jako v případě obdobné stavby na pozemku parc. č. X), tj. bez odstupu od nejbližších hranic sousedních pozemků a od stavby, ohledně níž je nyní nařizováno odstranění (X cm, resp. X cm). Předmětné správní

rozhodnutí tak v tomto směru představuje nepřiměřený veřejnoprávní zásah do dlouhodobě existujících soukromoprávních vztahů.

13. Dne 29. 6. 2017 vydal žalovaný napadené rozhodnutí, kterým odvolání žalobkyně zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil. V odůvodnění uvedl, že souhlasí se závěrem stavebního úřadu, že stavba do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy umístěná méně jak 2 m od sousedního pozemku podléhá vydání rozhodnutí o udělení výjimky odstupu stavby od hranice pozemku podle § 25 odst. 5 vyhlášky a vydání územního souhlasu podle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona. Dále uvedl, že poukaz žalobkyně, že i na jiných pozemcích stojí obdobné stavby, není relevantní, jelikož v předmětném řízení je řešena pouze její konkrétní stavba. Pokud by stavební úřad zjistil i u jiných staveb v této lokalitě, že nemají právní podklad, zůstává na něm, aby i u nich zahájil z moci úřední stejné řízení jako v řešeném případě. Rovněž uvedl, že doložené letecké snímky poukazují pouze na to, kdy již stavba existovala, neřeší však otázku jejího povolení.

### Posouzení věci krajským soudem

14. Soud nejprve ověřil, že žaloba byla podána včas, po vyčerpání řádných opravných prostředků a že obsahuje všechny formální náležitosti na ni kladené, přičemž shledal, že se jedná o žalobu věcně projednatelnou.
15. V dalším kroku již soud přistoupil k přezkumu napadeného rozhodnutí v mezích uplatněných žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.). Při přezkumu napadeného rozhodnutí soud shledal, že žaloba je důvodná.
16. Žalobkyně předně namítla, že se žalovaný nevypořádal s jejími odvolacími námitkami. Tato námitka je důvodná. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu plyne, že „[f]unkcí odůvodnění správního rozhodnutí je zejména doložit správnost a nepochybně i zákonnost postupu správního orgánu, jakož i vydaného rozhodnutí, jehož jedna z nejdůležitějších vlastností je přesvědčivost. Je proto nutné, aby se správní orgán v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu vypořádal s námitkami účastníků řízení, přičemž z odůvodnění jeho rozhodnutí musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109). Obdobně z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu také vyplývá, že „[n]evypořádá-li se správní orgán v rozhodnutí o opravném prostředku se všemi námitkami, které v něm byly uplatněny, způsobuje to nepřezkoumatelnost rozhodnutí zpravidla spočívající v nedostatku jeho důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Může to však způsobit i nepřezkoumatelnost rozhodnutí spočívající v jeho nesrozumitelnosti.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 7. 2008, č. j. 3 As 51/2007-84). Jak však konstatoval Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 2. 2019, č. j. 8 Afs 267/2017-38, „[n]epřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit v něm jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno. Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán, resp. soud podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se (toliko) dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je

*vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán či soud na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat. Přehlédnout pak nelze ani fakt, že správní orgány a soudy nemají povinnost vypořádat se s každou dílčí námitkou, pokud proti tvrzení účastníka řízení postaví právní názor, v jehož konkurenci námitky jako celek neobstojí“.* Srovnej též např. rozsudek ze dne 7. 5. 2019, č. j. 7 As 382/2018-21.

17. Soud dospěl k závěru, že žalovaný se s řadou odvolacích námitek žalobkyně nevypořádal vůbec, či jen velmi povrchně a nedostatečně. V první řadě je nutno přisvědčit žalobkyni, že se žalovaný vůbec nevyjádřil k odvolací námitce zpochybňující aplikovatelnost stavebního zákona. Jediné, co k tomu lze v rozhodnutí žalovaného dohledat, je převzatá pasáž z rozhodnutí stavebního úřadu (s níž se žalovaný ztotožnil), která však jen konstatuje, že stavba žalobkyně nesplňuje parametry vyhlášky a vyžadovala územní souhlas dle § 96 odst. 1 stavebního zákona. Z takového vypořádání lze však seznat pouze to, že správní orgány posuzovaly otázku, zda stavba vyžadovala povolení, ohlášení či jiné rozhodnutí podle stavebního zákona, nikoli však důvod, proč stavbu posuzovaly právě takto. Žalobkyně přitom v průběhu celého řízení tvrdila (a dokládala leteckými snímky), že předmětná stavba byla provedena před nabytím účinnosti stavebního zákona i vyhlášky. Pokud by tomu tak bylo, nebylo by pochopitelně možné vyžadovat po stavebníkovi územní souhlas dle stavebního zákona, který v době vzniku stavby ještě nebyl platným, natož účinným právním předpisem. Z napadeného rozhodnutí tedy není žádným způsobem zřejmé, proč žalovaný legalitu stavby posuzoval pouze podle stavebního zákona, a nikoli též podle zákona č. 50/1976 Sb. Navíc žalovaný ani stavební úřad ve svých rozhodnutích vůbec neuvedli, kdy podle jejich názoru byla stavba provedena. To, že poukázali na tvrzení žalobkyně, podle kterého byla stavba provedena v roce 2005, nelze považovat za jejich skutkový závěr, který ohledně dané otázky učinili.
18. S ohledem na shora uvedenou nepřezkoumatelnost nemůže soud posoudit žalobní námitku, že stavba s ohledem na své parametry žádné povolení nepotřebovala. Bylo-li by třeba posuzovat legalitu stavby podle stavebního zákona, souhlasil by soud se žalovaným, že stavba vyžadovala územní souhlas, jehož absence by byla důvodem pro odstranění stavby. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena. Územní souhlas je bezpochyby jedním z úkonů či opatření vyžadovaných stavebním zákonem. Nicméně pro případ, že by bylo třeba stavbu posuzovat podle zákona č. 50/1976 Sb., neobsahují rozhodnutí správních orgánů žádnou argumentaci, zda (a případně jaký) úkon žalobkyně či stavebního úřadu by byl k legalitě stavby zapotřebí, ke které by se soud mohl vyjádřit. Pro úplnost soud dodává, že samotné řízení o odstranění stavby se již vede podle stavebního zákona, jelikož bylo zahájeno až po nabytí jeho účinnosti (§ 190 stavebního zákona *a contrario*). Tím však není předurčeno, podle jakého právního předpisu má být posouzena jedna z podmínek pro nařízení odstranění stavby, tj. zda byla stavba provedena bez potřebného povolení.
19. Pokud jde o argumentaci žalobkyně, že její stavba byla v roce 2005 ohlášena, tu soud neshledal důvodnou. Žalobkyně nepředložila žádný důkaz (ani žádný nenavrhl), který by

její tvrzení prokazoval, a správní orgány udělaly jedinou věc, kterou udělat mohly – prohledaly příslušné evidence a žádný záznam nenalezly. Žalobkyně má jistě pravdu v tom, že u starších staveb často nelze žádné povolení či ohlášení dohledat, nicméně předmětná stavba (dle žalobkyně z roku 2005) natolik starou stavbou není. Navíc je ze správního spisu zřejmé, že stavební úřad v té době vedl evidenci přijatých podání, která se dochovala (nachází se v ní např. i kolaudační souhlas k rodinnému domu žalobkyně), a není tedy důvodu se domnívat, že by žalobkyní tvrzené ohlášení nebylo zaevidováno a nenacházelo se ani v archivu stavebního úřadu. Nicméně v dalším řízení bude mít žalobkyně stále možnost (bude-li to zapotřebí) navrhnout důkazy k prokázání svého tvrzení, že stavbu v roce 2005 skutečně ohlásila.

20. Žalobkyně rovněž namítla, že stavební úřad přijal řešení, které naprosto neodpovídá ani okolnostem daného případu a ani rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů. I ve vztahu k této námitce neobsahuje napadené rozhodnutí dostatečné odůvodnění.
21. *Podle § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.*
22. *Podle § 25 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.*
23. Obecně soud konstatuje, že tvrzení žalobkyně, že umísťování staveb v rozporu s § 25 odst. 5 vyhlášky (tedy s nižší odstupovou vzdáleností než 2 m) je v dané lokalitě běžnou praxí, může svědčit (byla-li by stavba posuzována dle stavebního zákona a vyhlášky) o tom, že by ve věci bylo možné aplikovat výjimku obsaženou v § 25 odst. 6 vyhlášky, která za splnění dalších podmínek připouští umístění staveb i s nižšími odstupovými vzdálenostmi, aniž by bylo nutno žádat o povolení výjimky. Stavební úřad a žalovaný sice shodně uvádějí rozpor stavby s § 25 odst. 5 vyhlášky (a potřebu udělení výjimky) jako jeden z důvodů pro nelegálnost stavby, nicméně nijak neodpovídají na otázku, zda je takový stav v dané lokalitě běžným (jak namítala žalobkyně v odvolání), a zda tedy není třeba postupovat dle § 25 odst. 6 vyhlášky. Při aplikaci tohoto ustanovení by povolení výjimky nebylo vůbec zapotřebí. Jejich rozhodnutí jsou proto nepřezkoumatelná pro nedostatečné odůvodnění.
24. Pokud jde o tvrzení žalobkyně, že v dané lokalitě je množství staveb bez potřebného povolení, pak lze souhlasit se žalovaným v tom, že tato argumentace není relevantní, jelikož nezákonným stavem na jednom pozemku nelze ospravedlnit nezákonný stav na druhém pozemku.
25. Jako nedůvodnou soud posoudil rovněž námitku žalobkyně, že správní orgány neposuzovaly zájem vlastníka na zachování stavby. Je nutno konstatovat, že zájem vlastníka na zachování nelegální stavby se v řízení o odstranění stavby zohledňuje tím způsobem, že stavební zákon dává vlastníkově nelegální stavby možnost požádat o její dodatečné povolení, a tím právní vadu stavby zhojit. Pokud vlastník o dodatečné povolení nepožádá, je nutno stavbu (je-li skutečně nelegální) odstranit. V projednávané věci

žalobkyně o dodatečné povolení stavby nepožádala, jak opakovaně zdůraznily správní orgány, čímž se sama připravila o možnost prosadit svůj zájem na zachování stavby.

### **Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení**

26. S ohledem na výše uvedené závěry soud napadené rozhodnutí zrušil, aniž nařizoval jednání, podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. pro vady řízení spočívající v nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí a věc žalovanému vrátil k dalšímu řízení. Vysloveným právním názorem jsou správní orgány v dalším řízení vázány (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Žalovaný (vedle řádného vypořádání argumentace žalobkyně) zejména v dalším řízení postaví najisto, kdy byla stavba provedena, a posoudí, zda (a případně jaké) povolení, rozhodnutí či úkon stavebního úřadu či žalobkyně byly pro její legalitu nezbytné. Soud přitom připomíná, že tuto otázku je třeba posuzovat podle právních předpisů účinných v době provedení stavby, přičemž je třeba též ověřit, zda následné změny právní úpravy stavbu zcela neodňaly jakékoliv formě povolování.
27. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně měla ve věci úspěch, a má tedy právo na náhradu nákladů řízení. Náklady řízení zahrnují náhradu zaplacených soudních poplatků ve výši 4 000 Kč (soudní poplatek za podání žaloby a za přiznání odkladného účinku žalobě) a náklady na zastoupení advokátem, které tvoří odměna za zastoupení a náhrada hotových výdajů. Výše odměny advokáta za zastupování se stanoví v souladu s § 35 odst. 2 s. ř. s. dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. Zástupce žalobkyně provedl v řízení dva účelné úkony právní služby ve smyslu § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu, a to převzetí zastoupení a sepsí žaloby. Odměna za jeden úkon právní služby činí dle § 9 odst. 4 písm. d) ve spojení s § 7 bodem 5 advokátního tarifu 3 100 Kč, celková výše odměny tak činí 6 200 Kč. Sepsí repliky není účelným úkonem právní služby, neboť žalobkyně jí toliko konstatuje nepřesvědčivost vyjádření žalovaného a rekapituluje žalobu. Za tento úkon tedy soud žalobkyni náhradu nepřiznal. Vedle odměny přísluší zástupci žalobkyně též náhrada hotových výdajů v paušální výši 300 Kč za každý ze dvou úkonů právní služby dle § 13 odst. 1 a 4 advokátního tarifu, celkem tedy 600 Kč. Náhrada DPH z odměny za zastupování a náhrady hotových výdajů činí 21 % z 6 800 Kč, tj. 1 428 Kč. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 12 228 Kč je žalovaný povinen uhradit podle § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, užitého na základě § 64 s. ř. s., k rukám zástupce žalobkyně, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

**Poučení :**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

Praha 30. ledna 2020

**Mgr. Tomáš Kocourek, Ph.D., v. r.**  
předseda senátu