



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Bystřické a soudců Mgr. Petra Pospíšila a JUDr. Faisala Husseiniho, Ph.D., v právní věci žalobce **M. J.**, zastoupeného Mgr. Vítězslavem Musilem, advokátem se sídlem Brno, Hilleho 1843/6, proti žalovanému **Krajskému úřadu Jihomoravského kraje**, se sídlem Brno, Žerotínovo náměstí 3, za účasti osoby zúčastněné na řízení **M. P.**, zastoupené JUDr. Radkem Navrátillem, advokátem se sídlem Brno, Rooseveltova 6/8, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 16. 9. 2016, č. j. JMK 136854/2016, sp. zn. S-JMK 109993/2016 OÚPSŘ,

t a k t o :

- I. Žaloba **s e z a m í t á .**
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Vymezení věci

[1] Shora označeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí ze dne 23. 5. 2016, č. j. MUTI 9544/2016, sp. zn. OSŘ/26464/2015/Kr, jímž Městský úřad Tišnov (dále též „stavební úřad“) na základě žádosti Ing. M. P. (dále též „stavebník“) povolil stavbu „*Stavební úpravy a půdní vestavba a nástavba rodinného domu č. p. 104*“ na pozemku

parc. č. 139 v katastrálním území Drásov [632104]. Tento dům má společnou štítovou zeď s rodinným domem č. p. 105 na pozemku parc. č. 137 v témže katastrálním území ve vlastnictví žalobce.

II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

[2] Ve včas podané žalobě žalobce uvedl, že se správní orgán nedostatečně vypořádal s možností zásahu do jeho vlastnického práva. Provádění záměru stavebníka na sousedním pozemku způsobí nepřipustný zásah do základního práva žalobce vlastnit majetek, když tento nedá k pracím svůj souhlas. Žalovaný se rovněž nedostatečně vypořádal s námitkou, že provádění stavebních úprav bude nepřipustnou měrou obtěžovat a ohrožovat žalobce, a to nejen z důvodu nadměrných emisí hluku a otřesů, ale rovněž z důvodu možného poškození stavby ve vlastnictví žalobce.

[3] V rozhodnutích správních orgánů lze sledovat nežádoucí opomenutí žalobcova práva vlastnit majetek chráněného mj. Listinou základních práv a svobod. Vlastnické právo všech subjektů požívá stejnou ochranu. Striktně řečeno vlastníka poškozuje vše, co způsobí omezení nebo zamezení výkonu práva. Ústavní pořádek počítá s ochranou všech složek vlastnického práva, a to nejen v předpisech nejvyšší právní síly, ale rovněž v běžných zákonech, kde se nachází regulace sousedských vztahů.

[4] Pro danou věc je podstatné, že žádné vlastnické právo nesmí být upřednostňováno před dalším vlastnickým právem. Pokud dojde ke střetu několika práv, je nutné pečlivě zvažovat, zdali bude například na přechodnou dobu dotčený subjekt povinen něco strpět, příp. bude-li nutné takový zásah odmítnout z důvodu jeho přílišné zátěže nebo ohrožení. Proto také existuje princip proporcionality. I kdyby bylo pro správní orgány příliš složité hodnotit všechna kritéria testu, neubírá to nic na ochraně práv žalobce. Správní orgány se musí danou otázkou zabývat.

[5] Stavební úřad například konstatoval, že štítová zeď bude provedena nad půdorysem rodinného domu č. p. 104, mimo půdorys společné štítové zdi a vaznice budou zakotveny a zazděny do této nové štítové zdi. Z upravené dokumentace je dále patrné, že stavebník nehodlá provádět stavební práce v prostoru rodinného domu žalobce. Takový postup je dle žalobce fakticky téměř vyloučen. I v případě, že je u společných částí spojených domů přesně stanovena dělicí čára, dojde zásahem například do společné zdi vždy i k zásahu do vlastnického práva obou vlastníků, a to i v případě zásahu pouze do jedné z oddělených částí. Vybraný společný prvek je totiž fakticky jedním celkem, jehož celistvost je narušována úpravou. Nelze tedy souhlasit se žalovaným, že případný zásah do vlastnického práva žalobce je plně vypořádán.

[6] Rozhodnutí správních orgánů se nepřipustnou měrou omezují pouze na výkon vlastnického práva stavebníka. Pouze se konstatuje, že i stavebník je v pozici vlastníka a může tedy svoji věc užívat a také upravovat. S odkazem na technickou dokumentaci se pak uvádí, že stavba žalobce nebude nikterak měněna. Na základě takového posouzení ale nelze dojít ke správnému závěru. Je nutné hodnotit i důsledky, které se mohou projevit též v budoucnu, tedy zdali například nebude znesnadněna případná rekonstrukce domu žalobce. Ten tak bude nucen vynaložit vyšší náklady na úpravu své nemovitosti, což rovněž mělo být

vypořádáno v rámci proporcionálního hodnocení kolize dvou základních práv, k omezení vlastnického práva v důsledku provádění stavby nemusí dojít pouze fyzickým zásahem do objektu v cizím vlastnictví. Právě proto žalobce poukazoval na nutnost pasportizace trhlinek na domě č. p. 105.

[7] Rovněž nedošlo k plnému vypořádání námitek ohledně zásahu do klidného výkonu vlastnického práva žalobce. Je sice pozitivní, že již v projektové dokumentaci je obsažen zákaz dělníků vstupovat na pozemek žalobce, to ovšem zcela neřeší všechny externality prováděné stavby. Proporcionalita těchto externalit a nerušeného výkonu vlastnického práva žalobce nebyla zcela ověřována. V případě řešení této otázky by se správní orgán musel zabývat též hlukem, vibracemi, prachem a dalšími nežádoucími vlivy, které není nutné řešit až v případě probíhající stavby. V rámci posuzování záměru na jednom z více domů, které užívají společné prvky, je nutné hodnotit více kritérií než u domu samostatného, a to ne pouze odkazem na skutečnost, že nedojde k fyzickému zásahu nebo pochodování pracovníků po cizí zahradě. V důsledku vazby domů je výkon vlastnického práva při provádění stavebních úprav nutné hodnotit opatrněji a plně vnímat negativní dopady této činnosti na sousedního vlastníka detailněji. Provádění stavebního záměru tak, jak je naplánován, neproporčně zasáhne do vlastnického práva žalobce.

[8] Z uvedených důvodů žalobce navrhl, aby soud rozhodnutí žalovaného i rozhodnutí stavebního úřadu zrušil.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

[9] Ve vyjádření k žalobě žalovaný uvedl, že námitkami týkajícími se zásahu do vlastnického práva žalobce se stavební úřad zabýval (str. 3 až 6 napadeného rozhodnutí). Projektová dokumentace byla zpracována autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, v rozsahu dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Obsah projektové dokumentace je přiměřený navrhovanému záměru, stavebník doložil projektovou dokumentaci v souladu s § 110 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

[10] Je zřejmé, že nedojde k podbetonování základů sousedního domu č. p. 105, a že úprava stávajícího společného krovu se nedotkne stávajících stavebních konstrukcí (zejména krovu) tohoto objektu. Dle vyjádření autorizovaného inženýra pro mosty a inženýrské konstrukce ze dne 10. 3. 2016 stavební úpravy zvýší tuhost konstrukce krovu na domu žalobce, odlehčí stávající společnou štítovou zeď mezi oběma domy, takže zvýší mechanickou odolnost a stabilitu konstrukcí.

[11] Stavba bude prováděna výlučně na pozemku a stavbě stavebníka, nedojde k zásahu do vlastnictví žalobce. Základním právem vlastníka (stavebníka i souseda) je nakládat s věcí, přičemž výkonem tohoto práva se nesmí zasahovat do práv jiných nad míru přiměřenou. Každá stavební činnost s sebou nese jisté zatížení okolí, jehož strpění je spravedlivé po okolí požadovat.

[12] Na základě výše uvedeného žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.

IV. Vyjádření stavebníka (osoby zúčastněné na řízení) k žalobě

[13] V podání ze dne 30. 12. 2016 stavebník přiblížil genezi sporu. Dům zakoupil v lednu 2014 se záměrem trvalého bydlení, pro které je nutné dům upravit. V červnu 2014 předal žalobci kompletní zpracovanou projektovou dokumentaci k posouzení a odsouhlasení. Žalobce ji vrátil s tím, že má obavy z praskání zdiva vlivem statických sil na jeho straně domu. Osoba zúčastněná na řízení proto objednala soudního znalce, aby provedl změnu v projektu, a to výstavbou samostatné nosné zdi přistavené z vnitřní strany společné zdi v chodbě na pozemku stavebníka.

[14] Stavební úřad toto řešení posoudil a rozhodl o umístění stavby. Své rozhodnutí k podaným námitkám žalobce odůvodnil tak, že zpracovaná dokumentace je v souladu s prováděcí vyhláškou č. 499/2006 Sb. Námitku žalobce týkající se dořešení úpravy stávajícího krovu v části nad objektem na parc. č. 137, kde nebudou probíhat zamýšlené stavební úpravy, posoudil úřad jako důvodnou a závázal stavebníka dodatečnou podmínkou. Toto rozhodnutí k odvolání žalobce žalovaný potvrdil.

[15] Dne 6. 10. 2016 stavební úřad zahájil stavební řízení, v němž žalobce namítal, že stavební úpravy budou zčásti umístěny na jeho pozemku, nebyla předložena kompletní a jednoznačná podkladová dokumentace potřebná pro vydání stavebního povolení, úpravy stávajícího společného krovu nejsou v podkladech dostatečně podrobně a jednoznačně podchyceny a úpravy základové spáry společných štitových stěn předmětných řadových domů nejsou v podkladech pro vydání stavebního povolení dostatečně podrobně a jednoznačně podchyceny. Poslední námitkou bylo, že provádění stavebních úprav bude žalobce nepřípustnou měrou obtěžovat.

[16] Ke všem námitkám se stavebník prostřednictvím soudního znalce vyjádřil a splnil i zásadní podmínku z námitek, že stavba i související úpravy se uskuteční výhradně na pozemcích stavebníka a vlastnické právo žalobce nebude nikterak dotčeno. Dne 23. 5. 2016 stavební úřad vydal stavební povolení. Odvolání žalobce bylo žalovaným zamítnuto.

[17] Ve věci byla vydána čtyři rozhodnutí, přičemž od podání žádosti do nabytí právní moci rozhodnutí uplynuly více než dva roky. Stavebník se nedomnívá, že došlo k řetězovému pochybení při rozhodování správních orgánů, které se námitkami žalobce vždy pečlivě zabývaly. Jako vlastník nemovitosti má zájem uskutečnit rekonstrukci domu, kterou pro své osobní bydlení zakoupil, a který se nenachází ve stavu umožňujícím řádné užívání. Již dva roky stavebník žije v provizorních podmínkách, neboť žalobce mu neumožňuje vykonávat vlastnická práva, i když splnil všechny podmínky příslušného správního orgánu, resp. správních orgánů a stavbu by realizoval na vlastním pozemku.

V. Jednání soudu konané dne 11. 4. 2017

[18] Při jednání účastníci řízení, jakož i stavebník, odkázali na již dříve písemně uplatněnou argumentaci.

[19] Žalobce uvedl, že správní orgány se nevypořádaly s otázkou zásahu do jeho vlastnického práva zejména v otázce společného krovu, o němž by měli rozhodovat oba

spoluvlastníci. Zdůraznil, že je starousedlíkem, se stavebníkem-sousedem má sice drobné neshody, ale rád by se domluvil. Nabízel mu i výměnu nemovitostí s případným doplatkem. Aktuálně však nemá finanční prostředky. Závěr znaleckého posudku o zlepšení stavu je subjektivní, vznikne stavební paskvil.

[20] *Stavebník* konstatoval, že jeho chování bylo vždy korektní, také by se rád domluvil, ale žalobce dohodu odmítá. Stavba se dá oddělit, nová stěna nebude zasahovat do vlastnictví žalobce a zároveň bude mít pozitivní vliv i na dosavadní štítovou zeď, neboť ji odlehčí. Stavebník se bude i do budoucna snažit o dobré sousedské vztahy.

VI. Posouzení věci soudem

[21] Soud přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i předcházející rozhodnutí stavebního úřadu včetně řízení předcházejících jejích vydání, a shledal, že **žaloba není důvodná**. Věc přitom projednal a rozhodl přednostně dle § 56 odst. 1 s. ř. s., jak ostatně avizoval již v usnesení ze dne 16. 12. 2016 (č. l. 39) o přiznání odkladného účinku žalobě, a to s ohledem na zajištění smysluplnosti soudního přezkumu za současného zabránění vzniku další újmy třetím osobám.

[22] Podstatou sporu je posouzení rozsahu a přiměřenosti zásahu do vlastnického práva žalobce způsobeného stavebními úpravami sousedního rodinného domu, a z toho vyplývající otázka přípustnosti těchto stavebních úprav.

[23] Soud ze správního spisu zjistil následující rozhodné skutečnosti. Po získání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby stavebník dne 23. 9. 2015 požádal o stavební povolení pro stavební úpravy a půdní vestavbu a nástavbu rodinného domu č. p. 104 na pozemku parc. č. 139 v katastrálním území Drásov. Navrhovaným záměrem (již jednou revidovaným) mělo dojít k úpravě rodinného domu stojícího v řadové zástavbě, a to tak, že konstrukce krovu bude nová, přičemž hřeben sedlové střechy v uliční části má být zvýšen o 120 cm (na úroveň hřebene střechy rodinného domu č. p. 103 na pozemku parc. č. 140 ve vlastnictví A. P.), ve dvorní části o 78 cm, čímž by vznikl obytný prostor v podkroví. Žalobce uplatnil během stavebního řízení námitky (dne 27. 10. 2015), k nimž se stavebník vyjádřil prostřednictvím soudního znalce pro mosty a statiku a dynamiku pozemních staveb Ing. L. H. Dne 14. 1. 2016 stavební úřad vyzval stavebníka, aby do 29. 2. 2016 předložil opravenou projektovou dokumentaci včetně stavebně konstrukčního řešení, ze které bude zřejmé, že stavba i související úpravy budou umístěny výhradně na pozemku stavebníka v souladu s územním rozhodnutím. Za tímto účelem bylo stavební řízení přerušeno. Výsledkem v pořadí již druhé revize projektové dokumentace byl záměr, dle něhož se mají, zjednodušeně řečeno, vedle společné štítové zdi mezi domem stavebníka a žalobce postavit nové základové patky oddělené od základního pasu pod společnou štítovou zdí, nad domem stavebníka se postaví zcela nový krov, přičemž krov nad společnou štítovou zdí se má zpevnit. I proti takto upravené dokumentaci podal žalobce námitky (dne 18. 2. 2016), k nimž se stavebník opět prostřednictvím stejného znalce vyjádřil. Stavební úřad těmto námitkám nepřisvědčil a vydal shora uvedené stavební povolení.

[24] Ve vztahu k obecným závěrům týkajících se vlastnického práva nelze než se žalobcem souhlasit. Vlastnické právo je jedním ze stěžejních základních práv, jež je chráněno jak na

vnitrostátní (zejména čl. 11 Listiny), tak na mezinárodní úrovni (např. čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, č. 209/1992 Sb.). Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Úcta k právu vlastnit majetek a jeho ochrana je imanentním znakem právního státu.

[25] Nejedná se ovšem o právo absolutní. Ústavní soud konstatoval, že z čl. 11 odst. 3 Listiny vyplývá, že vlastnické právo není absolutním a ničím neomezeným právním panstvím nad věcí, nýbrž má plnit a současně též plní i jiné funkce. Ústavní a právní systém České republiky vychází jednak z principu, že vlastnictví zavazuje a je omezeno zákonem chráněnými obecnými zájmy, jednak z možnosti státního zásahu do úpravy vlastnických práv ve veřejném, resp. obecném zájmu. Jestliže k takové úpravě ve veřejném zájmu dojde, nejedná se o zásah do rovnosti různých vlastníků (nález Ústavního soudu ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 45/06, č. 20/2008 Sb.).

[26] Jednou ze situací, v níž právní řád počítá s omezením vlastnického práva je i oblast stavebního práva, kdy jsou vlastníci sousedních nemovitostí povinni strpět jistá omezení. Tento závěr implicitně vyplývá z právní úpravy stavebního práva, jež nezakazuje stavební činnost mající vliv na sousední nemovitosti *en bloc*, nýbrž pouze stanoví limity této činnosti. Výstavba směřující mimo jiné k uspokojování základní potřeby bydlení je nepochybně veřejným zájmem, jenž zásah do vlastnického práva omlouvá. Stavební právo proto místo úplného zákazu obtěžovat sousedy stavební činností stanoví, že stavebník „je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i *šetrnost k sousedství*“ (§ 152 odst. 1 stavebního zákona). V § 141 pak stavební zákon připouští, aby stavební úřad pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení uložil *těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě*. Jak je vidět, jistá spolupráce (vstřícnost) vlastníků sousedních nemovitostí se při stavební činnosti předpokládá.

[27] Dlužno ovšem dodat, že z tohoto nevyplývá, že by měl stavebník před vlastníkem sousední nemovitosti přednost. Stavebník musí dodržet tzv. přípustnou míru zásahu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2008, č. j. 9 As 61/2007-52, č. 1602/2008 Sb. NSS (všechna rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz; zde soud poznamenává, že tento rozsudek se vztahoval k předchozí právní úpravě, ale bezesporu jej lze použít i na pozdější právní úpravu, jež zůstala v tomto směru obsahově shodná), jako rozhodné kritérium pro určení míry a intenzity potenciálního či alespoň tvrzeného zásahu je tzv. „přípustná míra“ podle stavebně technických předpisů, kterou je třeba v případě občanskoprávních námitek vznesených ve stavebním řízení rozumět i „míru přiměřenou poměrům“ v intencích občanského zákoníku. Překračuje-li tvrzený zásah míru přiměřenou poměrům, překračuje vždy zároveň i přípustnou míru. Míra přiměřená poměrům je neurčitý právní pojem, což v případě námitek vznesených ve stavebním řízení *de facto* znamená nutnost posuzování námitek tohoto typu vždy *ad hoc*, případ od případu v rámci správního uvážení stavebního úřadu. Shodně lze poukázat i na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2012, č. j. 8 As 20/2011-131, dle něhož „[o]soba nesmí výkonem svého vlastnického práva rušit vlastnictví někoho jiného. V souladu s tímto

ustanovením nesmí osoba zúčastněná na řízení coby stavebník a vlastník vedlejší nemovitosti zasahovat do vlastnických práv stěžovatele nad míru přiměřenou poměrům. Onu míru je třeba posuzovat vždy individuálně, a to s ohledem na místní poměry a konkrétní okolnosti věci.“

[28] V posuzované věci je tak podstatné, zda záměr stavebníka nebude žalobce obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům. Jak správně poukázaly správní orgány (str. 11 stavebního povolení a str. 8 a 9 rozhodnutí žalovaného), je nutno mít na paměti, že při provádění jakékoliv stavební činnosti dojde k určitým omezením a nepohodlí obyvatel okolí. Pokud by však tito obyvatelé nepřipustili žádnou míru omezení, nemohlo by docházet k další výstavbě, ani opravám stávajících budov. Určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům. Při vyšší hustotě osídlení dojde v důsledku prováděných stavebních úprav vždy k narušení a obtěžování staveb sousedních. V daném případě je stavebníkem zamýšlená stavební činnost a s ní spojené zatížení okolí přiměřené poměrům, jaké panují v prostředí husté zástavby řadových domů. V postupu stavebníka nelze spatřovat mimořádné obtěžování, kterého by se stavebník měl v zájmu ochrany práv sousedů zdržet.

[29] Zákaz nepřiměřeného omezování příp. obtěžování platí pro obě strany, jak pro stavebníka, tak pro vlastníka sousední nemovitosti. Pokud záměr stavebníka splňuje veškeré stanovené normy a míra zásahu do vlastnického práva sousedního vlastníka nebude nepřiměřená, nelze stavebníka omezovat ve výkonu vlastnického práva poukazem na vlastnické právo sousedního vlastníka, neboť právě tím by bylo nespravedlivě upřednostňováno jedno vlastnické právo před jiným vlastnickým právem, což sám žalobce s odkazem na test proporcionality a vyvažování v kolizi stojících práv kritizuje.

[30] Žalobci tak nelze přisvědčit, že dojde k nepřipustnému zásahu do jeho práva vlastnit majetek, nedá-li k pracím souhlas. Stejně tak není pravdivé tvrzení, že se správní orgány možným obtěžováním žalobce dostatečně nezabývaly.

[31] Přisvědčit nelze ani námitce, že se stavební úřad více soustředil na vlastnické právo stavebníka. Již z výzvy adresované stavebníkovi, aby k námitkám žalobce upravil projektovou dokumentaci, je dle soudu patrné, že stavební úřad na námitky žalobce slyšel a usiloval o jejich zohlednění. K námitkám se navíc pokaždé vyjádřil soudní znalec povoláný stavebníkem, přičemž žalobce tyto jeho závěry nevyvrátil obdobně kvalifikovaným tvrzením (např. oponentským znaleckým posudkem). Stavebník trefně poukázal na to, že žalobce předkládá pouze své subjektivní pocity, nikoliv konkrétní důkazy o tom, že by záměrem měl být jeho dům poškozen.

[32] Provádění záměru je naplánováno tak, že na nemovitosti žalobce se nebude vstupovat. Štítová zeď bude provedena nad půdorysem domu stavebníka, mimo půdorys společné štítové zdi a vaznice budou zakotveny a zazděny do této nové štítové zdi. Před zahájením prací má být vymezena dělicí čára a z preventivních důvodů se navrhuje pasportizace trhlinek. Bude použita separační fólie, díky níž nemůže dojít ke kontaktu betonu nového základu se starým společným základem. K sedání nových konstrukcí dojde, ale bude to sedání zanedbatelné, v řádu jednoho milimetru. Dojde k odlehčení původní štítové zdi, část zatížení se přenesne na novou štítovou zeď a nové základy. Uvedené stavební úpravy domu č. p. 104 se nikterak nedotknou konstrukcí za dělicí rovinou mezi domy č. p. 104 a 105. Naopak se zvýší tuhost konstrukcí krovu žalobce, zvýší se mechanická odolnost a stabilita konstrukcí a zmenší se

nebezpečí nadměrných deformací při extrémní kombinaci zatížení. Tyto závěry vyplývají z vyjádření soudního znalce a odkazují na ně i správní orgány. Námitky žalobce, že i navzdory všem těmto opatřením bude nepřiměřené zasaženo do jeho vlastnického práva, jsou dle soudu liché a ve světle vyjádření soudního znalce ničím nepodložené.

[33] Stejně tak je tomu i v případě námitky o možných vyšších nákladech rekonstrukce žalobcova domu v budoucnu. Je předně na sousedech, aby se dohodli na společném postupu výhodném pro obě strany. Nedohodnou-li se, nemůže jedna strana omezovat tu druhou ve stavební činnosti s odkazem na hypotetickou rekonstrukci v budoucnu, ke které může i nemusí dojít, zejména v situaci, kdy protistrana má na rekonstrukci svého domu naléhavý zájem a má k tomu i potřebné prostředky. Nepřípustnost postupu, v němž by stavební úřad při rozhodování v územním nebo stavebním řízení měl brát v potaz všechny v úvahu připadající alternativy rozvoje daného území ve vlastnictví souseda, což by zřejmě vedlo k omezení stavebních záměrů stavebníka, a to na základě neurčité domněnky, že by v budoucnu stavebníkova stavba mohla ohrozit některý možný způsob využití sousedního území, potvrzuje i judikatura správních soudů (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007-57). Konečně rozhodnutí založené na takových neurčitých (budoucích) skutečnostech by pak bylo nutno shledat nezákonným, protože by bylo v rozporu se skutkovým stavem věci v okamžiku rozhodování stavebního úřadu.

[34] Soud tak uzavírá, že ačkoliv chápe obavy žalobce z možného narušení jeho rodinného domu a nijak je nezlehčuje, nelze žalobě vyhovět. Záměr stavebníka nevykazuje znaky nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva žalobce. Správní orgány se touto otázkou dostatečně zabývaly a vypořádaly, soud se s jejich argumentací ztotožnil a zčásti ji sám přejal. Stavebník upravil svou projektovou dokumentaci k námitkám žalobce. Výsledkem je záměr, jenž má vliv na rodinný dům žalobce zcela minimalizovat: postaví se nová štítová zeď, během prací nebude možné vstupovat na pozemek žalobce. Bylo dosaženo proporcionálního, rozumného řešení. Nelze též odhlédnout od skutečnosti, že stavební povolení je plně v souladu s pravomocným rozhodnutím o umístění stavby. Jisté omezování hlukem, otřesy atd. ke stavební činnosti patří a okolí je povinné to, jde-li o rozumnou míru, tolerovat. Je pravdou, že v případě spojeného domu je stavebník více omezen a musí brát větší ohled na sousedy, nelze jej ovšem omezovat až příliš.

[35] Na tomto místě je třeba připomenout, že ochrana žalobce se vydáním stavebního povolení nevyčerpává. Dle § 132 odst. 1 stavebního zákona stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení. Za tímto účelem jsou mimo jiné oprávněny provádět kontrolní prohlídky stavby [§ 132 odst. 2 písm. a) stavebního zákona], případně nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě [§ 132 odst. 2 písm. c) stavebního zákona] či nezbytné úpravy [§ 132 odst. 2 písm. d) stavebního zákona], a to mimo jiné i proto, aby stavba neohrožovala život a zdraví osob či sousední stavby [§ 132 odst. 3 stavebního zákona]. Dle bodu II. 3. stavebního povolení má stavebník oznámit stavebnímu úřadu vymezené fáze výstavby pro kontrolní prohlídky. Plánovaná stavba tedy bude v průběhu její výstavby kontrolována stavebním úřadem (shodně viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 8. 2016, č. j. 2 As 199/2016-52).

VII. Závěr a náklady řízení

[36] Soud tedy neshledal námitky žalobce opodstatněnými. Jelikož v řízení nevyšly najevo ani žádné vady, k nimž musí soud přihlížet z úřední povinnosti, zamítl žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s.

[37] O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce ve věci úspěch neměl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, tento je ostatně ani nepožadoval.

[38] Výrok o náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s. V dané věci soud osobě zúčastněné na řízení neuložil žádnou povinnost, současně pak neshledal důvody hodné zvláštního zřetele pro přiznání práva na náhradu jejích dalších nákladů řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Nabytím právní moci tohoto rozsudku pozbývá účinků usnesení ze dne 16. 12. 2016, č. j. 29 A 218/2016-39, jímž Krajský soud v Brně přiznal žalobě odkladný účinek.

V Brně dne 11. dubna 2017

JUDr. Zuzana Bystřická
předsedkyně senátu

v. z. Mgr. Petr Pospíšil, v.r.
člen senátu
(§ 54 odst. 2 věta druhá s. ř. s.)